

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

ANUNCIO de 2 de mayo de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Córdoba, de Certificación del Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 4 de diciembre de 2012, por el que se aprueba definitivamente de manera parcial con Suspensiones el Plan General de Ordenación Urbanística de Almodóvar del Río y se ordena la publicación de las Normas Urbanísticas.

Certificación, emitida en los términos previstos en el art. 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como los artículos 93, 95 y 96 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, del acuerdo adoptado por la Comisión Provincial 4 de diciembre de 2012, en relación con el siguiente expediente: P- 09/09.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

1. Con fecha 20 de febrero de 2009, tiene entrada en esta Delegación Territorial expediente administrativo de tramitación y dos ejemplares del documento técnico del Plan General de Ordenación Urbanística de Almodóvar del Río para su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CPOT y U.) de acuerdo con lo previsto en el art. 13.2.a del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con los arts. 31.2.B.a y 36.2.c.1.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

Posteriormente se requirió del Ayuntamiento que lo completase, lo que fue cumplimentado con fechas 25 de mayo y 30 de septiembre de 2009, 8 de julio y 11 de noviembre de 2011, y 11 de julio de 2012.

2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Almodóvar del Río tiene su origen en la elaboración del Documento de Avance a dicho Plan General, que fue sometido a información pública tras su aprobación por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada con fecha 18 de febrero de 2002, mediante publicación de anuncio en el BOP núm. 40, de 27 de febrero de 2002, en el diario Córdoba de 13 de marzo de 2002 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. Este período finaliza con la presentación de 89 sugerencias las cuales fueron debidamente informadas.

Con fecha 13 de julio de 2005, y previo informe emitido por los Servicios Municipales, se procede por el Pleno del Ayuntamiento a la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Almodóvar del Río, sometiéndose a continuación a un período de información pública de un mes, mediante publicación de anuncio en el BOP núm. 132, de 27 de julio de 2005, en el diario Córdoba y en el Día de Córdoba de 29 de julio de 2005, y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, cumplimentándose el trámite preceptivo de comunicación a los municipios colindantes. Dicho período culmina con la presentación de 72 alegaciones, las cuales fueron debidamente informadas por el equipo redactor.

También durante dicho período se solicitan los informes sectoriales que resultan preceptivos, recibándose e incorporándose al expediente los siguientes:

Órgano/Entidad	Fecha	Exigencia	Sentido
DP COPT Servicio de Carreteras		Art. 35 Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía	Solicitado y certificado de no emitido
CPPHC Córdoba	13-10-2005	Art.31 Ley 1/1991, Patrimonio Hco Andaluz	Desfavorable
CPPHC Córdoba	19-10-2005	Art.31 Ley 1/1991, Patrimonio Hco	Requerimiento de prescripciones Andaluz

Órgano/Entidad	Fecha	Exigencia	Sentido
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir		Art. 25.4 RD Legis 1/2001, TR Ley de Aguas	Solicitado y certificado de no emitido
ADIF			Solicitado y certificado de no emitido

También, se acuerda por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 21 de noviembre de 2005 aprobar inicialmente el Estudio de Impacto Ambiental del Plan General de Ordenación Urbanística como documento integrante del mismo, sometiéndolo a información pública por el plazo de un mes, lo cual se hizo mediante publicación de anuncio en el BOP núm. 127, de 20 de diciembre de 2005, en el Diario Córdoba y en el Día de Córdoba de 31 diciembre de 2005, cumplimentándose el trámite de comunicación a los municipios colindantes.

A continuación, previo dictamen favorable de la Comisión Informativa del Área de Desarrollo, se acuerda por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 29 de junio de 2006, aprobar inicialmente de nuevo el Plan General de Ordenación Urbanística así como el Estudio de Impacto Ambiental, sometiéndolo a información pública por el plazo de un mes, mediante publicación del anuncio en el BOP núm. 132, de 21 de julio de 2006, en el Diario Córdoba de 22 de julio de 2006 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, cumplimentándose el trámite preceptivo de comunicación a los municipios colindantes. Dicho período culmina con la presentación de 121 alegaciones, las cuales fueron debidamente informadas por el equipo redactor y con posterioridad a la finalización del este plazo fueron presentadas 2 alegaciones más.

También durante dicho período se solicitan los informes sectoriales que resultan preceptivos, recibándose e incorporándose al expediente los siguientes:

- Acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en Córdoba de fecha 21 de septiembre de 2006 con observaciones en relación con: la protección paisajística del Castillo y Cerro de la Floresta, catálogo de protección, Patrimonio Arqueológico y Contenido de las Normas Urbanísticas

- Informe de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de fecha 2 de noviembre de 2006 en materia de ordenación de territorio desfavorable porque «... se constata, en atención a los datos expresados en su memoria de ordenación, que en el mismo se prevé un total de 6220 viviendas en suelo urbanizable sectorizado hecho que supera notablemente la demanda de la mismas materializada en ese municipio en el último decenio intercensal, y que según datos oficiales asciende a 607 viviendas. En este sentido, el PGOU en redacción no atiende a la prescripciones que sobre dimensionamiento del crecimiento urbano previsible señala la Norma 45 del POT».

- Oficio de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir de fecha 29 de diciembre de 2006 en que el que hacen observaciones en relación a la protección del Dominio Público Hidráulico y sus Zonas de Servidumbre y Policía y en el que se concluye que «... no se puede emitir informe favorable al Proyecto de Actuación de referencia...» formulándose observaciones generales y adicionales.

Igualmente consta certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de que se solicitó informe a Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), al Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en Córdoba, a la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Pesca en Córdoba y a la compañía suministradora de infraestructura eléctrica Sevillana Endesa, así como que dichos organismos sectoriales no emitieron el correspondiente informe.

A continuación, se procede por el Pleno del Ayuntamiento, previo dictamen favorable de la Comisión Informativa del Área de Asuntos Económicos, a aprobar provisionalmente el documento técnico en sesión celebrada con fecha 21 de diciembre de 2006.

Constan en el expediente los siguientes informes sectoriales al documento técnico de aprobación provisional:

- Informe de la Secretaría General de Agua de la Consejería de Medio Ambiente de fecha 15 de junio de 2011, previa conformidad de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, a continuación parcialmente transcrito:

«... La aplicación de las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía hace inviables las determinaciones del nuevo plan sobre el suelo urbanizable sectorizado... (ya reproducido en líneas anteriores).

Teniendo en cuenta la particular situación en la que se encuentra el expediente, esta Agencia Andaluza del Agua no pone oposición a la continuidad de la tramitación del mismo así como a la aprobación definitiva de forma parcial del PGOU de Almodóvar del Río en lo que al suelo urbano se refiere, dejando en suspenso la aprobación definitiva de todo el suelo que estaba previsto clasificar como urbanizable, remitiéndose a un Texto Refundido del PGOU, poniendo para ello los siguientes condicionante:

- Deberán ser presentadas a mayor brevedad, proyecto que recoja las medidas adecuadas para evitar la inundabilidad por el río Guadalquivir en la barriada de Los Mochos y en el núcleo urbano de Almodóvar del Río, para su pronta ejecución.

- Todos los requerimientos (afección al DPH y sus zonas de servidumbre y policía, abastecimiento, saneamiento y zonas inundables) realizados por este Organismo en el expediente que nos ocupa, así como en este mismo informe, deberán ser recogidos en el Texto Refundido para su aprobación».

Este informe ha sido complementado recientemente con fecha 3 de diciembre 2012 por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente mediante «Informe sobre afección a cauces y zonas inundables de los suelos propuestos en el PGOU de Almodóvar del Río (Córdoba)», en el que se recoge un análisis exhaustivo de los diferentes ámbitos, tanto de suelo urbano como urbanizable, así como dotaciones y espacios libres, tanto locales como generales, que se ven afectados por cauces y arroyos, así como por las zonas inundables de estos y del río Guadalquivir.

Paralelamente, se recibe e incorpora al expediente la Declaración Previa de Impacto Ambiental emitida por la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente con fecha 18 de noviembre de 2011 al documento técnico sometido a nueva aprobación inicial de fecha 29 de junio de 2006.

Consta en el expediente Informe de Valoración Ambiental emitida por la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente, con fecha 5 de julio de 2012, viable, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el Estudio de Impacto Ambiental, y en el Condicionado del Informe de Valoración Ambiental. En dicho condicionado se recoge consideraciones contenidas en los apartados 7 (Aguas Superficiales y Subterráneas) 11 (Terrenos Forestales y Montes Públicos) y 12 (Dominio Público Pecuario), a continuación parcialmente transcritos, debiendo introducirse en el documento de aprobación definitiva las modificaciones necesarias para cumplir dichas consideraciones.

«7. Aguas Superficiales y Subterráneas.

... Por otro lado, con fecha 15 de junio de 2011, la Secretaria General de Agua emitió informe... en el que se exponían los siguientes aspectos...

11. Protección de Espacios.

Terrenos Forestales.

... En el documento para la aprobación provisional se declaran 465 ha de terreno urbanizable residencial, de las cuales 336 ha se corresponden con el sector R10 «Laguna de las Cuevas». Esta zona está separada del núcleo urbano de Almodóvar del Río, existente actualmente 321 viviendas y se prevé un máximo de 1848. La declaración de esta zona como urbanizable confiere a la estructura del PGOU una estructura del municipio desvertebrado, y por otra parte se ubica sobre terrenos forestales, los cuales por su vocación y en base al artículo 46 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía debieran de declararse como suelo no urbanizable de especial protección. En cuanto a las 321 viviendas ya existentes deberá evaluarse en base al Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía, su posible incorporación al planeamiento o el restablecimiento de la legalidad urbanística y del orden jurídico, según proceda.

Por lo anteriormente expuesto se informa desfavorablemente la clasificación de ese sector como suelo urbanizable, debiendo recogerse en la aprobación definitiva del Plan General como suelo no urbanizable de especial protección.

Montes Públicos.

Por ello, se considera necesario que en el Plan General de Ordenación Urbana de Almodóvar del Río se incluya este monte público (Monte Público «Aguas Frías»), que sus límites se incorporen en los planos del documento y que se especifique de forma expresa las limitaciones que le otorga la ley forestal por su carácter de monte público.

12. Dominio Público Pecuario.

...La propuesta de Modificación de Trazado de Vías Pecuarias del PGOU de Almodóvar del Río se considera viable, no obstante, el documento de aprobación definitiva del Planeamiento deberá recoger lo siguiente:

1.º Textual y cartográficamente las vías pecuarias y sus lugares asociados clasificados en el término municipal con sus anchuras legales.

2.º El Dominio Público Pecuario que cuente con expedientes administrativos resueltos de Modificación de Trazado, Deslinde o Desafectación deberán recogerse según sus respectivas Resoluciones.

3.º El Dominio Público Pecuario en su estado actual deberá ser recogido como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, como establece el artículo 39.1 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, textual y cartográficamente.

4.º Con respecto a los tramos de Dominio Público Pecuario afectados por el PGOU para los que se prevé modificación del trazado, seguirán siendo de Dominio Público Pecuario hasta que se resuelvan sus correspondientes expedientes según lo establecido en el Reglamento de Vías Pecuarias, Decreto 155/1998, por lo que el Dominio Público Pecuario deberá quedar recogido tanto su trazado actual como el trazado alternativo propuesto.

5.º Respecto al trazado modificado, deberá cartografiarse a escala de detalle, incorporando las correspondientes UTM del mismo, así como las soluciones a los distintos pasos que dichas modificaciones hacen sobre el Dominio Público de Carreteras.

6.º El trazado modificado en ningún momento puede solaparse con otro Dominio Público».

Finalmente, se recibe el 4 de diciembre de 2012 el informe del Servicio de Carreteras de la Delación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio, de fecha 30 de noviembre de 2012, favorable con observaciones.

Una vez tuvo entrada el expediente en la Delegación Provincial, se requirió del Ayuntamiento que lo completase, lo que fue cumplimentado con fecha 25 de mayo y 30 de septiembre de 2009, 8 y 11 de julio y 11 de noviembre de 2011 y 11 de julio de 2012.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente instrumento de planeamiento se corresponde con la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística de Almodóvar del Río, mediante la innovación del planeamiento general vigente en el mismo, comportando la revisión total éste, al contener una adaptación integral de sus determinaciones a la LOUA, y demás legislación urbanística vigente, conforme a lo dispuesto en el artículo 37, en relación con los artículos 2.2.a, 3, y 8 a 10, de la LOUA.

Segundo. El Ayuntamiento de Almodóvar del Río es competente para la formulación e iniciación del procedimiento de oficio, al concurrir las circunstancias previstas en el artículo 31.1.A.a de la LOUA, resultando la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, competente para resolver el presente expediente, de acuerdo, con lo dispuesto en el artículo 13.2.a del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con los artículos 31.2.B.a de la LOUA, por tratarse de un municipio, que no supera los 75.000 habitantes.

Lo anterior, en relación con el artículo 10 del Decreto del Presidente 3/2012, de 5 de mayo, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, disposición final primera del Decreto 151/2012, de 5 de junio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente así como disposición transitoria séptima del Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía.

Tercero. La tramitación del presente expediente se ajusta, en general, a lo previsto en los artículos 32, 36 y 39 de la LOUA, en cuanto a procedimiento (36.1 y 2.c.1.ª; 16.2; 32.1.1.ª.a; 32.1.3.ª y 4.ª; 32.4; y 33) e información pública y participación (32.1.2.ª párrafo 1 y 2; y 39.1 y 3), habiéndose sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, y contando con el Informe de Valoración Ambiental emitido con fecha 5 de julio de 2012 por la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en cumplimiento de lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Asimismo constan en el expediente los informes sectoriales relacionados en el segundo Antecedente de Hecho de la presente Resolución.

Cuarto. La documentación y determinaciones del presente expediente se entienden completas al objeto de su análisis y posterior resolución por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, adecuándose básicamente a lo establecido en los artículos 36.1 y 2.b, 16.1 y 19.1.a, b y c, debiendo no obstante adecuarse a lo establecido en los arts. 19.2, 3, 9, 10 y 36.2, de acuerdo con lo recogido en las siguientes valoraciones:

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

A efectos del artículo 19. 8 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, consta en el expediente informe de valoración ambiental emitido por la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente, con los condicionamientos del mismo, los cuales conforme al apartado tercero del artículo 40, deben quedar incorporadas a la Resolución de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

En atención a las observaciones contenidas en los informes emitidos por los Órganos competentes en materias reguladas sectorialmente, los instrumentos de desarrollo que se formulen en ejecución de las

previsiones de ordenación urbanística contenidas en el Plan, cuando afecten a sus competencias, habrán de someterse a informe del correspondiente órgano titular de la misma.

2.º Por último, se valoran como deficiencias a subsanar, comportando las siguientes suspensiones puntuales, a efectos de lo previsto en el artículo 33.2.c de la LOUA, las que se señalan a continuación:

En relación con los informes sectoriales.

- Subsanan, en sus determinaciones vinculantes, las deficiencias señaladas en el Informe de Valoración Ambiental emitida por la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente, con fecha 5 de julio de 2012, contenidas en los apartados 7 (Aguas Superficiales y Subterráneas) 11 (Terrenos Forestales y Montes Públicos) y 12 (Dominio Público Pecuario), en líneas anteriores transcritas en el apartado 2 de los Antecedentes de Hecho de la presente Resolución.

- Subsanan las deficiencias señaladas en el Informe de la Secretaria General de Agua de la Consejería de Medio Ambiente de fecha 15 de junio de 2011, previa conformidad de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, complementado con el «informe sobre afección a cauces y zonas inundables de los suelos propuestos en el PGOU de Almodóvar del Río (Córdoba)», de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de fecha 30 de noviembre de 2012.

En relación al cumplimiento de la Norma 45 del POTA.

El modelo y soluciones de ordenación contenidas en el instrumento de planeamiento no aseguran, conforme a lo establecido en el artículo 9.A.a, en relación con el artículo 3, ambos de la LOUA, y la Norma 45.4 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, desarrollada por la DA 2.ª del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la adecuada integración del municipio en el sistema de ciudades y sistemas territoriales dispuestos en el Modelo Territorial de Andalucía, contenido en aquel, por cuanto dispone un crecimiento, según datos elaborados por este Servicio en el cuadro adjunto, muy superior al 40% respecto a la población existente, así como de un crecimiento de suelo urbanizable residencial también muy superior al 40% del suelo urbano.

Conforme a lo dispuesto en la disposición adicional segunda del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la valoración anterior no afecta a los suelos de uso global industrial, salvo en lo que queden afectados por las valoraciones que se expresan a continuación.

Adecuación a la Norma 45.4 del POTA				
PGOU		Incrementos %		Parámetros de Ref.
S. Urbano (SUC+SUNC)*	1.059.379 m ²	SUELO URBLE.	442,47%	40% (POTA)
S. Urbanizable (SUS, excluido uso industrial)	4.687.475 m ²			
Población actual (Padrón 2011)	7.969 hab.	POBL.	205,88%	40% (D11/2008)
Tamaño medio del hogar estimado	2,4 hab/viv			
Número de viviendas previsto	6.836 viv			
Incremento de población según las previsiones del PGOU	16.406 habitantes (6.836 x 2,4)			

(*) El PGOU no incluye datos sobre la adecuación del mismo a la Norma 45.4 del POTA, por lo que algunos de los datos del cuadro adjunto son de elaboración propia.

En relación con la documentación del PGOU.

Se aprecian contradicciones entre la diferente documentación integrante del Plan (Memoria, Planos y Normativa) que obligan a realizar una revisión integral del mismo para dotarlo de coherencia y racionalidad. Entre estas cuestiones puede destacarse, sin perjuicio de lo reseñado en los siguientes apartados de este informe:

- Respecto a los Planos, se aprecia que las tramas y escalas de colores utilizadas en los mismos, así como la escala de representación, dificultan el análisis y la comprensión de los mismos, por lo que debe subsanarse de acuerdo con el artículo 19.1.c) de la LOUA.

- En particular, en relación a los planos de clasificación:

- La gama cromática utilizada para la diferenciación de las distintas clases y categorías de suelo (13 tonos de verdes y azules y 4 de marrones) induce a confusión, no siendo posible la identificación de clase y categoría de suelo asignada a cada terreno, y por tanto no pudiendo establecerse el régimen del suelo de aplicación ni la normativa urbanística que le corresponde.

- Esta misma gama cromática incide igualmente en la identificación de los sistemas generales de espacios libres (tonalidad verde) y de equipamientos (tonalidad amarillo) que se confunden y en algunas ocasiones, como en el SG-V5, se superpone con tramas de suelos no urbanizables.
- La escala utilizada (1:10.000) para la representación de las clases y categorías de suelo de ámbitos urbanos (entre otros, los planos de clasificación Sector C4 y D4) resulta inadecuada, toda vez que no permite distinguir los suelos consolidados de los no consolidados, sus límites y disposición de los mismos, en relación a los planos de calificación y fichas urbanísticas. Llegando en algunos casos, como las ARIs 3, 4 y 5 y otras, a no representarse como suelo urbano no consolidado, sino como urbano consolidado, en contra de las determinaciones que como suelo urbano no consolidado les son de aplicación.
- En algunos planos, como el plano de clasificación Sector E5 en torno al Canal del Guadalquivir o la carretera A-431, se recogen suelos sin asignación de trama o color, no estableciendo clase ni categoría de suelo para los mismos. Aspecto que debe subsanarse, en aplicación de los artículos 10.A).a) y 44 de la LOUA.
- Las tramas utilizadas para la identificación de los sistemas generales (tramas de color densa) al superponerse a las de las distintas clases y categorías de suelo no permite identificar la clase y categoría asignada a estos sistemas generales o si alguno de ellos han sido excluidos de tal clasificación en aplicación del artículo 44 de la LOUA.

- Similares consideraciones pueden establecerse respecto a los planos de calificación, sobre todo en lo referido a la gama cromática de las tramas, que induce a confusión, como a la escala utilizada en la representación del suelo urbano.

- Las fichas de planeamiento, recogidas en el documento de la memoria (cap núm. 7), deben incluirse como parte de las Normas Urbanísticas, puesto que son las que contienen las determinaciones vinculantes, de aplicación directa, de ordenación y de previsión de programación y gestión, conforme al artículo 19.1.b) de la LOUA.

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

Se debe completar la documentación del PGOU con los planos de ordenación estructural que recojan las determinaciones del art. 10.1 de la LOUA.

Igualmente se deben completar las determinaciones del suelo urbano con la delimitación expresa de las zonas del suelo urbano y la definición de los parámetros de uso, edificabilidad y densidad global según lo dispuesto por el art. 10.1.A.d de la LOUA.

Se debe subsanar la identificación de la ordenación estructural de las fichas de planeamiento de las ARIs en relación a los parámetros de uso, edificabilidad, densidad global, aprovechamiento medio y áreas de reparto, por cuanto los mismos pertenecen a la ordenación pormenorizada.

Resulta inadecuada la estructuración de las Normas Urbanísticas en dos bloques, Normas de carácter estructural y Normas de carácter pormenorizado, por cuanto dificultan el entendimiento de las mismas y contienen numerosas incorrecciones en la identificación de las determinaciones estructurales y pormenorizadas, debiendo por tanto subsanarse aportando un documento con un solo bloque, estructurado y coherente, que identifique la ordenación estructural mediante marcas de párrafo del tipo (OE) o similar.

En relación con el coeficiente de uso y tipología dispuesto por el PGOU para la vivienda protegida, habida cuenta de que el mismo data de fecha anterior a la aprobación provisional del PGOU, diciembre de 2.005, habiendo transcurrido casi 7 años desde entonces, se debe valorar a efectos de la subsanación la vigencia de dicho coeficiente en relación con su ponderación respecto a la vivienda libre.

En relación con el suelo urbano.

Se deben corregir los planos de calificación del PGOU en relación a la correcta identificación y/o calificación de los equipamientos del suelo urbano y de las ordenanzas de aplicación, eliminando las contradicciones existentes entre los planos de calificación escala 1:2.000 y 1:3.000, así como los colores de trama del viario que impiden identificar dichos equipamientos, y todo ello con el objeto de identificar correctamente las determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo urbano, según lo dispuesto por el art. 10.2.A).a) de la LOUA,

Habida cuenta de que las ARI- SUNC-7.1 «Plaza San Fernando 1» y ARI SUNC 12 «Calle 2-Cuesta de Sevilla» adolecen de la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para viviendas protegidas, tal y como se establece en el artículo 10.1.A.b) de la LOUA, se debe de disponer dicha reserva o en su caso justificar su exención y compensación en otras zonas del municipio.

No procede la clasificación del suelo de los ámbitos de las ARIs que se relacionan a continuación, hasta tanto no se eliminen o corrijan las afecciones que se señalan en el informe de la Agencia Andaluza del Agua de fecha 30 de noviembre de 2012: ARI- SUNC-1 «La Charquilla», ARI- SUNC-13 «Centro Cívico», ARI- SUNC-14 «Jardines», ARI- SUNC-18 «Los Mochos Este», ARI- SUNC-19 «Los Mochos Este» y ARI- SUNC-15 «Canal 2»

afectados por la zona inundable del río Guadalquivir (esta última ARI también afectada por el encauzamiento de un arroyo innominado); las ARI- SUNC-16 y ARI- SUNC-17 afectadas por el cauce del Arroyo del Anis; y el ARI-SUNC-9 «La Fuente» afectada por el cauce de cuenca de aportación pequeña.

En relación con los Sistemas Generales.

Se deben subsanar las contradicciones del PGOU entre los distintos documentos del mismo en relación a los Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional y Sistemas Generales de Interés Municipal, Título IV de la Normativa, que sin embargo no tienen reflejo en la Memoria, ni en la planimetría.

En el mismo sentido se deben subsanar las determinaciones del PGOU en relación a los Sistemas Generales recogidos en la Normativa, los Planos de Clasificación y de Calificación y el aptdo. 3.3.4 de la Memoria, estableciendo y regulando con claridad los Sistemas Generales que se prevén, en aplicación del artículo 10.1.A). c) de la LOUA

Se debe corregir, o eliminar por innecesarios, la trama de identificación en planos de los Sistemas Obtenidos y Previstos para su obtención, de manera que se identifiquen claramente en los planos.

En relación a la disposición de las reservas y cumplimiento del estándar mínimo de Sistemas Generales de Espacios Libres del art. 10.1.A..c.1 de la LOUA, el PGOU no determina de manera expresa el cumplimiento de dicho artículo, si bien de la información del PGOU se deduce el cumplimiento del estándar mínimo de 5-10 m²/s/hab. No obstante, como consecuencia de las deficiencias señaladas en el presente informe en relación a la suspensión del suelo urbanizable residencial, se afecta directamente a las reservas dispuestas por el PGOU como Sistemas Generales de Espacios Libres, debiéndose por tanto establecer las nuevas determinaciones que permitan el cumplimiento del citado art. 10.1.A..c.1 de la LOUA, debiendo valorar si algunos de los espacios libres locales calificados por el PGOU pudieran tener la condición de sistema general.

En relación con el Suelo Urbanizable.

Resulta contradictoria, con la condición de «Sistemas Generales Adscritos», la inclusión de la superficie de dichos Sistemas Generales en el cálculo de la superficie total de los sectores residenciales SUS-R1 a R10, del aprovechamiento objetivo y de los demás parámetros dependientes del mismo. En este sentido se debe revisar la condición de adscrito o incluido al sector, de todos los sistemas generales, así como los cálculos de los parámetros mencionados anteriormente, los cálculos de las áreas de reparto y todo ello teniendo en cuenta la contribución de cada sector a la obtención de dichos sistemas generales según lo dispuesto en el apartado 3.4 de la Memoria.

No procede la clasificación del suelo de los ámbitos de los sectores que se relacionan a continuación, hasta tanto no se eliminen o corrijan las afecciones que se señalan en el informe de la Agencia Andaluza del Agua de fecha 30 de noviembre de 2012: SUS R1, 2, 3, 8, 9, 10, Iloeste. En relación a los ámbitos ya clasificados en el planeamiento vigente, se deben resolver las afecciones señaladas en dicho informe para los sectores: IPI1, 3 y 4.

Carece de justificación la categoría de suelo urbanizable sectorizado asignada por el PGOU a los sectores R7 «Los Llanos Este» y R8 «Torrealba», habida cuenta de que su programación en el tercer cuatrienio excede del marco de planificación a medio plazo de los Planes Generales de Ordenación urbana, y todo ello en cumplimiento del art. 8.1 de la LOUA.

Resulta contradictorio el uso global Industrial dispuesto por la ficha del sector Sector RPI-2 «Las Cuevas», habida cuenta de que dicho sector es de uso global residencial en el planeamiento vigente. En este sentido, la ficha de planeamiento de todos los sectores transitorios, deben indicar los parámetros estructurales del sector y remitir expresamente al plan parcial aprobado en lo referente a la ordenación pormenorizada.

Carece de justificación la calificación de Transitorio del sector industrial IPI-1 Sotoalto, por cuanto el mismo no se encuentra clasificado en el planeamiento vigente.

En relación con el Suelo No Urbanizable.

Resulta incompleta la regulación del PGOU, en relación a las condiciones de implantación de las distintas actividades en el suelo no urbanizable, por cuanto no se regulan las parcelas mínimas para la implantación de dichas actividades art 12.93 al 12.102. Igualmente, resulta inadecuada la regulación de la vivienda no vinculada a la explotación forestal agrícola o ganadera de la finca (art. 12.102) por no ser compatible con el régimen del suelo dispuesto por el art. 52 de la LOUA.

La regulación dispuesta en el Título V cap VI Secc 1.^a y en Título XII cap V secc 1.^a, 2.^a y 4.^a, contiene numerosas contradicciones en cuanto a las categorías asignadas a los suelos no urbanizables del PGOU, así como inadecuaciones de la normativa reguladora (art. 12.108, 12.110, etc), de los usos permitidos (art. 12.93.3 en relación con el 12.108), etc. Así pues en relación a la categorización del suelo no urbanizable se deben resolver las siguientes deficiencias:

- Resulta contraria a las categorías reguladas en el art. 46.2 de la LOUA, la categoría de «SNU Otras Categorías» dispuesta por el art. 5.24 de las Normas Urbanísticas.

- Resulta contradictorio la inclusión de los suelos correspondientes al dominio público hidráulico y sus zonas de afección en dos categorías de suelo no urbanizable: Cauces fluviales y Paisajístico-natural «Río Guadalquivir», «Arroyo Guadalmazan» y «Embalse La Breña», art. 110 de las Normas Urbanísticas. Igualmente, los planos de clasificación del suelo adolecen de la identificación de los suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica «Cauces fluviales».

- Resulta incorrecta la categoría de especial protección por legislación específica asignada a los suelos pertenecientes al Plan Especial de Protección del Medio Físico, debiéndose identificar como de especial protección por planificación territorial o urbanística. Igualmente para los suelos incluidos en el art. 5.24.A identificados con el número 3, 4 y 5.

- En función de la identificación de los ámbitos con riesgo cierto de inundación que se determinen en cumplimiento de las prescripciones del informe de la Agencia Andaluza del Agua de fecha 30 de noviembre de 2012, se deben categorizar dichos suelos como no urbanizables de especial protección por legislación específica.

- Se debe eliminar la regulación de la secc. 5.ª cap. 6.º tit. V y las referencias del art. 5.20.b, del Hábitat Rural Diseminado, por cuanto el PGOU adolece de esa categoría de suelo no urbanizable.

En relación con las Normas Urbanísticas.

Resultan inadecuada, la regulación del suelo urbanizable no sectorizado, secc. 1.ª cap. V, por cuanto el PGOU adolece de dicha categoría de suelo.

Errores:

Se detectan los siguientes errores materiales: en el art. 5.6.3 donde dice densidad máxima debe decir densidad global, las referencias a «Áreas de suelo no sectorizado» deben ser a Ámbitos de suelo no sectorizado (secc. 2.ª Cap V), las referencias de la secc. 3.º cap VI a «Zonas» del suelo no urbanizable, debe ser a «Categorías» de suelo no urbanizable.

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

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

Con carácter previo a la publicación de la presente resolución, se procederá a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, 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.

La presente resolución se publicará, junto con el contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento objeto de la misma, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el art. 41 de la LOUA y artículo 11.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, a los efectos de entrada en vigor de las Normas Urbanísticas únicamente en la parte que ha sido objeto de aprobación, por ser disposición administrativa de carácter general de conformidad con el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre en relación con el artículo 9.3 de la CE, artículo 52.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y artículo 45.3 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Esta resolución se notificará al Ayuntamiento de Almodóvar del Río y a los demás interesados.

Contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de aprobación, y que ponen fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, según se prevé en el artículo 46.1 y 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y con cumplimiento de los requisitos previstos en la misma, así como en el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre.

Asimismo contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de suspensión, y que no ponen fin a la vía administrativa, por carecer de la condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso de alzada, ante el Consejero de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente o ante este Delegado Territorial en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23.2 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, relación con la el artículo 10 del Decreto del Presidente 3/2012, de 5 de mayo, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y Disposición Adicional Octava del Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, así como los artículos 48, 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y artículo 115.1 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía.

Córdoba, 4 de diciembre de 2012. V.º B.º El Vicepresidente 2.º de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Francisco Jose Zurera Aragón; la Secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Isabel Rivera Salas.

PUBLICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL
TÍTULO I

ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO Y VALOR DE LOS DOCUMENTOS

Naturaleza y Ámbito Territorial.

1. El objeto de este Plan General de Ordenación Urbanística de Almodóvar del Río es la formulación del Plan General con arreglo a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), sustituyendo las Normas Subsidiarias de Almodóvar del Río, aprobadas definitivamente el 18 de octubre de 1988.

2. Este Plan General de Ordenación Urbanística establece la ordenación urbanística estructural para la totalidad de su término municipal. Para ello, y de conformidad con la legislación urbanística vigente:

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

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

c) Establece la red básica de sistemas generales públicos con destino a parques, espacios libres, infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos necesaria para articular urbanísticamente de forma adecuada a sus características naturales y territoriales el término municipal y satisfacer las demandas previsibles de los ciudadanos y las actividades.

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

e) Establece los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización en el suelo urbanizable no sectorizado.

f) Delimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio en el suelo urbanizable ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado.

g) Recoge los ámbitos que han de ser objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural reconocidos por su declaración como Bienes de Interés Cultural, señalando los elementos o espacios urbanos que requieren especial protección y estableciendo las determinaciones adecuadas en este sentido.

h) Establece o recoge las áreas del término municipal que deben mantenerse al margen del proceso de urbanización de acuerdo con lo establecido en el LOUA, clasificándolas como suelo no urbanizable de especial protección; identifica y establece la normativa necesaria para los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado; y especifica las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos no previstos.

3. Del mismo modo, este Plan General de Ordenación Urbanística contiene la ordenación urbanística pormenorizada o prevé las actuaciones de planeamiento necesarias para su establecimiento en aquellas clases de suelo en que así lo exige la LOUA. Para ello:

a) Señala las alineaciones y rasantes de la trama urbana, los espacios públicos y las dotaciones comunitarias complementarias a las estructurales, así como determina los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación, todo ello para el suelo urbano consolidado.

b) Establece en el suelo urbano las áreas de reforma interior, definiendo sus objetivos y asignando los usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de ellas.

c) Delimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado.

d) Indica los criterios y directrices para la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado.

e) Delimita las distintas zonas de suelo no urbanizable no estructural, fijando la normativa urbanística para cada una de ellas, así como para el suelo urbanizable no sectorizado, hasta tanto se produzca su sectorización.

f) Cataloga los elementos y espacios urbanos de valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen carácter estructural.

g) Contiene las previsiones generales de programación y gestión de las actuaciones urbanísticas propuestas.

Artículo 1.2. Vigencia del Plan General.

Sin perjuicio de su vigencia indefinida, a contar desde la publicación del acuerdo aprobatorio del mismo, el Ayuntamiento, en función del grado de realización de sus previsiones, verificará la oportunidad de proceder a su revisión.

Artículo 1.3. Innovaciones del Plan General.

1. Las determinaciones de ordenación de este Plan General de Ordenación Urbanística podrán innovarse mediante su revisión, su modificación o su desarrollo de acuerdo con lo establecido en el apartado 5 del presente artículo, en relación a las distintas clases y categorías de suelo según los procedimientos contemplados en el artículo 36 de la LOUA.

2. Cualquier innovación deberá adecuarse a los criterios de ordenación, documentales y de procedimiento previstos en el artículo 36 de la LOUA.

3. Procederá la revisión total o parcial del presente Plan General con carácter anticipado cuando se produzca una o varias de las siguientes circunstancias:

a) Cuando un plan de ordenación territorial así lo disponga o lo haga necesario.

b) Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.

c) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación.

d) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sustancialmente sobre la ordenación estructural del término municipal o de los núcleos urbanos.

e) Si se producen cambios en la legislación urbanística o sectorial que hagan necesaria o conveniente la revisión.

f) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general del territorio, o de la clasificación y gestión del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.

g) Cuando la Corporación Municipal cambie de modo sustancial de criterio en relación con la política urbanística que inspira el Plan General.

4. Las alteraciones de la ordenación que no constituyan la revisión del Plan, ni su mero desarrollo en los términos que se expresan en el apartado siguiente, se entenderán como modificaciones del Plan.

5. No se considerará revisión ni modificación del Plan General, sino su mero desarrollo:

a) Las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales en la ordenación pormenorizada potestativa contenida por este Plan General en sus respectivos ámbitos.

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

c) El cambio de la delimitación de las Unidades de Ejecución o de los sistemas de actuación determinados por el planeamiento, cuando se realice por los procedimientos previstos en la LOUA.

d) La alteración por el instrumento de planeamiento pertinente de las determinaciones de este Plan que no se correspondan con la función legal que la LOUA asigna a los Planes Generales, excepto que expresamente este Plan General indique su vinculación por afectar a más de un ámbito de planeamiento.

e) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

f) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase o afecten a la clasificación del suelo.

g) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales, de las previstas en la legislación de Régimen Local o en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas.

h) Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales de las previstas en la legislación de Régimen Local o en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA.

i) Las modificaciones del Catálogo que se aprobaran como consecuencia de la formulación o modificación de Planes Especiales de Protección.

Artículo 1.4. Documentación del Plan General: Contenido y Valor Relativo de sus Elementos.

1. Los distintos documentos de este Plan General, sin perjuicio de su carácter estructural o pormenorizado, integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística y de los objetivos de los Planes Generales señalados en los artículos 3 y 9 de la LOUA, respectivamente, y de los objetivos propios de este Plan, así como entendida la realidad social del momento en que se apliquen.

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

a) La Memoria General del Plan, con sus documentos anexos, señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Por ello, es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas. Sus contenidos expresan y justifican indistintamente tanto la ordenación estructural como la pormenorizada, según las determinaciones a que se refiera.

b) Las presentes Normas Urbanísticas y sus documentos anexos constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. Sus contenidos están diferenciados según al tipo de ordenación, estructural o pormenorizada, a que se refieran.

c) El plano de Determinaciones Estructurales del Término Municipal, a escala 1:20.000, expresa el modelo resultante de la ordenación establecida y la estructura general del territorio.

d) El plano de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, a escala 1:2.000, expresa la ordenación estructural de cada uno de los núcleos urbanos señalados por el Plan. Su contenido, complementa y perfecciona por motivos de escala de representación el plano de Determinaciones Estructurales del Término Municipal.

e) El plano de Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable, a escala 1:20.000.

f) El plano de Determinaciones de Ordenación Pormenorizada de los Núcleos Urbanos, a escala 1:1.000, expresa la ordenación pormenorizada de cada uno de los núcleos urbanos señalados por el Plan.

g) El resto de la documentación del Plan General (Planos de Información, Memoria de Información y Diagnóstico Urbanístico) tiene un carácter informativo y manifiesta cuáles han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General.

Artículo 1.5. Interpretación del Plan General.

1. La interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos municipales, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

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

TÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 2.1. La Clasificación del Suelo.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de acuerdo con la LOUA clasifica la totalidad del término municipal, excluidos los sistemas generales de interés supramunicipal, en las siguientes clases y categorías de suelo: suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable sectorizado, suelo urbanizable no sectorizado, suelo no urbanizable de especial protección y suelo no urbanizable del sistema general, infraestructura técnica territorial.

2. Las distintas clases y categorías de suelo indicadas conllevan la posibilidad o imposibilidad, de acuerdo con el interés general, de la transformación urbanística del suelo mediante su urbanización y edificación así como los deberes inherentes a dicha transformación, en su caso, y el proceso para que la misma pueda producirse.

Artículo 2.2. Delimitación del Contenido Urbanístico del Derecho de la Propiedad del Suelo.

La clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

Artículo 2.3. Principios Generales del Régimen Urbanístico Legal de la Propiedad del Suelo.

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

2. En los suelos clasificados como urbano no consolidado, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de las cargas y los costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma y los términos establecidos en la LOUA, en este Plan General y en el planeamiento que lo desarrolle. En todo caso este reparto debe cumplir los siguientes requisitos:

a) Debe producirse, mediante el instrumento de equidistribución que corresponda, respecto de una comunidad de referencia que, como mínimo, debe tener características y dimensiones suficientes en función de la actividad de ejecución de que se trate.

b) La distribución de las cargas y la recaudación de los costes de la urbanización corresponde a la Administración en la forma legalmente determinada, debiendo quedar garantizados suficientemente los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución. La recaudación puede tener beneficiario privado cuando la urbanización se realice por gestión indirecta o mediante la aplicación de un sistema de actuación privado.

3. El presente Plan General no concede aprovechamiento urbanístico lucrativo al subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, posibilitando su utilización privativa en las condiciones que se establecen en las Normas Básicas de Edificación y Uso y en las correspondientes Ordenanzas de este Plan General o en la normativa del planeamiento que lo desarrolle, y siempre al servicio de la edificación y de los usos que se localicen sobre el mismo. El resto del subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, cuya utilización no resulte autorizada por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, se presumirá público.

4. El uso urbanístico del subsuelo bajo el dominio público queda, en todo caso, subordinada a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. El Ayuntamiento podrá autorizar excepcionalmente construcciones, instalaciones y usos de carácter privativo, siempre que resulten imprescindibles para el adecuado funcionamiento de la edificación o de sus sótanos.

5. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de la utilización permitida por el presente Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.

Artículo 2.4. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes derechos:

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

2. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto por este Plan y el planeamiento que lo desarrolle, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho reconocido en el apartado anterior y los que le correspondan en aplicación de la clase y categoría de suelo de que se trate.

b) Contribuir, en los términos previstos en la LOUA, en este Plan y en el planeamiento que lo desarrolle, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.

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

CAPÍTULO II

Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico de las distintas Clases de Suelo

Sección 1.ª Régimen Urbanístico del Suelo Urbano

Artículo 2.5. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano Consolidado

1. En el suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido todos los deberes legales exigibles y permitiendo este Plan o el planeamiento que lo desarrolle su actuación en régimen de actuaciones edificatorias, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:

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

2. En el suelo urbano consolidado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, los siguientes:

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

b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.6. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

El régimen del suelo urbano consolidado es el siguiente:

a) Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previsto por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, así como en su caso afectados al cumplimiento de los deberes pendientes de entre los enumerados en los artículos 2.4 y 2.5 anteriores, según las determinaciones de este Plan General.

b) A los efectos de la materialización del aprovechamiento concedido por el presente Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos y dicha parcela cuente con ordenación pormenorizada aprobada suficiente:

I. Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanísticos correspondientes.

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

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

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

Artículo 2.7. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución.

1. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución para las que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:

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

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

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

2. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, los siguientes:

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

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

c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones locales al servicio del sector o ámbito de actuación, así como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo por este Plan.

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

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

g) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido, incluyendo la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.8. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución.

1. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento, mientras no cuente con la ordenación pormenorizada, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a éstas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción

en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

2. El régimen del suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, que no esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento o que estando sujeto este haya sido aprobado definitivamente, es el siguiente:

a) La vigencia de la ordenación detallada determina:

- I. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o ámbito de actuación, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.
- II. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el apartado 2 del artículo 2.4 y en el apartado 2 del artículo anterior.
- III. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa (90%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el apartado 2 del artículo 2.4 y en el apartado 2 del artículo anterior, así como a ejercitar los derechos determinados en el apartado 1 del artículo 2.4 y en el apartado 1 del artículo anterior.
- IV. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en este Plan General o en el planeamiento que lo desarrolle.

b) Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

- I. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivos, culturales y sociales y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos.
- II. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez (10%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.
- III. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

c) Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalaciones en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- I. Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.
- II. Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.
- III. La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.
- IV. Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen el traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.
- V. No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

Artículo 2.9. Condición del Solar.

A los efectos de este Plan, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano que tengan señaladas por el planeamiento urbanístico alineaciones y rasantes y ordenanza de aplicación y estén dotadas de los siguientes servicios urbanísticos:

a) Acceso rodado o peatonal por vía urbana encintada y pavimentada, incluyendo, en su caso el acerado. En solares con más de una fachada la condición anterior afectará a todas ellas.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción o instalación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red o redes públicas, todas ellas con capacidad suficiente libre para ello.

d) Suministro con capacidad suficiente de cualquier otro servicio urbanístico de implantación general en el núcleo urbano, y que sea considerado como necesario por el Ayuntamiento o la reglamentación supramunicipal de obligado cumplimiento.

Sección 2.ª Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable.

Artículo 2.10. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. En el suelo urbanizable sectorizado para el que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:

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

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

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

2. En el suelo urbanizable sectorizado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, el de promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4 es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.11. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.

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

Artículo 2.12. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. En el suelo urbanizable no sectorizado los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4. incluyen:

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

b) El de formular al Ayuntamiento la consulta sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. El plazo máximo para evacuar la consulta, que sólo tendrá alcance informativo y no vinculará a

la Administración, será de tres (3) meses, pudiendo entenderse evacuada en sentido negativo por el mero transcurso de dicho plazo máximo.

c) El de la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso ordenado. El ejercicio de este derecho requiere la innovación de este Plan General mediante la aprobación del correspondiente Plan de Sectorización.

2. En el suelo urbanizable no sectorizado los deberes son los señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior.

3. El cumplimiento de los deberes es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.13. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

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

2. Sobre esta clase de suelo podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable.

Sección 3.ª Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable.

Artículo 2.14. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo No Urbanizable

1. En el suelo no urbanizable, cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 incluyen:

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

b) En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, las facultades anteriores tienen como límite su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

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

3. En el suelo no urbanizable, cualquiera que sea la categoría a que estén adscritos, los deberes son los señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior.

4. El cumplimiento de los deberes es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.15. Régimen del Suelo No Urbanizable.

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

a) Las obras e instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 2.14.1.a. anterior, que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por este Plan General o por los Planes Especiales.

b) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por este Plan General o los Planes Especiales, sean consecuencia de:

I. El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

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

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

IV. Las características propias de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

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

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

Se exceptúan de la regulación anterior, en los términos que resulten del desarrollo reglamentario de la LOUA, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y que el municipio declare innecesaria la licencia de parcelación.

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

2. En el suelo no urbanizable de especial protección solo podrá llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas en las correspondientes normas de este Plan General o por los Planes Especiales, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

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

4. Cuando la ordenación urbanística contenida en el presente Plan General o en los Planes Especiales posibilite llevar a cabo en el suelo no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia.

CAPÍTULO III

Alteraciones en la Adscripción del Régimen Urbanístico de las distintas Clases de Suelo y del Contenido Urbanístico Legal del Derecho de la Propiedad en Atención al Desarrollo y Ejecución del Presente Plan

Artículo 2.16. De Carácter General.

1. De acuerdo con lo previsto en la LOUA, la entrada en vigor del planeamiento de desarrollo necesario según lo establecido en dicha Ley y en el presente Plan, así como la ejecución del mismo, conllevan en algunos supuestos el cambio del contenido legal del derecho de propiedad y de adscripción de los terrenos al Régimen Urbanístico del Suelo.

2. En los artículos siguientes se pormenorizan los supuestos en que se producen tales cambios.

Artículo 2.17. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes de Ordenación del Territorio que Conlleven la Delimitación de Nuevos Suelos No Urbanizables Protegidos.

La entrada en vigor de Planes de Ordenación del Territorio cuyas determinaciones establezcan la protección de suelos no urbanizables no incluidos en el Plan General como zonas especialmente protegidas, conlleva sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones a los correspondientes al suelo no urbanizable de especial protección.

Artículo 2.18. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes de Ordenación o Protección en el Suelo No Urbanizable.

1. La entrada en vigor de Planes Especiales de los previstos en los apartados 1.a), 1.e) y 1.f) del artículo 14 de la LOUA, cuyas determinaciones establezcan la protección de suelos no urbanizables no protegidos por

este Plan General, conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable no adscrito a categoría de protección alguna a los correspondientes al suelo no urbanizable de especial protección.

2. La entrada en vigor de Planes Especiales de los indicados en el apartado anterior, cuyas determinaciones establezcan el cese de la protección de suelos no urbanizables especialmente protegidos por este Plan General, conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable especialmente protegido a los correspondientes al suelo no urbanizable no adscrito a categoría de protección alguna.

Artículo 2.19. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes de Sectorización.

1. La entrada en vigor de un Plan de Sectorización sin ordenación pormenorizada de los previstos en el artículo 12 de la LOUA conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable no sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable sectorizado.

2. La entrada en vigor de un Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada de los previstos en el artículo 12 de la LOUA conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable no sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable ordenado.

Artículo 2.20. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes Parciales.

La entrada en vigor de un Plan Parcial de Ordenación de los contemplados en el artículo 13 de LOUA conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable ordenado.

Artículo 2.21. Cambios Derivados de la Ejecución del Planeamiento.

La entrada en vigor del planeamiento necesario en cada caso y el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, a que hubiera lugar, así como de cualquier otro deber que hubiera sido establecido por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle o compromiso que hubiera sido acordado entre el municipio y los promotores de la actuación conllevará el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución de que se trate a los correspondientes al suelo urbano consolidado.

TÍTULO III

INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO II

Disposiciones Generales

Artículo 3.1. Criterios Generales.

1. De acuerdo con los apartados 1.e) y 2.e) del artículo 3 y el apartado C) del artículo 9 de la LOUA, el presente Plan General tiene como objeto, entre otros, la formalización de una política de intervención en el mercado del suelo y de la edificación, que garantice la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, evitando la especulación del suelo y especialmente facilitando el acceso de la población a una vivienda digna mediante el fomento de la promoción de viviendas de carácter social.

Artículo 3.2. Instrumentos de Intervención en el Mercado del Suelo y la Edificación.

Este Plan General y la actividad urbanística municipal, de conformidad con lo establecido en la LOUA, utilizarán los siguientes instrumentos, con el desarrollo que de los mismos se hace en los capítulos siguientes:

- a) El Patrimonio Municipal de Suelo y los instrumentos para su gestión, ampliación, mantenimiento y control.
- b) La calificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- c) El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

CAPÍTULO II

El Patrimonio Municipal de Suelo y los Instrumentos para su Gestión, Ampliación, Conservación y Control

Sección 1.ª El Patrimonio Municipal del Suelo

Artículo 3.3. Constitución y Normativas Aplicables al Patrimonio Municipal del Suelo.

1) El Ayuntamiento procederá a la constitución de su Patrimonio Municipal de Suelo, con las siguientes finalidades:

- a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- b) Facilitar la ejecución del presente Plan General y del planeamiento que lo desarrolle.
- c) Incidir en la formación de precios del suelo y la edificación para los distintos usos, mediante la intervención pública en el mercado.
- d) Facilitar la consecución de los objetivos establecidos en el artículo anterior para la intervención municipal el mercado del suelo y especialmente una oferta suficiente con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección.

2. Los bienes y recursos que, conforme a lo dispuesto en el artículo 72 de la LOUA, deban integrar el Patrimonio Municipal de Suelo estarán sometidos al régimen que para ellos dispone el Título III de la citada Ley, se haya procedido o no a la constitución formal del mismo.

Sección 2.ª Instrumentos para la Ampliación, Conservación y Control del Patrimonio Municipal del Suelo

Reservas Municipales de Terrenos.

1. Las reservas municipales de terrenos tienen por finalidad la adquisición de suelo por el Ayuntamiento para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.

2. En ejecución del presente Plan General el Ayuntamiento podrá delimitar reservas de terrenos que afecten a sistemas generales o a cualquier clase de suelo urbanizable.

3. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá también delimitar reservas de terrenos en suelo no urbanizable con las siguientes finalidades:

- a) Facilitar la ejecución de futuras revisiones del planeamiento.
- b) Proteger o preservar las características del suelo no urbanizable.
- c) Preservar suelos que puedan tener un carácter estratégico en la ordenación territorial o urbanística.

4. La delimitación de las reservas de terrenos indicadas en los dos apartados anteriores se formularán por el procedimiento para la delimitación de las unidades de ejecución.

5. La delimitación de las reservas de terrenos con las finalidades previstas en los apartados anteriores comportará:

a) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa en las condiciones establecidas en el artículo 73.2.a) de la LOUA.

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en el artículo 78 y siguientes concordantes de la LOUA en favor del municipio.

6. Mediante convenio de colaboración el municipio y la administración de la Junta de Andalucía podrán acordar la gestión concertada de las reservas de suelo, pudiendo en los términos del convenio adquirir ambas administraciones en las reservas delimitadas.

Artículo 3.5. Derecho de Superficie.

1. El Ayuntamiento podrá constituir derechos de superficie sobre los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación del presente Plan o del planeamiento que lo desarrolle así como sobre los bienes de su propiedad en las condiciones establecidas por la legislación vigente.

2. Los derechos de superficie se registrarán por lo dispuesto en el artículo 77 de la LOUA y 287, 288 y 289 del Real Decreto Legislativo 1/1992.

Artículo 3.6. Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto.

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del presente Plan o del planeamiento que lo desarrolle, incrementar el Patrimonio Municipal de Suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general,

facilitar el cumplimiento de los objetivos del planeamiento, el municipio podrá delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones, en su caso, quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la administración municipal.

2. Al delimitarse las áreas de tanteo y retracto deberá establecerse si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinosas o disconformes con la ordenación aplicable.

3. Si el ámbito delimitado hubiese sido declarado o se declarase, en todo o en parte, como área de rehabilitación o de gestión integrada, en el correspondiente acuerdo podrá establecerse que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte en conjunto como fraccionadamente en régimen o no de división horizontal.

4. También podrán delimitarse áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.

5. Igualmente, para garantizar el cumplimiento efectivo de los límites sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que impongan dicha limitación, se podrán delimitar áreas en las que queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto tanto las primeras como las ulteriores transmisiones onerosas de aquéllas.

6. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que al delimitarse el área se hubiese fijado otro menor.

TÍTULO III

LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Sección 1.ª Disposiciones Generales

Artículo 3.7. Criterios Generales.

1. En cumplimiento del apartado 1.A.b) del artículo 10 de la LOUA y de los objetivos generales fijados en el artículo 3.2. anterior sobre intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación, el presente Plan establece, directamente o a través del planeamiento que lo desarrolle, la previsión del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. Las disposiciones relativas a la previsión del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en el presente Plan, tiene por finalidad última garantizar la puesta en el mercado de una cantidad suficiente de viviendas económicamente accesibles, para satisfacer las demandas de los ciudadanos en las condiciones establecidas en las respectivas reglamentaciones, y distribuidas espacialmente para evitar la fragmentación y la exclusión social.

Artículo 3.8. Tipos y Clases de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. El presente Plan distingue dos tipos básicos de viviendas sujetas a algún régimen de protección:

- a) Las Viviendas de Protección Oficial.
- b) Las Viviendas de Protección Local.

2. Se considerarán como Viviendas de Protección Oficial aquellas que así sean calificadas por la Administración Autónoma, en virtud de disposiciones autonómicas o estatales, y que comporten: la limitación de la superficie útil por vivienda; la limitación en el precio de venta o renta; la obligación de uso permanente de la vivienda; y la limitación de los ingresos de los potenciales adquirentes. A los efectos de este Plan, y el planeamiento que lo desarrolle, y según las disposiciones vigentes estas viviendas podrán ser de tres clases:

- I. Viviendas de Protección Oficial de régimen general.
- II. Viviendas de Protección Oficial de régimen especial.
- III. Viviendas de Protección Oficial de promoción pública.

3. Se considerarán como Viviendas de Protección Local las que el Ayuntamiento califique como tales, en virtud de las disposiciones del presente Plan o de sus propias Ordenanzas Municipales y que igualmente comporten: la limitación en el precio de venta o renta; la obligación de uso permanente de la vivienda; y la limitación de los ingresos de los potenciales adquirentes. A los efectos de este Plan, el planeamiento que lo desarrolle y la regulación de las Ordenanzas Municipales, estas viviendas podrán ser de dos clases:

- I. Viviendas de Protección Local de régimen general, cuando su precio de venta sea el mismo o inferior al de las Viviendas de Protección Oficial de régimen general.
- II. Viviendas de Protección Local de precio tasado, el resto.

Sección 2.ª La Calificación para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en este Plan General

Artículo 3.9. Determinaciones de este Plan General en Relación a la Precalificación para Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística determina para el suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y el suelo urbanizable sectorizado el porcentaje o número absoluto de las viviendas, y en su caso de la edificabilidad que los instrumentos de planeamiento de ordenación pormenorizada que se formulen en su desarrollo, deberán calificar para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en sus respectivos ámbitos.

2. Según los objetivos perseguidos en cada caso, el presente Plan determina la adscripción de las viviendas o de la edificabilidad protegida al tipo de protección específica, oficial o local, o por el contrario remite dicha adscripción a su desarrollo, estableciendo únicamente el carácter protegido de las mismas.

3. En el supuesto de que este Plan no determine la adscripción a un tipo de protección específica, el porcentaje de las viviendas o de la edificabilidad protegida de un determinado sector o área que pueda acogerse a la protección local lo determinará el Ayuntamiento previamente a la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo. En todo caso, el porcentaje destinado a Viviendas de Protección Local de precio tasado no podrá exceder del cincuenta (50%) por ciento del total precalificado como protegido genéricamente.

Sección 3.ª La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización y el Planeamiento de Desarrollo

Artículo 3.10. La Calificación de Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización que califiquen global o pormenorizadamente suelo residencial con destino preferente a primera vivienda, deberán contener determinaciones que garanticen suelo suficiente para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en función de las condiciones del mercado del suelo y la edificación en el momento de su formulación.

2. En el supuesto de que el municipio fuera considerado como de relevancia territorial a los efectos de artículo 10.1. de la LOUA, los Planes de Sectorización aplicarán las determinaciones previstas en el apartado B)a) del citado artículo.

3. La calificación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en los Planes de Sectorización se regulará por lo establecido en el artículo anterior, en función del nivel de ordenación que establezcan.

Artículo 3.11. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de Desarrollo.

1. Los Planes Parciales o Especiales que desarrollen el presente Plan General y los Planes Parciales que desarrollen Planes de Sectorización, entre cuyas determinaciones se encuentre la calificación de suelo con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberán establecer la calificación pormenorizada del mismo, señalando las parcelas que queden afectadas, así como el tipo y clase de protección a que quedan vinculadas.

2. La calificación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en los Planes Parciales o Especiales, en desarrollo de determinaciones contenidas en el planeamiento jerárquicamente superior, se regulará por lo establecido en el artículo 3.9 anterior.

CAPÍTULO IV

El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas

Artículo 3.12. Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

1. El Ayuntamiento creará un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas en el plazo de un (1) año desde la entrada en vigor del Reglamento de desarrollo de la LOUA que lo regule, excepto que éste fijara un plazo inferior.

2. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas tendrá como objetivos, además de los que se establezcan reglamentariamente, los siguientes:

a) Impedir la retención injustificada o especulativa de solares, parcelas o edificaciones ruinosas localizadas en el suelo urbano consolidado.

b) Preservar las condiciones de ornato público del suelo urbano consolidado.

3. Una vez creado el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, la paulatina inscripción de los inmuebles se realizará siguiendo los siguientes criterios:

- a) Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el Conjunto Histórico.
- b) Solares y edificaciones ruinosas localizadas en la zona Centro.
- c) Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el resto de áreas urbanas residenciales que presenten un alto grado de consolidación por la edificación.
- d) Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el resto de áreas urbanas industriales que presenten un alto grado de consolidación por la edificación.
- e) Resto de zonas urbanas.

TÍTULO IV

LOS SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 4.1 Definición y Clases.

1. Constituyen los sistemas generales el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones, de destino dotacional público, así señalados por el presente Plan General por constituir la estructura de articulación territorial y urbana, que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantiza la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

2. El presente Plan General, en función de sus objetivos, diferencia las siguientes clases de sistemas generales:

- a) Sistema General de Comunicaciones, Transportes e Infraestructuras.
- b) Sistema General de Espacios Libres.
- c) Sistema General de Vías Pecuarias.
- d) Sistema General de Equipamientos (Escolar-Docente, Deportivo y Social).

Artículo 4.2. Titularidad y Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales son de titularidad pública, con la excepción que se establece más adelante.

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

3. Los terrenos afectados por sistemas generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a la titularidad municipal o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA y en el presente Plan.

4. Los terrenos de titularidad pública calificados por el presente Plan como sistemas generales, cuyo uso no coincida con el previsto, deberán transmitirse al municipio o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

Artículo 4.3. Tipos de Sistemas Generales.

1) En atención al ámbito preferente de servicio de los sistemas generales, éstos podrán ser de los siguientes tipos:

- a) Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.
- b) Sistemas Generales de Interés Municipal.

Artículo 4.4. Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional a aquellos que forman parte de redes funcionales y de servicios cuya planificación, programación, diseño, construcción y gestión tienen ámbito comarcal, provincial, regional o estatal, sin perjuicio de su compatibilización con las características locales o de la cooperación municipal en cualquiera de las actividades antes señaladas.

Artículo 4.5. Sistemas Generales de Interés Municipal.

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Municipal a aquellos que, formando parte de la estructura de articulación territorial y/o urbana, su funcionalidad y ámbito de servicio es preferentemente el municipio o sus núcleos urbanos principales, sin perjuicio que, en función de su clase, pueda asumir funciones supramunicipales o existir más de uno de características similares en el municipio o en un núcleo urbano.

2. Con carácter general, la adquisición del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal corresponde al Ayuntamiento mediante los instrumentos previstos por la LOUA.

3. La ejecución y gestión de los Sistemas Generales de Interés Municipal, según su clase y características, corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que pudieran suscribirse.

Artículo 4.6. Clasificación del Suelo y Adscripción de los Sistemas Generales.

El presente Plan General establece con carácter general la clasificación del suelo para los sistemas generales, excepto aquellos que por su naturaleza y objeto tienen carácter singular sin perjuicio de adscribir a alguna clase de suelo los que hayan de adquirirse a los efectos de su obtención y/o valoración.

Artículo 4.7. Desarrollo de los Sistemas Generales.

1. La ordenación y regulación de los sistemas generales se establece por el presente Plan General. Sin perjuicio de lo anterior, podrán formularse Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA, para definir, desarrollar, ajustar y detallar la ordenación y regulación antes indicada, con independencia de que su redacción estuviera o no prevista.

2. Los Planes Especiales antes definidos podrán ajustar las determinaciones del presente Plan General, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo.

CAPÍTULO II

Regulación de las clases de Sistemas Generales

Sección 1.ª Sistema General de Comunicaciones

Artículo 4.8. Composición del Sistema General de Comunicaciones.

1. El Sistema General de Comunicaciones está constituido por el suelo, las instalaciones, las construcciones y las infraestructuras fijas destinadas a permitir el desplazamiento de las personas, los vehículos y las mercancías.

2. El Sistema General de Comunicaciones del presente Plan General está integrado por los siguientes subsistemas:

- a) Carreteras y Otras Vías Territoriales.
- b) Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales.
- c) Ferroviario.

Sección 2.ª Sistema General de Infraestructuras.

Artículo 4.9. Composición del Sistema General de Infraestructuras.

1. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los terrenos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a posibilitar el ciclo integral del agua, el abastecimiento energético, el tratamiento y la defensa de las áreas urbanas frente a las inundaciones.

2. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los siguientes tipos:

- a) Las infraestructuras del ciclo del agua.
- b) Las infraestructuras de abastecimiento de energía eléctrica.
- c) Las infraestructuras de defensa hidráulica.

Artículo 4.10. Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras.

1. En desarrollo del presente Plan General el Ayuntamiento, si así lo considera necesario, podrá formular y aprobar Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA y en el artículo 4.7. anterior, para determinar las soluciones concretas de los distintos sistemas de infraestructuras, que deban permitir el desarrollo del suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado.

2. Estos Planes Especiales deberán, al menos, considerar una de las infraestructuras indicadas en el apartado anterior, así como establecer las soluciones técnicas precisas para una o varias de las áreas de reparto delimitadas.

3. Las soluciones técnicas de las infraestructuras que aborden los Planes Especiales deberán estar consensuadas con las compañías o empresa suministradoras y con las Administraciones responsables, en su caso.

4. El grado de definición de las soluciones técnicas deberá permitir el desarrollo posterior de proyectos de obras parciales o integrales y su evaluación económica.

5. Los Planes Especiales contendrán una distribución entre los sectores o unidades de ejecución afectados en cada caso, de los costes de las actuaciones. La distribución tendrá en cuenta tanto las condiciones particulares previas de cada sector o unidades de ejecución, como el aprovechamiento que les determine el presente Plan.

Sección 3.ª Sistema General de Espacios Libres

Artículo 4.11. Composición del Sistema General de Espacios Libres.

1. El Sistema General de Espacios Libres está compuesto por los terrenos y las instalaciones destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a facilitar la integración de las áreas urbanas en el soporte territorial, a garantizar la compatibilidad ambiental entre los distintos usos del suelo, y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

Artículo 4.12. Composición y Regulación de los Parques Urbanos.

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Parques Urbanos los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, arbolados, ajardinados y en general acondicionados para la estancia y el paseo y que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

2. En los Parques Urbanos no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:

- a) Las destinadas al propio mantenimiento.
- b) Las destinadas a aseos públicos.
- c) Las destinadas a Kioscos con uso de bar, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados y una altura de una (1) planta, o a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco (5) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.

Sección 4.ª Sistema General de Vías Pecuarias

Artículo 4.13. Composición del Sistema General de las Vías Pecuarias.

El Sistema General de Vías Pecuarias está compuesto por los terrenos de uso y dominio público afectos a la red de Vías Pecuarias y que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

Artículo 4.14. Clasificación del Suelo del Sistema General de Vías Pecuarias.

En aplicación del artículo 39 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, los terrenos del Sistema General de Vías Pecuarias tienen la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección.

Sección 5.ª Sistema General de Equipamientos.

Artículo 4.15. Composición del Sistema General de Equipamientos.

1. El Sistema General de Equipamientos está compuesto por los terrenos, las construcciones, las instalaciones y las infraestructuras destinados a posibilitar la prestación de los servicios públicos a los ciudadanos y que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

2. El Sistema General de Equipamientos del presente Plan General está integrado por los siguientes usos:

- a) Educativo, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación, así como el alojamiento o residencia de estudiantes o profesores, cuando dicho servicio se prevea entre las prestaciones del centro.
- b) Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.
- c) Servicios de Interés Público y Social, que a su vez comprende los siguientes usos:
 - I. Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización.
 - II. Socioasistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada, no específicamente sanitaria, a los ciudadanos, mediante los servicios sociales.

- III. Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de los conocimientos y la estética en centros especializados, tales como bibliotecas, museos, casas de cultura, teatros,... etc.
- IV. Administrativo Público, mediante el que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles territoriales y se atiende a los ciudadanos.
- V. Servicios Urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía, protección civil y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y, en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.
- VI. Abastos, consistente en el aprovisionamiento y control de productos de alimentación y otros de carácter básico para la población.
 - d) Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación o incineración de los restos humanos.
 - e) Dotacional General, que comprende cualquiera de los incluidos en los apartados a), b) y c) anteriores y además, cualquier otro servicio público o instalación necesaria, directa o indirectamente, para la prestación de dichos servicios.

Artículo 4.16. Compatibilidad de Otros Usos en el Sistema General de Equipamientos.

En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos por este Plan General se podrán disponer, además de los directamente determinados, cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos hasta un máximo del quince (15%) por ciento de la superficie construida, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para los funcionarios transeúntes, cuando así este previsto por la Administración titular del servicio, o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

Artículo 4.17. Sustitución de Usos del Sistema General de Equipamientos.

1. Ningún uso del Sistema General de Equipamientos podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede debidamente justificado que dicho uso de equipamiento no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
2. El cambio entre usos englobados en los Servicios de Interés Público y Social, no se considerará sustitución a los efectos del apartado anterior.
3. El cambio entre usos de equipamientos en las parcelas calificadas como Dotacional General no se considerará sustitución a los efectos del apartado 1 del presente artículo.
4. Los usos del Sistema General de Equipamientos podrán sustituirse, en las condiciones de los apartados anteriores, cumpliendo las siguientes condiciones:
 - a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo de equipamientos podrá sustituirse por cualquier uso equipamental o no, autorizado en la zona.
 - b) Si está situado en parcela o edificio exclusivo, podrá ser sustituido por otro uso equipamental autorizado en la zona.

Artículo 4.18. Condiciones Generales de Edificación del Sistema General de Equipamientos.

1. Las edificaciones del Sistema General de Equipamientos se ajustarán en lo básico a las características urbanísticas (sistema de ordenación, alturas y ocupación) de la zona urbana en que se ubiquen.
2. Si las condiciones necesarias para el equipamiento hicieran improcedente la edificación siguiendo las características urbanísticas de la zona, podrán adoptarse otras mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, que velará especialmente por:
 - a) La composición volumétrica resultante, en relación a la edificación próxima existente o prevista por la ordenación pormenorizada.
 - b) La creación de un paisaje urbano adecuado, evitando o tratando, en su caso, la aparición de medianeras vistas de la propia edificación o de las colindantes.
 - c) El respeto a las luces y vistas de las edificaciones próximas existentes o previstas por la ordenación pormenorizada.
3. Cuando sea posible racionalmente por las condiciones de la parcela y del uso a implantar, se dispondrá sobre rasante una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.
4. Igualmente, cuando sea racionalmente posible y conveniente por el uso a implantar, se dispondrá una zona destinada a la carga y descarga.

CAPÍTULO III

Obtención de los suelos para Sistemas Generales

Artículo 4.19. Formas de Obtención de los Suelos para Sistemas Generales.

1. Los suelos de titularidad privada que resulten calificados por el presente Plan General o los Planes de Sectorización como sistemas generales deberán, en ejecución de aquellos, pasar a titularidad pública a fin de prestar el servicio para el que hayan sido calificados.

2. Se exceptúan de lo establecido en el apartado anterior los suelos afectados por redes o instalaciones del Sistema General de Infraestructuras sobre los que se puedan constituir servidumbres, no resultando, por tanto, necesaria su titularidad para la prestación del servicio.

3. El presente Plan General prevé la obtención de los suelos de Sistemas Generales Interés Municipal mediante los siguientes instrumentos urbanísticos:

a) Cuando estén incluidos o adscritos a áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.

b) Cuando no estén incluidos o adscritos a áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución, mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución y en su defecto mediante expropiación u ocupación directa.

c) En cualquiera de los supuestos anteriores mediante acuerdo de adquisición o permuta.

4. Los Planes de Sectorización preverán la obtención de los suelos de Sistemas Generales de Interés Municipal incluyéndolos o adscribiéndolos a las áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución que delimiten.

5. Los suelos de Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional se obtendrán por la Administración titular por los instrumentos previstos en la legislación que le sea de aplicación. En el supuesto de suscribirse un Convenio Interadministrativo de Colaboración en el que el Municipio se comprometa a la aportación del suelo, este podrá aplicar los instrumentos previstos en el apartado 3 del presente artículo.

TÍTULO V

CONDICIONES ESTRUCTURALES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 5.1. Contenido y Alcance.

1. El presente Título contiene las normas que regulan las condiciones estructurales de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo delimitadas por este Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 5.2. Planimetría Asociada a las Disposiciones del Presente Título.

Las disposiciones de ordenación estructural contenidas en el presente Título se aplicarán en cada caso sobre las áreas de suelo delimitadas y referenciadas en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y en los planos de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

CAPÍTULO II

La Ordenación Estructural del suelo Urbano Consolidado

Sección 1.ª Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado

Artículo 5.3. Determinaciones de Ordenación Estructural de Suelo Urbano Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbano consolidado las siguientes determinaciones, para cada uno de los ámbitos espaciales delimitados por el Plan General de Ordenación Urbanística:

1. El establecimiento del uso o usos globales a que deberá destinarse mayoritariamente el suelo y la edificación.

2. La fijación de la densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en ejecución del planeamiento.
3. El señalamiento del coeficiente de edificabilidad bruto o neto o de la superficie máxima edificable que en el ámbito espacial delimitado o en parte de él, podría llegar a construirse.

Sección 2.ª Ordenación Estructural de las Distintas Zonas

Artículo 5.4. Fichas de Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el Capítulo núm. 7 de la Memoria, denominado FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

CAPÍTULO III

La Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado

Sección 1.ª Ordenación Estructural de las Áreas de Reforma Interior de Suelo Urbano No Consolidado.

Artículo 5.5. Fichas de Determinaciones de las Áreas de Reforma Interior de Suelo Urbano No Consolidado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el Capítulo núm. 7 de la Memoria, denominado Fichas de Planeamiento y Gestión.

CAPÍTULO IV

La Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Sectorizado

Sección 1.ª Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 5.6. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) y 10.1.A.f) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable sectorizado las siguientes determinaciones:

1. El establecimiento del uso global.
2. La fijación de la densidad máxima.
3. El señalamiento de la edificabilidad máxima.
4. Delimitación de las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.

Sección 2.ª Ordenación Estructural de los Distintos Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Artículo 5.7. Fichas de Determinaciones de los Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el Capítulo núm. 7 de la Memoria, denominado Fichas de Planeamiento y Gestión.

Sección 3.ª Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 5.8. Delimitación de las Áreas de Reparto.

La delimitación espacial de las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado es la que se contiene en los Planos de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

Artículo 5.9. Fichas de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado.

La determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado, se establecen en el capítulo núm. 7 de la Memoria, denominado Fichas de Planeamiento y Gestión.

CAPÍTULO V

La Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado

Sección 1.ª Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado

Artículo 5.10. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.e) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable no sectorizado las siguientes determinaciones:

1. Los usos incompatibles.

2. Las condiciones para proceder a la sectorización, que aseguren la adecuada inserción en la estructura de ordenación urbanística.

3. Los criterios de disposición de los sistemas generales.

Artículo 5.11. Alcance de la Determinación de las Condiciones para Proceder a la Sectorización

1. El presente Plan establece para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado las condiciones específicas para proceder a su sectorización.

2. Las condiciones para proceder a la sectorización pueden ser de los siguientes tipos:

a) Condiciones de entidad superficial, por las que se establecen las superficies mínimas para la formulación de los Planes de Sectorización.

b) Condiciones de agotamiento del suelo urbanizable ordenado o sectorizado, por las que se establecen las circunstancias de urbanización o edificación que deben producirse para proceder a la sectorización.

c) Condiciones de programación temporal, por las que se establecen los plazos cronológicos que deben transcurrir desde la aprobación del presente Plan para proceder a la sectorización.

3. Condiciones de preexistencia de sistemas, infraestructuras o servicios, por las que se establecen las exigencias relativas a sistemas, infraestructuras o servicios generales exteriores a los propios Planes de Sectorización y que deben garantizar la adecuada inserción de los sectores resultantes de la sectorización en la estructura de ordenación municipal.

Artículo 5.12. Alcance de la Determinación de los Criterios de Disposición de los Sistemas Generales.

1. El presente Plan establece para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado los criterios que habrán de considerar los Planes de Sectorización para la disposición de los sistemas generales incluidos en su ámbito o que garantizan la conexión con los sistemas generales exteriores.

2. Los criterios de disposición de los sistemas generales pueden ser de los siguientes tipos:

a) Cuantitativos, por los que establecen los estándares, las superficies o las características de los distintos tipos de sistemas generales que deberán localizar los Planes de Sectorización.

b) Espaciales, por los que se establece, con carácter vinculante o directivo, la localización de los distintos tipos de sistemas generales previstos.

Sección 2.ª Condiciones para el Desarrollo de la Ordenación Estructural de las Áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado

Artículo 5.13. Fichas de Determinaciones de las Áreas del Suelo Urbanizable no Sectorizado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado fichas de determinaciones de las Áreas del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

CAPÍTULO VI

La Regulación Estructural del Suelo No Urbanizable

Sección 1.ª Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable

Artículo 5.14. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.h) de la LOUA (OE), configuran la ordenación estructural del suelo no urbanizable las siguientes determinaciones:

1. Las medidas para evitar la formación de núcleos urbanos no previstos por el presente Plan.

2. La ordenación y regulación de las zonas especialmente protegidas por legislación específica o por este Plan General.

3. Las Normas Generales de Protección Ambiental.

4. La ordenación y regulación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

Sección 2.ª Medidas para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos

Artículo 5.15. Ámbito de Aplicación.

Las normas contenidas en la presente sección serán de aplicación a la totalidad del suelo clasificado como no urbanizable en este Plan General.

Artículo 5.16. Definición de Núcleo Urbano.

1. Se entenderá por núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento urbano a los efectos del presente Plan General, toda agrupación de usos, edificaciones o construcciones que genere objetivamente necesidad de todos o algunos de los siguientes servicios urbanísticos comunes: red de abastecimiento de agua potable, red de saneamiento de aguas usadas, red de abastecimiento de energía eléctrica y red viaria pavimentada o compactada.

2. Se entenderá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento, cuando se incumplan las limitaciones que se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 5.17. Determinaciones para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos.

1. Con carácter general y con independencia de las medidas que se indican en el apartado siguiente, en el suelo no urbanizable no podrán formarse nuevos núcleos urbanos, sean éstos de carácter residencial, industrial, terciario, turístico,... etc., debiendo el Ayuntamiento realizar cuantas actuaciones resulten necesarias para impedirlo.

2. El presente Plan establece las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos núcleos urbanos:

- a) Limitaciones a las parcelaciones y segregaciones.
- b) Limitaciones a la implantación infraestructuras y servicios urbanísticos.
- c) Limitaciones a la autorización de obras, instalaciones, edificaciones, construcciones o usos.

Subsección Primera: Limitaciones a las Parcelaciones y Segregaciones**Artículo 5.18. Segregaciones de Naturaleza Rústica.**

En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse segregaciones de naturaleza rústica. Dichas segregaciones de naturaleza rústica se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, y, en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características específicas de cada tipo de terreno.

Artículo 5.19. Parcelación de Fincas.

1. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones que sean consecuencia de:

- a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
- b) La localización de usos y construcciones de interés público que hayan sido autorizados mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial.

2. Las limitaciones a la parcelación no comportarán, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:

- a) Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria para la correspondiente localización.
- b) Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencia y que el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados.
- c) Realizarse para agregar o agrupar predios colindantes.

3. La exigencia de licencia municipal o la declaración de su innecesariedad para estos actos dependerá de la legislación de general aplicación.

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

Subsección Segunda: Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y Servicios Urbanísticos**Artículo 5.20. Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y Servicios Urbanísticos.**

1. En el suelo no urbanizable sólo se podrán implantar infraestructuras y servicios urbanísticos con las siguientes características:

- a) Las de carácter público general al servicio municipal o supramunicipal, tramitadas según su legislación específica.
- b) Las de carácter público local al servicio de uno o varios de los núcleos urbanos o de los núcleos de hábitat rural diseminado señalados por el presente Plan, tramitadas según su legislación específica y previa autorización municipal.

c) Las de carácter público o privado al servicio de la explotación agrícola, ganadera o forestal del territorio, previa autorización municipal.

d) Las de carácter público o privado al servicio de los usos, edificaciones o construcciones de interés público aprobadas por Proyectos de Actuación o Planes Especiales y autorizadas conjuntamente con estos.

e) Las de carácter público o privado al servicio de usos, edificaciones o construcciones existentes, y no incursos en expedientes disciplinarios, previa autorización municipal.

2. Los expedientes por los que se autorice la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos de los tipos c), d) y e) anteriores deberán especificar los usuarios previstos para las mismas y su cambio o ampliación precisará de nueva autorización municipal.

3. En ningún caso podrán implantarse ni autorizarse redes de infraestructuras y servicios urbanísticos con características propias de las zonas urbanas.

4. La implantación de redes de infraestructuras y servicios urbanísticos, o la ampliación de las existentes a otros usuarios, todo ello sin la autorización preceptiva, presupondrá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento no previsto por el planeamiento.

Subsección Tercera: Limitaciones a la Autorización de Obras, Instalaciones, Edificaciones, Construcciones o Usos

Artículo 5.21. Limitaciones a la Realización de Obras e Instalaciones.

Se consideran obras e instalaciones realizables en el suelo no urbanizable, en las condiciones que para cada zona del mismo se establecen en estas Normas, las precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética del territorio.

Artículo 5.22. Limitaciones a la Realización de Edificaciones Derivadas de la Superficie Adscrita a las Mismas, la Distancia entre Ellas y su Agrupación.

Se considerará que existe posibilidad de formación de núcleo de población, y por tanto se limitará la posibilidad de edificar, cuando concurren una o varias de las siguientes condiciones:

a) La edificación pretendida tenga adscrita o vinculada una superficie inferior a la establecida en cada caso por las presentes Normas o esté situada a una distancia inferior a doscientos (200) metros del suelo urbano o urbanizable.

b) La edificación pretendida se sitúe a una distancia inferior respecto a otras edificaciones preexistentes a la establecida en cada caso por las presentes Normas.

c) La edificación pretendida se localice en el interior de cualquier circunferencia con un radio igual o menor a 200 metros, en la que existan cuatro o más edificaciones con una superficie construida cada una de ellas superior a los 100 M² construidos.

Artículo 5.23. Limitaciones a la Realización de Edificaciones Derivadas de las Autorizaciones Concedidas.

1. Toda autorización en el suelo no urbanizable para la realización de una edificación deberá determinar la parcela vinculada a dicha edificación.

Sección 3.^a Ordenación de las Distintas Zonas de Suelo No Urbanizable Protegido por Legislación Específica, por la Planificación Territorial o por este Plan General

Subsección Primera: Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Artículo 5.24. Zonificación.

A los efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de especial protección:

A) S.N.U. ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA:

1. Suelo no urbanizable de especial protección Sierra de Hornachuelos.
2. Suelo no urbanizable de especial protección Complejo Serrano CS-19 «Sierra Morena Central».
3. Suelo no urbanizable de especial protección Paisajística-Natural «Río Guadalquivir».
4. Suelo no urbanizable de especial protección Paisajística-Natural «Arroyo Gudalmazán».
5. Suelo no urbanizable de especial protección Paisajística-Natural «Entorno Vereda Puente de Ladrillo».
6. Suelo no urbanizable de especial protección Vías Pecuarias.
7. Suelo no urbanizable de especial protección Arqueológica, Histórica y Cultural.

B) S.N.U. ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA:

8. Suelo no urbanizable de especial protección «Falda de la Sierra de Almodóvar»
9. Suelo no urbanizable de especial protección «Entorno del Embalse de La Breña»
10. Suelo no urbanizable de especial protección «Embalse de La Breña»
11. Suelo no urbanizable de especial protección Paisajística «Cerro San Cristóbal».
12. Suelo no urbanizable de especial protección Paisajística-Geológica «Cerro de la Floresta».
13. Suelo no urbanizable de especial protección Paisajística-Natural «Entorno de la Vereda de la

Fuente»

14. Suelo no urbanizable de especial protección Valores Agrícolas «La Vega».

C) S.N.U. DE CARÁCTER NATURAL O RURAL:

15. Suelo no urbanizable de Valores Agrícolas «La Campiña».
16. Suelo no urbanizable de Valores Agrícolas «Mosaico rural de transición sierra-vega».

D) S.N.U. DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO:

17. Suelo no urbanizable del hábitat Rural Diseminado.

E) S.N.U. OTRAS CATEGORÍAS:

18. Suelo no urbanizable Sistema General de Infraestructuras Territoriales.
19. Suelo no urbanizable Sistema General de Espacios Libres «Fuente de los Majadales».
20. Suelo no urbanizable con parcelación urbanística.
 1. Suelo no urbanizable de especial protección Sierra de Hornachuelos.
 2. Suelo no urbanizable de especial protección Complejo Serrano CS-19 «Sierra Morena Central».
 3. Suelo no urbanizable de especial protección Vías Pecuarias.
 4. Suelo no urbanizable de especial protección Arqueológica, Histórica y Cultural.
 5. Suelo no urbanizable de especial protección Forestal.
 6. Suelo no urbanizable de especial protección «Embalse de Breña».
 7. Suelo no urbanizable de especial protección Paisajística «Cerro San Cristóbal».
 8. Suelo no urbanizable de especial protección Paisajística-Natural «Río Guadalquivir».
 9. Suelo no urbanizable de especial protección Paisajística-Natural «Arroyo Gudalmazán».
 10. Suelo no urbanizable de especial protección Paisajística-Natural «Entorno de la Vereda de la Fuente».
 11. Suelo no urbanizable de especial protección Paisajística-Geológica «Cerro de la Floresta».
 12. Suelo no urbanizable de especial protección Valores Agrícolas «La Vega».
 13. Suelo no urbanizable de especial protección Valores Agrícolas «La Campiña».
 14. Suelo no urbanizable de especial protección Valores Agrícolas «Mosaico rural de transición sierra-vega».
 15. Suelo no urbanizable de especial protección de carácter Natural o Rural.
 16. Suelo no urbanizable de especial protección del hábitat Rural Diseminado.

Artículo 5.25. Alcance de los Usos y Actividades Genéricos y Susceptibles de Autorización.

1. Se consideran usos y actividades genéricos de las distintas zonas del suelo no urbanizable, aquellos que son propios de la normal utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos y e instalaciones adecuados y ordinarios. Estos usos y actividades no precisarán de autorización urbanística, excepto que consistan en instalaciones u obras.

2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización, aquellos que suponen la transformación total o parcial de la utilización o explotación normal a que estén destinados los terrenos. Estos usos y actividades precisarán en general de autorización administrativa, y de autorización urbanística cuando conlleven la implantación de algún uso de los definidos en el cuadro de Tipos de Usos de las Normas Generales del Título X y/o consistan en instalaciones u obras.

3. El alcance de los distintos usos y actividades genéricas o susceptibles de autorización es el que se establece en los Títulos X y XII de las presentes Normas, siendo las determinaciones de carácter general y particular de los usos y las edificaciones las contempladas en el Título XII, capítulo VI, sección 2ª: «La Ordenación Pormenorizada del Suelo no Urbanizable. Disposiciones Generales».

Sección 4.ª Normas Generales de Protección Ambiental

Artículo 5.26. Alcance y Contenido de estas Normas Ambientales.

1. Regulan de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente y los recursos naturales así como las condiciones a que se deben sujetar las afecciones de las infraestructuras y el transporte, de acuerdo al Estudio de Impacto Ambiental del presente PGOU.

2. La protección genérica del patrimonio cultural, se efectúa en el documento anexo de Catálogo, que incluye tanto los aspectos de protección del patrimonio arquitectónico, como el urbanístico y arqueológico.

3. El alcance de estas normas se estructura precisamente en función de las protecciones señaladas de tal modo que se analizan, las protecciones medio ambientales, incluyendo el paisaje natural y el arbolado, los impactos y contaminaciones, las protecciones de los recursos naturales, las infraestructuras y el transporte, recogiendo las recomendaciones del Estudio de Impacto Ambiental del presente PGOU.

Artículo 5.27. Protección del Medio Ambiente.

Responsabilidad en la conservación del medio ambiente.

1. La responsabilidad de la apariencia y conservación del Medio Ambiente, tanto en su estado natural como en su carácter urbano, corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, y por tanto cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente, podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, de instalaciones o actividades, o cualquier otro tipo de permiso, que pueda conllevar un atentado medioambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

2. La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento, y entre sí, para la consecución de los objetivos que se pretenden. En este sentido, todos los ciudadanos tienen el derecho y la obligación de denunciar a las autoridades municipales aquellos actos sobre el suelo que comporten un peligro para la naturaleza, y los actos de edificación o actividades, que supongan un peligro para la salubridad, así como las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc..) algún daño o actuación que lesione los valores medioambientales, naturales o urbanos, que caracterizan el término municipal.

3. Los agentes municipales tienen la obligación de denunciar, además de las faltas antes citadas, los edificios que se hallen en mal estado de conservación. Los informes facultativos que declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea necesario ejecutar en las edificaciones se obligará a sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

Alcance de la Protección Medioambiental.

La protección del medio ambiente cada día se amplía a mayor número de actividades humanas para asegurar la protección ecológica del medio natural y los niveles de confort, calidad y seguridad de las personas y la propia naturaleza.

Estas actividades se refieren en todo el conjunto del término municipal a los siguientes extremos:

- El paisaje natural.
- El arbolado y la vegetación.
- El paisaje urbano.
- Los impactos acústicos y vibratorios.
- Los vertidos y contaminación.
- Otras protecciones del medio urbano.

Además del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación de 1992 y del Reglamento de Planeamiento Urbanístico se aplicarán con carácter general todas las determinaciones que específicamente regula el marco legislativo de la evaluación de impacto ambiental, según se especifica en el apartado 1.2 del Estudio de Impacto Ambiental del presente PGOU y que son las siguientes:

- R.D.L. 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental y su Reglamento (R.D.L. 1131/1988 de 30 de septiembre).
- R.D.L. 9/2000, de 6 de octubre, que modifica el R.D.L. 1302/1986.
- La Ley Autonómica 7/1994, de 18 de mayo sobre Protección Ambiental y su Reglamento (Decreto 292/1995, de 12 de diciembre).

En cuanto a las determinaciones para la prevención y extinción de incendios forestales, se estará a lo dispuesto por la Ley 5/1999 de 29 de junio, de la Junta de Andalucía, sobre Prevención y lucha contra los incendios forestales.

En todo caso, las presentes normas en cuanto no afecten a la legislación sectorial específica, podrán ser completadas, mejoradas y rectificadas por el Ayuntamiento mediante ordenanzas complementarias, con la correspondiente justificación.

Artículo 5.28. Protección del Paisaje Natural.

El presente Plan General establece la protección del paisaje natural, de conformidad con el artículo 138.b) del Texto Refundido del 92 y el artículo 98.2 del Reglamento de Planeamiento, sin perjuicio que se complemente con las determinaciones de la regulación específica del Suelo No Urbanizable.

En este sentido, es de fundamental importancia considerar que los suelos urbanizables en tanto sean objeto de ejecución urbanística permanecen en su estado natural.

La conservación de la estructura del paisaje tradicional ha de tener en cuenta de forma general las determinaciones que se regulan para proteger específicamente aquellos elementos del medio natural, como son los arbolados y la vegetación, los cauces y riberas, los cultivos y pastizales, etc. que son objeto de descripción en los apartados siguientes.

De esta forma, la protección paisajística general se efectúa a través de las siguientes condiciones:

1. Protección respecto a la conservación de la topografía.

Todas las obras provisionales, ejecución de carreteras, utilización y extracción de los recursos minerales, movimientos de tierra mediante explanaciones, rellenos, así como cualquier cambio de la topografía natural, requerirá la justificación de que no se alteran las escorrentías naturales del terreno, ni producirán peligros en su consistencia, que derivan en desplazamientos de tierra.

2. Protección respecto a la visualización del paisaje y las vistas panorámicas.

El conjunto de actuaciones que se realicen en el territorio natural, garantizarán que se respeten las visualizaciones de interés paisajístico y las vistas panorámicas, aportando documento gráfico que permita acreditar este extremo.

Si con anterioridad a la ejecución de cualquier autorización que se otorgue, se comprueba que se hubiese distorsionado la documentación justificativa del extremo anterior, dará lugar a la anulación de la autorización sin derecho a indemnización.

3. Protección respecto a las edificaciones y los cerramientos.

Las edificaciones, obras y cerramientos que se realicen en el medio natural, con independencia de las normas específicas de carácter estético que se regulan en sus ordenanzas particulares, se realizarán de tal forma que no produzcan impactos visuales por la utilización de colores detonantes respecto de los predominantes en el medio natural, o de materiales que generan reflejos y molestias en la normal contemplación del paisaje.

Esta condición será escrupulosamente cumplida cuando se trate de instalaciones en el medio rural que requieran de elementos con alturas sobresalientes o que produzcan otro tipo de daños y perjuicios medioambientales.

4. Protección respecto a las obras de infraestructura.

Cualquier elemento que constituya obra de infraestructura, tales como líneas aéreas, centros de alimentación, molinos de viento, torres de telecomunicaciones, etc., se realizará de tal forma que no comporte peligro para la utilización natural de los terrenos ni de las edificaciones existentes.

En este sentido, cualquier proyecto de instalación debe justificar su adecuación y armonización al medio natural.

5. Protección respecto a las grandes obras públicas.

Especial atención se tendrá en cuenta en medidas de protección respecto de las grandes obras públicas que se puedan realizar, tales como Redes de Transporte, Embalses, Puentes, Trasvases o explanación de recursos hídricos, pues todos ellos conllevan una afección medio ambiental cuya protección debe realizarse a través del correspondiente Estudio de Evaluación Ambiental redactado en los términos que se regulan en la legislación sectorial específica.

6. Protección respecto a anuncios y señalizaciones.

Con carácter general quedan prohibidos todos los anuncios que se realicen con carteles fijos y permanentes en el municipio, salvo las señalizaciones propias de identificación de espacios e infraestructuras o anuncios de carácter provisional para su utilización máxima durante dos años cumpliendo en todo, las exigencias reguladas y este Capítulo.

7. Protección respecto a las instalaciones agropecuarias.

Las instalaciones agropecuarias se deberán diseñar y explotar de tal forma que no comporten un impacto paisajístico negativo por sus características estéticas o por su alternación del medio natural, en este sentido se obliga a que cualquier instalación esté debidamente arbolada y protegida con pantallas verdes en aquellos elementos de almacenamiento que constituyan una perturbación visual.

Artículo 5.29. Protección del Arbolado y la Vegetación.

Cada vez se regula con mayor profundidad la protección del arbolado y la vegetación a través de leyes forestales y usos de parques naturales. Las regulaciones específicas se contemplan en el Estudio de Impacto Ambiental del presente PGOU.

En todo caso, se detallan como normas generales las siguientes protecciones:

1. Tala de árboles.

No se podrá efectuar ninguna tala de árboles sin la correspondiente autorización municipal y de los organismos competentes en medio ambiente, cumpliéndose rigurosamente las obligaciones que se deriven de protecciones específicas respecto al arbolado o a masas forestadas. En todo caso, cualquier tala de árboles

vendrá garantizada medioambientalmente con el compromiso de sustitución del arbolado mediante especies arbóreas de tipo autóctono.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte. En estos casos, se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto de un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su porte. En todo caso, deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución o racionalización del consumo de agua para riego.

2. Reforestaciones exigibles.

Se exigirán reforestaciones cuando se pretendan llevar a cabo protecciones de carreteras, cauces y riberas, tratamiento de las vías pecuarias, creación de áreas de estancia y de recreo, o para constituir pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

También será exigible cuando se efectúen legalizaciones de edificación en suelo no urbanizable.

Sección 5.ª Ordenación del Suelo No Urbanizable de Hábitat Diseminado

Subsección Primera: Disposiciones Generales.

Artículo 5.30. Definición y Ámbito.

1. Se incluyen en esta zona las agrupaciones de edificaciones de carácter rural.

Artículo 5.31. Ordenación de Usos y Actividades.

1. Se consideran usos y actividades genéricos de esta zona de suelo no urbanizable los siguientes:

- a) Actividades agrícolas.
- b) Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola.
- c) Residencial unifamiliar vinculado a la explotación agrícola.

2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

- a) Usos vinculados al ocio de la población
- b) Instalaciones de servicio a las carreteras.
- c) Instalaciones de turismo rural.
- d) Comercial, en la categoría de local comercial.

e). Residencial unifamiliar con las características propias del hábitat rural diseminado en que se inserta en virtud de lo establecido en los artículos 50 y 52 de la LOUA.

3. Se consideran usos prohibidos todos los demás.

TÍTULO VI

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL

Artículo 6.1. Contenido.

1. El presente Título considera las normas que regulan la protección de los Bienes de Interés Cultural existentes en el término municipal de Almodóvar del Río.

Dichas Normas están contenidas en los Títulos XII, Condiciones Pormenorizadas de Ordenación de las Distintas Clases de Suelo, y Título XIII, Protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Interés Municipal.

La documentación existente en la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, referida al patrimonio histórico-artístico de Almodóvar del Río es la siguiente:

- a) Inventario de bienes de interés patrimonial de la provincia de Córdoba.
- b) Inventario del Patrimonio Arquitectónico de interés histórico-artístico de 1979. Actualización año 2003.
- c) Catálogo de Fuentes de la provincia de Córdoba.
- d) Inventario de Puentes de interés histórico de la provincia de Córdoba anteriores a 1936.
- e) Preinventario de Jardines de interés histórico: Cortijo Emparedada y La Fábrica.
- f) Inventario de Cortijos, Haciendas y Lagares de la provincia de Córdoba, elaborado por la Delegación

Provincial de Obras Públicas y Transportes:

- Alisne Alto.
- El Cercado.
- Cobatillas.
- Charco Roto.

- Fuenreal Bajo.
- Rojas Bajo.
- Cortijo de la Torre.
- Los Picachos.
- Villaseca.

El Ayuntamiento de Almodóvar del Río realizará la «la misión de realzar y dar a conocer el valor cultural de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz que radiquen en su término municipal», correspondiéndole, asimismo, «adoptar, en caso de urgencia, las medidas cautelares necesarias para salvaguardar los bienes del Patrimonio Histórico Andaluz cuyo interés se encontrare amenazado», tal y como se recoge en el artículo 4 de la Ley 1/91, de 1 de julio, de Patrimonio Histórico Andaluz.

NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

TÍTULO VII

PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I

Publicidad de los Instrumentos de Planeamiento

Artículo 7.1. Carácter Público del Planeamiento.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística y los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, sean éstos de iniciativa pública o privada, tienen carácter público y debe garantizarse su publicidad quedando depositados en el Ayuntamiento para su consulta por los administrados.

2. La publicidad de los instrumentos de planeamiento se regulará según lo establecido en los artículos 39 y 40 de la LOUA y su publicación se realizará conforme al artículo 41 de la LOUA.

CAPÍTULO II

Información de las determinaciones de los planes a los administrados

Artículo 7.2. La Información Urbanística del Planeamiento.

1. Las administraciones competentes facilitarán en la mayor medida posible el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento por medios y procedimientos convencionales, informáticos o telemáticos.

2. El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a. Consulta directa del planeamiento.
- b. Cédulas urbanísticas.

Artículo 7.3. Consulta Directa.

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por si misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente.

Artículo 7.4. Cédulas Urbanísticas.

1. El Ayuntamiento expedirá cédulas urbanísticas acreditativas del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición, a solicitud escrita de los interesados, quienes acompañarán planos de emplazamiento de las fincas a escala 1:5.000, como mínimo, y plano de la finca a escala 1:2.000, como mínimo en el caso de situarse en suelo clasificado como urbano o urbanizable, con indicación de la superficie de la misma, así como cuantos otros datos necesarios les sean requeridos por los servicios municipales.

2. Las Cédulas harán referencia, con carácter general, a las siguientes circunstancias urbanísticas:

- a) Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
- b) Plan de Ordenación y Normas por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.

- c) Clase y categoría de suelo en la que se halla enclavada.
- d) Área de reparto en la que, en su caso, se encuentra, aprovechamiento tipo de la misma y aprovechamiento patrimonializable por el titular de la finca
- e) Unidad de ejecución en la que, en su caso, se encuentra la finca y sistema de actuación aplicable a la misma.
- f) Uso e intensidad que tenga atribuida por el Plan o Normas.
- g) Plazos fijados para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en relación con la finca.
- h. Sector y unidad de ejecución donde se hará efectivo el derecho del propietario al aprovechamiento tipo, en los supuestos en que no se aplique la expropiación para la adquisición de la finca de que se trate, cuando ésta esté situada en terrenos destinados a sistemas generales y así hubiese sido ya determinado por el Ayuntamiento de Almodóvar del Río.
- i) Expedientes de declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos, de expropiación, de sujeción a venta forzosa, o cualesquiera otros de naturaleza urbanística que puedan afectar a la finca.

3. El valor acreditativo de las Cédulas se entenderán sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen, y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

4. El Ayuntamiento de Almodóvar del Río podrá exigir la Cedula Urbanística para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios.

5. El Ayuntamiento podrá señalar los ajustes de alineación que sean necesarios. Así mismo los solicitantes podrán presentar propuestas cuando el retranqueo y la ubicación de la edificación en la parcela sea libre.

6. Con independencia de la fijación de alineaciones y rasantes que se pudiera producir en la cédula urbanística, el particular, una vez obtenida la correspondiente licencia de obras y antes de dar comienzo a las mismas, vendrá obligado a solicitar por escrito al Ayuntamiento el señalamiento de alineaciones y rasantes.

7. Cuando la información urbanística contenida en la cédula suponga un ajuste de los parámetros del Plan, ésta será aprobada por el órgano municipal competente con carácter previo a la notificación al solicitante.

TÍTULO VIII

DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 8.1. Desarrollo Temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución del Plan General.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.

2. El incumplimiento de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento de Almodóvar del Río, en función de consideraciones de interés urbanístico, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos.

Artículo 8.2. Instrumentos de Actuación Urbanística.

Para la realización de las previsiones del Plan General se procederá, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución.

CAPÍTULO II

Instrumentos de ordenación

Artículo 8.3. Definición y Clases.

1. En el marco del Plan General la ordenación urbanística se instrumentará, en su caso, mediante las siguientes figuras de planeamiento:

- a) Planes de Ordenación Intermunicipal, para la ordenación de áreas situadas en dos o más términos municipales.
- b) Planes de Sectorización, para el Suelo Urbanizable no sectorizado.

c) Planes Parciales de Ordenación, directamente para el Suelo Urbanizable sectorizado o en desarrollo de los Planes de Sectorización.

d) Planes Especiales, que podrán ser:

- En Suelo Urbano: de Reforma Interior y de Mejora Urbana.

- En Suelo No Urbanizable: de Mejora del Medio Rural.

- Y en cualquier clase de suelo: de Protección, de Sistemas Generales y de Dotación de Equipamiento e Infraestructura.

e) Estudios de Detalle como complemento del Plan General o de Planes Especiales de Reforma Interior para el Suelo Urbano.

f) Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

g) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

2. La ordenación propuesta por los distintos instrumentos de planeamiento procurará la consecución de unidades formalmente coherentes, tanto en sí misma como en relación con el entorno en que se sitúen. A tal efecto y como documentación complementaria para su tramitación, la administración urbanística municipal podrá exigir que las determinaciones y condicionamientos a que den lugar las soluciones adoptadas se recojan gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o en alzados, a escala adecuada, así como en explicaciones o comentarios orientativos del futuro desarrollo.

3. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

Artículo 8.4. Planes de Ordenación Intermunicipal.

1. Los Planes de Ordenación Intermunicipal tienen por objeto la ordenación de áreas concretas que han de ser objeto de una actuación urbanística unitaria y que están integradas por terrenos pertenecientes al Término Municipal de Almodóvar del Río y terrenos pertenecientes a otro municipio.

2. El contenido de estos planes será el correspondiente a las determinaciones propias de los Planes generales de Ordenación Urbanística para el cumplimiento de su objeto específico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 11 de la LOUA.

Artículo 8.5. Planes de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización son los instrumentos que determinan la ordenación del suelo clasificado como urbanizable no sectorizado con el nivel de detalle que es propio del planeamiento general para el suelo urbanizable sectorizado. Con su aprobación, los sectores comprendidos adquieren la situación de suelo urbanizable sectorizado apto para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales.

2. Los Planes de Sectorización contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 12 de la LOUA así como las especificadas en estas Normas para cada una de las unidades del suelo urbanizable no sectorizado. Comprenderán como mínimo los documentos previstos en el artículo 19 de la LOUA e incluirán además un cuadro de características, con señalamiento del aprovechamiento tipo y de los diferentes niveles de intensidad, en función de los usos que se asignen a las diversas porciones en que se divide el territorio.

Artículo 8.6. Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por el Plan General, señalando su ordenación detallada. Deberán atenerse a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General o por el correspondiente Plan de Sectorización, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

2. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la LOUA, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores que contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones detalladas en estas Normas.

Artículo 8.7. Planes Especiales.

1. En desarrollo del Plan General podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquél, para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 14 de la LOUA.

2. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa.

3. En ningún caso podrán los Planes Especiales sustituir a los Planes de Ordenación del Territorio ni a los Planes Generales.

Artículo 8.8. Estudio de Detalle.

1. Para la debida aplicación en el suelo urbano del Plan General, de los Planes Especiales de Reforma Interior, o de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle con alguno o algunos de los siguientes objetivos:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan General, Planes Parciales o Planes Especiales la ordenación de volúmenes, el trazado del viario secundario y la localización de los suelos de uso dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario así como reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes, ordenación de volúmenes, trazado de viario secundario y localización de dotaciones públicas señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir la superficie destinada a dotaciones y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.

c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado, sin perjuicio de su uso y destino públicos en superficies con entidad suficiente a estos efectos. En ningún caso el ámbito de ordenación será inferior a una parcela y se corresponderá con todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada

d) Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a calificación y edificabilidad máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos y no podrán modificar el uso urbanístico de los terrenos, incrementar el aprovechamiento, altera las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes, suprimir o reducir el suelo dotacional público ni afectar negativamente a su funcionalidad por disposición inadecuada de su superficie

2. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 19 de la LOUA con las especificaciones que se señalan en estas Normas.

CAPÍTULO III

Instrumentos de Gestión

Artículo 8.9. Definición y Clases.

Se denominan instrumentos de gestión, aquellos que tienen por finalidad hacer realidad la ordenación prevista en los instrumentos de planeamiento haciendo posible la urbanización proyectada y la obtención de los suelos necesarios para implantarla y para otros destinos rotacionales.

Según supongan o no la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística, los instrumentos de gestión pueden ser:

a) De gestión sistemática.

b) De gestión asistemática.

Artículo 8.10. Instrumentos de Gestión Sistemática.

Se consideran instrumentos de gestión sistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación definidos en el artículo 107 y siguientes de la LOUA.

Artículo 8.11. Presupuestos de las Actuaciones Sistemáticas.

Toda actuación sistemática de ejecución del planeamiento, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, exigirá con arreglo a lo previsto por la LOUA, la previa delimitación de unidad de ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

Artículo 8.12. Delimitación de Unidades de Ejecución.

1. La determinación y delimitación de unidades de ejecución, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 105 y 106 y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística y el artículo 106 de la LOUA. Idéntico procedimiento se seguirá para la modificación de las contenidas en los Planes.

Cuando la determinación y delimitación de las unidades de ejecución esté contenida en los Planes, no será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, salvo para su modificación, si bien la inicial delimitación de la unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.

Artículo 8.13. Elección del Sistema de Actuación.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 107 y siguientes de la LOUA: compensación, cooperación o expropiación.

2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y, cuando éste no lo indicare, dicha determinación se deberá justificar en función de las necesidades, medios económicos financieros con que cuente la Administración, colaboración con la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurran en cada unidad de ejecución.

3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística y en el artículo 106 de la LOUA.

Artículo 8.14. Sistema de Compensación.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación, repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

Artículo 8.15. Sistema de Cooperación.

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización, bien mediante gestión directa o mediante la concesión de la actividad de ejecución sobre la base del correspondiente concurso con arreglo a las normas establecidas por la LOUA.

2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley, en los reglamentos vigentes y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

Artículo 8.16. Sistema de Expropiación.

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendido dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la LOUA, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación en las presentes Normas.

Artículo 8.17. Instrumentos de Gestión Asistemática.

1. Son instrumentos de gestión asistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que, no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no implicar la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística prevista de una unidad de ejecución.

2. Son instrumentos de gestión asistemática en toda clase de suelo los siguientes:

a) La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos ni adscritos a sectores o unidades de ejecución.

b) La ocupación directa de terrenos para la obtención de las dotaciones públicas no incluidas ni adscritas a sectores o unidades de ejecución previstas por el planeamiento.

c) La imposición de contribuciones especiales por la realización de obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su obtención o costeamiento mediante los instrumentos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico.

3. Además de los instrumentos anteriores, en suelo urbano se podrán utilizar específicamente los instrumentos de gestión asistemática siguientes:

a) Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos contempladas en el artículo 139 de la LOUA.

b) La normalización de fincas.

Artículo 8.18. Expropiación Forzosa.

1. La expropiación, como instrumento de gestión asistemática, tiene por objeto la obtención de suelos necesarios para la ejecución de las determinaciones previstas en el Plan General o Planes que lo desarrollen, cuando no sea posible el justo reparto de cargas y beneficios entre los afectados, ni se trate de ejecutar una unidad de ejecución previamente delimitada.

Artículo 8.19. Ocupación Directa.

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real.

Artículo 8.20. Contribuciones Especiales.

Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Artículo 8.21. Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.

Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos consisten en transmisiones de aprovechamiento tendentes a lograr la integración del aprovechamiento urbanístico real permitido sobre una parcela con unidades de aprovechamiento pertenecientes al Ayuntamiento o procedentes de los excesos de aprovechamiento susceptible de apropiación privada sobre el aprovechamiento real permitido en otros suelos, ya pertenezcan éstos al mismo propietario o a otros particulares.

Artículo 8.22. Normalización de Fincas.

La normalización de fincas se aplicará, conforme a lo establecido en los artículos 117 a 120 del Reglamento de Gestión Urbanística, siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento.

CAPÍTULO IV

Instrumentos de ejecución

Artículo 8.23. Clases de Proyectos.

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunos de las siguientes clases.

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

Artículo 8.24. Concepto de Proyecto Técnico.

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 aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se compondrán de una memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, siendo preceptiva la presentación del proyecto de ejecución para la solicitud de licencia. Además se completarán con la documentación exigida para cada clase de actuación por estas Normas y demás disposiciones que sean de aplicación, señalándose, especialmente, el período de ejecución previsto. No obstante, el Ayuntamiento, mediante la oportuna Ordenanza, determinará aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y relacionará las actuaciones que, por su escasa entidad, pueda acometerse por simple comunicación a la administración urbanística municipal, y también regulará aquellas licencias que puedan ser concedidas sobre un proyecto básico, si bien en este caso su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención de un permiso de inicio de obras que se concederá una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución.

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

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras de proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia. Se presentará documentación del estado final de obra como requisito indispensable para la ocupación del edificio.

5. Presentada una solicitud de licencia, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y documentación anexa y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados fehacientemente al interesado de forma conjunta y en un solo acto. La subsanación no dará lugar a la interrupción, sino a la reanudación del cómputo del plazo para solicitar la licencia.

Artículo 8.25. Definición, Clases y Características de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Parciales.

Artículo 8.26. Contenido de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos necesarios.

2. En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán justificar el cumplimiento del Decreto 72/1992 sobre la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

4. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

Artículo 8.27. Proyectos de Parcelación.

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

Artículo 8.28. Proyectos de Edificación. Condiciones Comunes.

1. Según lo dispuesto con carácter general en estas Normas, los proyectos de obras de edificación comprenderán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obras.

2. Los Proyectos de Edificación deberán justificar el cumplimiento del Decreto 72/1992 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Artículo 8.29. Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

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

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

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

B. Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada.

Artículo 8.30. Proyectos de Actividades y de Instalaciones. Definición y Clases.

1. Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones 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 esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán los proyectos, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

TÍTULO IX

INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO

CAPÍTULO I

Licencias Urbanísticas

Sección 1.ª Actividades Sujetas y Clases de Licencias

Artículo 9.1. Actividades Sujetas a Licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos de edificación establecidos en el artículo 169 con las excepciones

previstas en el artículo 170 de la LOUA así como los actos relacionados en el artículo 1 de Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

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

- a) Que estén situados en zona de uso y dominio público o espacio libre privado.
- b) Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.
- c) Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.

Artículo 9.2. Clases de Licencias Urbanísticas.

Las licencias urbanísticas pueden ser:

- a) De parcelación.
- b) De obras de nueva planta, reforma o ampliación.
- c) De obra menor.
- d) De zanjas y calicatas.
- e) De otras actuaciones urbanísticas.
- f) De primera utilización.
- g) De apertura de establecimientos.

Sección 2.ª Licencia de Parcelación

Artículo 9.3. Parcelación Urbanística.

1. Se considera parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares en terrenos con régimen de suelo urbano o urbanizable así como la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de o establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza pueda inducir la formación de nuevos asentamientos en suelo no urbanizable.

2. No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística en los suelos urbanizables sin la previa aprobación del Plan Parcial y de los proyectos de reparcelación que en cada caso procedan. En los suelos no urbanizables no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

Artículo 9.4. Licencia de Parcelación.

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

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

3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y a amojonar la parcela o parcelas resultantes.

4. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

Sección 3.ª Licencia de Obras

Artículo 9.5. Clases.

La licencia urbanística de obras puede ser:

- a) De urbanización.
- b) De edificación, que comprende a su vez, todos los tipos de obras que se relacionan en estas

Normas.

Artículo 9.6. Licencias de Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización, en el caso de tramitarse tramitadas según el procedimiento establecido en el artículo 117 del Reglamento de Planeamiento, se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación

definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

Artículo 9.7. Licencia de Obras de Edificación de Nueva Planta, Reforma o Ampliación.

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

a) Licencia de parcelación o proyecto de compensación o de reparcelación correspondiente, y si ello no resultara exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.

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

c) Disponer, el solicitante de la licencia, de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en el proyecto presentado para la obtención de la licencia de edificación.

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

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

f) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras mediante documento visado por el Colegio Profesional.

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

h) Acreditación de haber realizado los avales reglamentarios, en su caso.

i) Cédula de Calificación Provisional en el caso de Viviendas de Protección Oficial.

j) Solicitud de señalamiento de alineaciones, rasantes, salientes y vuelos, en su caso.

k) Haber solicitado el alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles

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

Artículo 9.8. Licencia de Obra Menor.

1. Para la autorización de obras de reforma de edificación de escasa entidad como reparaciones, modernización de instalaciones, redistribución de tabiquería y similares, siempre que no se afecte a la estructura del edificio ni a su organización general podrá solicitarse licencia de obra menor en los términos y con las limitaciones que establezca el Ayuntamiento. A estos efectos se considera obra menor a todas las pequeñas actuaciones que no supongan aumento de volumen, modificación de estructura o cambio del aspecto externo de la edificación.

Sección 4.ª Licencia para otras Actuaciones Urbanísticas

Artículo 9.9. Licencias de otras Actuaciones Urbanísticas.

1. La realización de los actos comprendidos en lo que se denomina en estas normas otras Actuaciones Urbanísticas, en cuanto no estén amparados por licencia de urbanización o de edificación, requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que le sean de aplicación. El Ayuntamiento determinará, en función del tipo y características de las obras a realizar, la documentación y requisitos mínimos exigibles para la tramitación de la licencia.

Sección 5.ª Licencia de Primera Utilización y de Apertura de Establecimientos

Artículo 9.10. Licencia de Primera Utilización.

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

2. Están sujetas a licencia de primera utilización:

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

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

Artículo 9.11. Licencia para la Autorización de Usos Provisionales.

La autorización para los usos provisionales será por plazo limitado renovable por la Administración, debiendo demolerse las instalaciones a que hubiere dado lugar, sin derecho a indemnización cuando lo acordare la entidad concedente. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse en las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

Sección 6.ª Eficacia de las Licencias

Artículo 9.12. Caducidad de las Licencias.

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

a) Si no se comenzaren las obras o actividades autorizadas en el plazo de doce (12) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de doce (12) meses.

b) Si una vez comenzadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada, quedaren interrumpidas por un período superior a seis (6) meses, pudiéndose autorizar la prórroga de doce (12) meses por una sola vez y con causa justificada.

c) Si no se cumplieren el plazo de terminación, con el límite máximo + alguna de las prórrogas a que se refieren los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá autorizarse una definitiva por plazo adecuado no superior a doce (12) meses.

d) En licencias de demolición si no comenzaran las obras en el plazo de tres (3) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o no concluyeran antes de seis (6) meses desde dicha fecha.

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

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

4. El expediente de caducidad de la licencia es compatible e independiente de la declaración del incumplimiento del deber de edificar. No obstante, la declaración de este incumplimiento lleva implícita la declaración de caducidad de la licencia.

Artículo 9.13. Pérdida de Eficacia de las Licencias.

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

Artículo 9.14. Efectos de la Extinción de las Licencias.

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

CAPÍTULO II

El deber de conservación

Sección 1.ª Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles

Artículo 9.15. Obligaciones de Conservación.

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y a su utilidad pública.

Artículo 9.16. Contenido del Deber de Conservación.

Se consideran contenidos en el deber de conservación los siguientes trabajos:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias

para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b) Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble o plantas afectadas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

Artículo 9.17. Deber de Conservación de los Inmuebles Catalogados por el Planeamiento.

1. Sin perjuicio de lo establecido en el Plan General, mediante Planes Especiales y Catálogos podrá regularse el contenido del deber de conservación de inmuebles o elementos objeto de especial protección urbanística.

2. Las obras que se deriven de este deber de conservación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber de conservación o supusiesen un incremento del valor del inmueble hasta donde éste alcance, y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Sección 2.ª Declaración de Ruina

Artículo 9.18. Declaración de Ruina.

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

La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, salvo si la construcción estuviera incluida en algún grado de protección de los definidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio, en cuyo caso sería necesario Informe de la Consejería de Cultura, Delegación Provincial de Córdoba, que tendría carácter vinculante.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

TÍTULO X

NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I

Disposición General

Artículo 10.1. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano y en el urbanizable, así como se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan General.

2. Los usos y edificaciones en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Capítulo VII del Título décimo segundo, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

CAPÍTULO II

Ordenanzas generales de la edificación

Artículo 10.2. Solar.

Solar es toda aquella parcela que por reunir los requisitos expresados en la LOUA es apta para ser edificada.

Artículo 10.3. Techo Edificable.

El techo edificable es la suma de todas las edificaciones situadas sobre rasante con las limitaciones expuestas en el art. 15, a excepción de las construcciones sobre cubierta que se autorizan en el art. 8. En cuanto a cómputo de superficie, se considerará al 50% aquellos cuerpos abiertos por más de la mitad de sus lados en planta. La misma consideración tendrán las plantas diáfanas, pasajes y cuerpos salientes abiertos si están techados. No computarán a efectos de edificabilidad los sótanos destinados a cocheras o almacenes y trasteros.

Artículo 10.4. Edificabilidad.

La edificabilidad es la relación entre el techo máximo edificable de cada parcela y su superficie neta.

Artículo 10.5. Ocupación.

Se considera ocupación de parcela la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen edificado incluidos los cuerpos volados cerrados, y excluidos los vuelos abiertos y cornisas. Los sótanos no podrán sobrepasar el porcentaje máximo de ocupación de la parcela aunque sí podrán rebasar la superficie ocupada por la edificación sobre rasante.

Artículo 10.6. Alineación del Vial.

La alineación del vial es la línea que separa el dominio público del privado.

Artículo 10.7. Alineación de la Edificación.

La alineación de la edificación es la línea que indica el límite de la edificación y que podrá o no, coincidir con la alineación del vial.

Artículo 10.8. Altura Máxima.

La altura máxima es la distancia vertical entre la rasante exterior o interior del terreno y la cara inferior del forjado de cubierta, o en su caso del faldón de la cubierta inclinada de las naves.

Artículo 10.9. Criterios de Medición de Alturas.

La altura se medirá en el punto medio de la fachada, pudiendo alcanzarse en el punto más desfavorable una altura máxima de 7,70 mts. A partir de este límite la edificación debe escalonarse hasta cumplir la condición anterior. A los efectos de adaptar las alturas máximas, a la topografía original del terreno, este podrá modificar su rasante en 0,75 mts. Las cumbreras no podrán rebasar la altura máxima en 2,75 mts. En cubiertas planas podrán sobresalir de la altura máxima o del último forjado, si este se sitúa a una cota inferior, solo castilletes de escalera cuya altura total no sea superior a 2,75 mts, los cuartos de máquinas de ascensores y los elementos técnicos de las instalaciones. Podrán rebasar la altura máxima los remates de carácter exclusivamente decorativo. Se excepcionan las alturas para polígonos industriales que se fijarán en sus ordenanzas particulares.

Artículo 10.10. Edificio Alineado al Vial.

Los edificios alineados a vial son aquellos en los que la alineación de la edificación y la alineación de vial son coincidentes.

Artículo 10.11. Edificación No Alineada.

Las edificaciones no alineadas son aquellas no alineadas a vial o a medianeras. La ordenanza particular regulará las distancias mínimas de la edificación a sus linderos públicos y privados.

Artículo 10.12. Planta Baja.

La planta baja es aquella que contiene la cara inferior de su forjado de suelo por debajo de la rasante del terreno. En parcelas con acentuada pendiente, en las que haya de aplicarse la consideración del art. 8 esta medida podrá aumentarse hasta 0,70 mts. La planta baja podrá tener la cara superior de su forjado de suelo 75 cms. por debajo de la rasante sin perder esta consideración. La altura mínima libre de planta baja será de 2,60 mts., siendo la máxima de 3,50 mts. a excepción de las naves que podrán tener alturas equivalentes a las máximas interiores citadas en el art. 8. No se permite desdoblarse la planta baja en dos plantas para crear semisótanos o entresuelos. Esta solución que sí puede aplicarse a las naves, supondrá su cómputo a efectos de techo máximo edificable.

Artículo 10.13. Planta Sótano.

La planta sótano es aquella situada por debajo del nivel de planta baja con las condiciones aplicadas a esta. Cualquier planta que rebase los valores citados para la planta sótano, se contempla a los efectos del número máximo de plantas y techo edificable como planta sótano. La planta sótano no computará a los efectos

de techo edificable siempre que se destine a cocheras, almacenes o trasteros. La altura mínima libre de la planta sótano será de 2,50 mts. medidos al punto mas bajo de la estructura. Podrá reducirse esta altura hasta 2,20 mts. en caso de instalaciones.

Artículo 10.14. Plantas Altas.

Las plantas altas son aquellas situadas sobre la planta baja dentro del límite de altura máxima permitido. Su altura mínima será de 2,60 mts.

Artículo 10.15. Retranqueos.

La edificación podrá, según cada ordenanza particular, realizar retranqueos de sus linderos privados o públicos, que en algunos casos serán obligatorios. El retranqueo se medirá desde el punto de la edificación mas cercano a la alineación del vial sea cual sea su planta, incluida la planta sótano.

Artículo 10.16. Cuerpos Salientes.

Los cuerpos salientes son aquellas edificaciones que sobresalen del plano de fachada retranqueado o no. Pueden ser abiertos o cerrados siendo los primeros aquellos que se encuentran libres de edificación en todo su perímetro volado y cerrados los que no cumplan la condición anterior. Los cuerpos salientes cerrados computarán a los efectos de ocupación máxima de la parcela. Los cuerpos salientes cerrados quedan prohibidos en las edificaciones alineadas a vial. En edificaciones retranqueadas tendrán un vuelo máximo de 1,00 mts. Los cuerpos salientes abiertos están autorizados en todos los casos, limitando su vuelo a 35 cms. en los edificios alineados a vial, y a 1,00 mts. en los retranqueados. La cara inferior de los cuerpos salientes se situará a una distancia de al menos 3,50 mts. desde la rasante de referencia.

Artículo 10.17. Elementos Salientes.

Los elementos salientes son los elementos no habitables ni ocupables que sobresalen de la línea de edificación principal. Los elementos salientes que se sitúan a una altura inferior a 3,50 mts. de la rasante del terreno podrán sobresalir de la fachada del edificio un máximo de 10 cms. Los situados por encima de 3,50 mts. podrán volar un máximo de 35 cms., y los correspondientes a cornisas y remates de cubierta un máximo de 1,00 mts. Los elementos salientes no computarán ni a efectos de techo edificable ni a los de ocupación máxima.

CAPÍTULO III

Normas básicas de los usos

Artículo 10.18. Condiciones de los Usos.

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno, y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

3. Estas condiciones generales no serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación a aquellas obras a realizar en edificios existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

4. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

Sección 1.ª Uso Residencial

Artículo 10.19. Definición y Usos Pormenorizados. Usos Permitidos y Prohibidos.

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado, pudiendo constituir parcela común caso de tratarse de edificios agrupados horizontalmente a otros de vivienda o de distinto uso y acceso exclusivo.

b) Vivienda bifamiliar: es la situada en edificación urbana constituida por dos viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical.

c) Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes.

3. Se permiten en general los siguientes usos:

- Talleres artesanales de superficie menor de doscientos (200) metros cuadrados.
- Comercio destinado a venta directa y almacenes vinculados a la actividad comercial siempre que no superen lo cien (100) metros cuadrados de superficie, dimensión que se podrá superar si se justifica su necesidad en relación con la superficie destinada a venta y se garantizan las condiciones de accesibilidad, carga y descarga y siempre que no se trate de una actividad de distribución.
- Talleres de reparación de vehículos en las zonas exteriores al Área Central, con una superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados para motos. Los destinados a reparación de automóviles deberán disponer en el interior de la parcela superficie suficiente para el estacionamiento de los vehículos.

4. Se prohíben aquellas actividades que puedan generar ruidos o molestias incompatibles con el normal uso de las viviendas.

Artículo 10.20. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación:

- a) En las obras de nueva edificación.
- b) En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte.
- c) En el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

Artículo 10.21. Vivienda Exterior.

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, para tener la condición de vivienda exterior, al menos los huecos de dos (2) de las piezas habitables recaerán sobre calle o espacio libre público.

2. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

3. Se considerarán piezas habitables o vivideras todas las integradas en la vivienda, excepto baños, aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, cocheras y similares. A efectos de cómputo de número de piezas habitables en apartamentos, se considerará una sola pieza al conjunto de cocina-estancia-comedor cuando estén integradas en un mismo espacio siendo la comunicación entre ambas un paramento vertical libre o practicable de al menos 3 m² de superficie y la superficie útil de la zona destinada a cocina menor de 9 m².

Artículo 10.22. Viviendas Interiores.

Se consideran viviendas interiores aquellas que no tienen la condición de vivienda exterior de acuerdo con el apartado 1 del artículo anterior y que abren huecos hacia un patio vividero.

Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán también viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

- a. Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.
- b. Al menos dos (2) piezas tendrán huecos que abran sobre patios vivideros con una dimensión mínima de fachada hacia el patio de (6) metros. En caso de apartamentos bastará con un (1) hueco en la pieza principal.

Artículo 10.23. Programa de la Vivienda.

1. La vivienda dispondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.

2. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por un máximo de 3 piezas habitables. Su superficie útil no será inferior a los cuarenta y cinco (45) metros cuadrados, ni superior a los sesenta (60) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros. Tres (3) apartamentos equivalen a dos (2) viviendas a efectos de cómputo y cumplimiento de determinación del número de viviendas fijados en las fichas de Planeamiento de Desarrollo, permitiéndose a estos efectos la equivalencia de un máximo del 10% del número de viviendas en las Unidades de Ejecución de suelo urbanizable y un 30% del número de viviendas en las Unidades de Ejecución de suelo urbano.

3. Las diferentes piezas de la vivienda cumplirán con carácter general las dimensiones superficiales mínimas y las condiciones de calidad e higiene de las viviendas de protección oficial o de la normativa que las supliere, si bien podrán alterarse justificadamente siempre que dicha alteración suponga un mejor resultado de

la organización de la vivienda o una mayor adecuación a la tipología elegida. No se permitirá el acceso directo a los aseos o dormitorios desde la sala de estar o comedor.

4. Se consideran integradas dentro del programa de las viviendas unifamiliares o bifamiliares las cocheras con un sólo acceso y capacidad máxima para tres vehículos. En ningún caso se podrá acceder únicamente a las viviendas a través de las cocheras o garajes.

Artículo 10.24. Altura de los Techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos setenta (270) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

En viviendas unifamiliares desarrolladas en dos o más niveles podrán mantener alturas inferiores a doscientos setenta (270) centímetros hasta en el cincuenta y cinco por ciento (55%) de la superficie útil. Esta altura no podrá reducirse de los doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 10.25. Dimensiones de los Huecos de Paso.

Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

Artículo 10.26. Accesos Comunes a las Viviendas.

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

2. Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones de la NBE CPI y al Decreto 72/1992 sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía.

3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15) y al menos uno de ellos será adaptado.

Artículo 10.27. Dotación de Aparcamientos.

1. En edificios de vivienda plurifamiliar como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada vivienda o cien (100) metros cuadrados de edificación de uso residencial para obras de nueva construcción, salvo que la parcela sea inferior a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados o tenga una forma irregular que lo haga inviable, o bien la fachada tenga una longitud menor de cuatro (4) metros, o esté situado en calles de cuatro (4) metros o menos de anchura. Se prohíben las cocheras en los edificios de vivienda colectiva de nueva construcción, entendiéndose por cochera el espacio destinado al estacionamiento de uno o dos vehículos con acceso directo y a nivel desde la vía pública.

2. En edificios de vivienda unifamiliar adosada se deberá prever como mínimo una plaza por vivienda dentro de la parcela, preferentemente agrupadas en un aparcamiento colectivo pero que también podrán situarse en el espacio libre delantero de cada vivienda o en cochera siempre que se garantice que los accesos individualizados a las plazas de aparcamiento no disminuyen los aparcamientos situados en los viales y contabilizados a efectos del planeamiento de desarrollo.

3. Los edificios de vivienda unifamiliar o bifamiliar podrán disponer de cocheras o aparcamiento en sótano, no siendo obligatorio dotación mínima de plazas.

4. Los proyectos técnicos deberán contener la reforma de los elementos urbanos afectados por el acceso a los aparcamientos, pavimentación, arbolado, alumbrado público, señalización y mobiliario urbano, debiendo resolver el vado de vehículos en su posición definitiva y eliminando, en su caso, los que no tuvieran utilidad.

5. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal especialmente intenso. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre otros viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamientos.

Sección 2.^a Uso Industrial

Artículo 10.28. Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, tratamiento o almacenamiento de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

A. Pequeña Industria: Corresponde a talleres y almacenes no ubicables en suelo residencial como talleres de pintura, carpintería, reparación de vehículos, materiales de construcción, de mantenimiento de maquinaria, talleres artesanales de cualquier tipo. Deberán cumplir con las normativas sectoriales que les correspondan, especialmente en aquellas industrias declaradas MINP, que emanen gases, olores o ruidos que superen los

máximo permisibles. Dentro de la misma se considera industria escaparate aquella que muestra una imagen externa diferenciada de la habitual en polígonos industriales más cercana a la correspondiente al uso comercial.

B. Gran Industria: Corresponde aquella industria incompatible con el uso residencial, cuya instalación requiera de maquinaria de potencia superior a 20 KW, incluidas en actividad MINP, dedicadas básicamente a venta al por mayor. Podrán elaborar, manipular, almacenar y envasar cualquier producto controlado por las leyes sectoriales correspondientes. Entre ellas, se encuentra la industria farmacéutica en todo su campo y la cosmética. Se atenderán a las normativas MINP, de olores, contaminación acústica y térmica. Dispondrán de zona propia de carga y descarga, así como de aparcamientos suficientes para cubrir sus propias necesidades y al menos el estándar que le asigna el Anexo del Reglamento de Planeamiento. No podrán realizar vertidos industriales no autorizados a la red general de alcantarillado, debiendo depurarlas en su propia parcela y retirando por empresa autorizada los residuos no desechables. En este uso podrán implantarse los usos de oficina vinculada a la explotación y el de vivienda del guarda cuando justificadamente sea necesario. Dentro de la misma se considera industria escaparate aquella que muestra una imagen externa diferenciada de la habitual en polígonos industriales más cercana a la correspondiente al uso comercial.

Sección 3.ª Uso Terciario

Artículo 10.29. Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso terciario incluye los usos de oficina, hotelero, de relación, comercial y deportivo privado, y hotelero definidos y limitados como sigue:

A. Oficinas. Deberán corresponder a oficinas vinculadas a una actividad industrial pudiendo ocupar hasta el 40% de la edificación total. Podrán tener acceso independiente dentro del mismo edificio. Contendrán al menos las siguientes servicios: un inodoro y un lavabo cada 100 m² o fracción independiente para señora y caballeros, así como otro independiente para minusválidos. Estos servicios no podrán comunicar directamente con otros espacios, disponiéndose para ello, un vestíbulo intermedio. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,20 mts. en caso de ser utilizadas por el público.

B. Hotelero. Corresponde al uso destinado al alojamiento temporal de público y podrán tener los usos complementarios que su legislación sectorial exija. Dentro de los subusos se permiten hoteles en todas sus categorías, y residencias. No autorizándose moteles, camping, pensiones, residencias de estudiantes ni de ancianos, etc. Cumplirán la normativa sectorial aprobada por la Junta de Andalucía.

C. De relación. Corresponde al uso destinado al público para su relación social. Comprende usos como restaurantes, cafeterías, etc., prohibiéndose expresamente los casinos, salas de fiestas, discotecas, cines, teatros, bares, tabernas, kioscos, atracciones, salones de juegos, bingos y similares.

D. Comercial. Corresponde a locales o edificios destinados al servicio público de compras al por menor. Dispondrán de servicio público equivalente a los citados para las oficinas.

Sección 4.ª Aparcamientos en Sótano

Artículo 10.30. Aparcamientos en Sótano.

La altura mínima libre será de 2,50 mts. medida al punto más bajo de la estructura. Podrán reducirse esta altura a 2,20 mts puntualmente en caso de instalaciones. Los accesos tendrán una anchura libre mínima de 3,00 mts con un galibo de 2,30 mts. Además cumplirá las siguientes condiciones:

- Para una superficie total construida de aparcamientos inferior a 500 m², tendrá un acceso unidireccional alternativo con un ancho mínimo de 3 mts. debiendo señalar la entrada y salida con semáforos.

- Para superficie construidas entre 500 y 2.000 m² de aparcamientos, se dispondrá de al menos un acceso bidireccional de 5 mts. de ancho o dos accesos de 3,00 mts. unidireccionales.

- Para superficies construidas de aparcamientos superiores a 2.000 m² contará con dos accesos bidireccionales de 3 mts. de ancho a calles diferentes.

Las rampas tendrán una pendiente inicial del 4% los primeros cuatro metros, pudiendo pasar el tramo siguiente al 20% como máximo, y reduciéndose al 16% en caso de tramos curvos.

Las vías interiores tendrán un ancho mínimo de 4,50 mts. libres de todo impedimento incluidos pilares.

Las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 mts. Habrán de preservar una plaza, por cada 50 o fracción, para aparcamiento de minusválidos, con dimensiones mínimas de 5,00 x 3,60 mts. cercanas a los puntos de evacuación.

Los sótanos se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego cumpliendo en todo caso la normativa de protección contra incendios. El pavimento será antideslizante. La iluminación artificial se realizará con lámparas eléctricas protegidas, obteniendo un nivel mínimo de iluminación de 15 lux en general y de 50 lux en los accesos. Quedará garantizada la renovación de aire debiendo cumplirse, en caso de ventilación natural, una superficie de huecos de al menos un 1% de la del local si están en fachadas opuestas, y un 1,5% si

están en la misma fachada. En caso de necesitar ventilación forzada, se garantizará una renovación mínima de 15 m³/m²/hora.

Sección 5.ª Uso Dotacional y Servicios Públicos

Artículo 10.31. Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, los centros de educación infantil, las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc.) y la investigación, así como los Colegios Mayores, Residencias de estudiantes y profesorado, ...etc.

b) Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

c) Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:

a') Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

b') Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

c') Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.

d') Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

e') Mercados de abastos y centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

f') Servicios urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares), y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

g') Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.

h') Alojamiento o residencia de grupos sociales como estudiantes, profesores, ancianos, minusválidos, transeúntes,... etc. excluyéndose el uso hotelero.

d. Defensa y cárceles que integra las actividades de los cuerpos armados y las de encarcelamiento

e. Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación e incineración de los restos humanos.

Artículo 10.32. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan General en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones y Rasantes y en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

4. Los edificios de uso dotacional cumplirán con las determinaciones establecidas en cada caso por la legislación sectorial regional o estatal que le sea de aplicación, y se situarán preferentemente sobre parcelas de uso exclusivo.

Las Guarderías y centros en los que se incluya únicamente el primer ciclo de educación infantil podrán situarse en edificio exclusivo o en plantas bajas de edificaciones de otro uso siempre que cumplan con las condiciones dimensionales y de uso de espacio libre para juegos establecido en la normativa sectorial.

Artículo 10.33. Compatibilidad de Usos.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

Artículo 10.34. Sustitución de Usos Rotacionales.

1. Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
2. Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:
 - a. Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.
 - b. Si está situado en edificio exclusivo, también podrá sustituirse por otro uso autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:
 - Docente, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional;
 - Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural o docente;
 - Sanitario o asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional, salvo el religioso;
 - Deportivo, que podrá ser sustituido por usos docente, servicios urbanos o parque o jardín público;
 - Servicios urbanos, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.
3. A los efectos de este artículo, no se considerarán como usos en edificio exclusivo los que no estuviesen grafiados como tales en el Plano de ordenación Completa. Calificación, Alineaciones y Rasantes, y que, por tanto, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.
4. En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que el Plan General califique de Sistemas Generales.

Artículo 10.35. Calificación de Servicios de Interés Público y Social.

En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado salvo que el Plan especificara un uso determinado.

Artículo 10.36. Condiciones de las Edificaciones.

1. Las edificaciones de uso dotacional cumplirán, con carácter general, con las condiciones de posición y forma de la edificación que se establecen en la ordenanza de edificación asignada a las manzanas de su entorno próximo.
2. Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona.
3. Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.
4. Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.
5. En parcelas incluidas en el área central se podrá alcanzar la ocupación del 100% de la superficie de la parcela, siendo la altura máxima permitida la establecida para las manzanas edificadas a que de frente cada una de las fachadas y en cualquier caso no se superará la establecida por el Plan para las parcelas colindantes.
6. En parcelas situadas en suelo urbano no incluidas en el área central, se establece una edificabilidad máxima de 1.20 m²t/m²s, con una ocupación máxima de parcela del 70% y una altura máxima de tres plantas (PB+2) salvo que se encuentren situados en áreas consolidadas globalmente con una altura menor, en cuyo caso será esta la máxima permitida.
7. En parcelas situadas en suelo urbanizable será el Planeamiento Parcial el que deberá determinar las condiciones particulares de las dotaciones, y en caso de que no se precisaran serán de aplicación las establecidas en el punto anterior.
8. El Ayuntamiento de Almodóvar del Río podrá fijar en cada caso las condiciones de posición y forma de los edificios, en función de su posición urbana y de los usos a que se destinen.

Artículo 10.37. Edificabilidad de los Usos Dotacionales Privados.

Los usos dotacionales privados tendrán una edificabilidad máxima de dos (2) metros cuadrados construidos por cada metro de suelo, excepto para el uso Deportivo que será de medio (0,50) metro cuadrado construido por cada metro de suelo.

Sección 6.ª Uso Espacios Libres**Artículo 10.38. Definición y Usos Pormenorizados.**

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) Zonas verdes, jardines y plazas: son aquellos espacios libres enclavados en áreas de usos globales residencial, industrial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

B) Parques: son los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad, destinados básicamente aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población.

Artículo 10.39. Condiciones Particulares de las Zonas Verdes, Jardines y Plazas.

1. Las zonas verdes, que se identifican en el Plano de Ordenación Completa como pj, se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado, la plantación de arbustivas y tapizantes, la pavimentación y el mobiliario urbano. Admitirán usos públicos deportivos, recreativos y sociales subordinados a su destino, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.

2. Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que presente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.

Artículo 10.40. Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Parques.

1. Los parques centrales, identificados en el Plano de Ordenación Completa como pq, en su trazado, figuración del espacio y destino, se adecuarán al carácter del área urbana en que se localizan respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial.

2. Se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas de parque, los siguientes usos públicos: deportivos, educativos vinculados a la instrucción sobre la naturaleza, de interés público y social y aparcamiento, con las siguientes condiciones y restricciones:

a. La ocupación del suelo con instalaciones cubiertas no superará los veinticinco (25) m² para kioscos ni cinco (5) m² para otros tipos de kioscos. Además podrán realizarse edificaciones para el mantenimiento de las zonas verdes para infraestructuras urbanas y para aseos públicos, no superando en ningún caso en su conjunto el cinco por ciento (5%) de la superficie del parque.

b. La ocupación del suelo con instalaciones descubiertas no será superior al diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.

c. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del quince por ciento (15%) de la superficie total del parque.

d. Si se disponen áreas de aparcamientos, no podrán en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural del parque.

3. Estos parques se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización, instalaciones y ajardinamiento.

Sección 7.^a Uso de Comunicaciones, Transporte e Infraestructuras

Artículo 10.41. Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso transporte e infraestructuras urbanas básica comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Viario: es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc., de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

b. Ferroviario, constituido por los terrenos e instalaciones que sirven para el movimiento de los ferrocarriles, como modo de transporte de personas y mercancías. La red ferroviaria comprende:

a') La zona de vías, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias, tales como redes de toma, balizamiento,...etc.

b') La zona ferroviaria, constituida por los talleres, muelles, almacenes y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.

c') La zona de servicio ferroviario, constituida por los andenes y estaciones.

c. Infraestructuras urbanas básicas, integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, etc.

CAPÍTULO IV

Normas básicas de urbanización

Artículo 10.42. Viario.

El viario contendrá un perfil transversal en el que la calzada contenga al menos 7 mts. de ancho para dos carriles. Los acerados mínimos serán de 2 mts. La máxima pendiente longitudinal será del 5% pudiendo llegar al 10% en tramos de menos de 10 mts. justificando en el estudio económico la incidencia de la rampa en el coste de ejecución frente a factores como ruido, velocidad y consumos. Las intersecciones se solucionaran con pendientes inferiores al 3%, pendientes que también se aplicaran a las glorietas.

La sección transversal respetará en todos los casos una proporción de 1/3 del ancho peatonal respecto al rodado. Los carriles de circulación serán como mínimo de 3,5 mts. de ancho para el tránsito industrial.

Los aparcamientos tendrán una superficie mínima de 2,20 x 4,50 mts. debiendo reservarse en suelo urbanizable una plaza cada 50 o fracción, para uso de minusválidos, con unas medidas mínimas de 3,60 x 5,00 mts.

Los bordillos tendrán una diferencia de cota máxima respecto de la calzada de 14 cms. Las aceras una pendiente transversal máxima del 2%. Se situarán pasos de peatones señalizados en vertical y horizontal en cada cruce y en recorridos máximos de 250 mts, con 2,00 mts. de ancho debiendo cumplir el art. 8.º del Decreto 72/92, de 5 de mayo, acerca de las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

Los firmes tendrán en cuenta aspectos como la seguridad de la capa de rodadura, la seguridad ante la frenada, la durabilidad de los mismos, el mínimo nivel de ruido y vibraciones, y la calidad visual. Se considerará para el cálculo de secciones un tráfico tipo T1 según la Instrucción 6.1-IC y 6.2-IC. Las secciones se atenderán a la citada Instrucción y se justificarán en base a la misma. Los acabados podrán ser en hormigón H-20 o en soluciones de aglomerado asfáltico.

Los adoquines podrán ser de granito u hormigón bicapa. El acerado podrá acabarse en hormigón H-20. Se situarán alcorques para arboleda de 60x60 protegidos con rejilla metálica de 2 cms. de paso con una interdistancia máxima de 20 mts.

La señalización será vertical y horizontal. La velocidad queda reducida en zonas urbanas a 40 km/hora, pudiendo rebajarse ésta hasta 30 km/hora en caso necesario por cruces, pasos de peatones, etc.

Las plantaciones se atenderán a especies adaptadas al clima de la zona, procurando siempre mantener la vegetación preexistente.

Artículo 10.43. Abastecimiento de Aguas.

Se diseñará la red para una dotación mínima de 200 litros/habitante/día en zonas residenciales, debiendo justificarse en suelo industriales en función del tipo de industria. Las velocidades serán inferiores a 1,5 m/seg y superiores a 0,5 mts/segundo, pudiendo aumentarse a 4 m/seg para hidrantes de incendios y recomendándose 0,7 mts/seg como velocidad media.

Todas las redes de nueva implantación serán en fundición dúctil con un diámetro mínimo de 100 mm. Las redes quedarán malladas prohibiéndose tapones de fondo. Se colocarán llave de corte en cada intersección. Se colocarán ventosas en los puntos altos de la red y desagües en los bajos que vaciarán a pozo de alcantarillado. La red deberá poder vaciarse por tramos independientes en caso de avería. Se colocarán las llaves de corte necesarias para garantizar esta operación. La generatriz superior de la red quedará al menos a 1,00 mts. de la calzada, pudiendo situarse a 80 cms. en caso de acerado. El trazado discurrirá a ambos lados de la calle bajo el acerado.

Se colocarán hidrantes de incendios a una distancia máxima de 200 mts. La instalación deberá cumplir la NBE CPI-96.

Artículo 10.44. Saneamiento.

La red de saneamiento será unitaria y discurrirá por el centro de la calzada. Las conducciones cumplirán con el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones. Las conducciones serán preferentemente de hormigón, amianto, cemento o polietileno reforzado. El diámetro mínimo a utilizar será de 300 mm. Estos se colocarán sobre base mejorada de zahora de 15 cms. de espesor

y lecho de arena que envolverá el tubo al menos 10 cms. en sus generatriz superiores e inferiores, y 20 cms. lateralmente. El resto de la zanja se rellenará con zahorra compactada hasta subbase.

Se colocarán pozos de registro en cada cruce, cambio de sección, cambio de rasante y en cualquier caso a distancias no mayores a 50 mts. Estos pozos se ejecutarán sobre solera de hormigón en masa H-20, con paredes de ladrillo perforado de un pie de espesor, enfoscado y bruñido interiormente, creando un círculo interior libre de 1,10 mts., formación de canaleta de hormigón H-20, rematados en embocadura de hormigón prefabricado de hormigón H-20, patés de acero protegido con polipropileno cada 35 cms de altura, que volarán 13 cm. del paramento, y tapa homologada de fundición de 60 cms. de diámetro.

Se situarán imbornales suficientes para la recogida de superficie menores a 600 m². Estos serán de rejilla abatible en fundición con buzón en acerado, sin sifón, ejecutados en fábrica de ladrillo perforado en un pie de espesor, con solera de hormigón H-20 y salida de tubo 25 con pendiente del 3 %.

En las cabezas de redes que sirvan a una superficie superior a 10.000 m² se colocaran cámaras de descarga.

Los cálculos se realizarán en base a la NTE-ISA. Las velocidades oscilarán entre los 0,5 mts./seg. y 3,00 mts/seg. Las pendientes se situarán entre el 0,5 % y el 5 %, en caso de superar esta última, se utilizaran pozos de resalto.

Todas las acometidas se realizarán a pozos de registro. Las industrias con residuos peligrosos, acompañarán certificado de recogida de empresa homologada. Otros residuos nocivos deberán ser depurados antes de ser vertidos a la red general. En las nuevas urbanizaciones y en tanto no se ejecuten las EDARs previstas, cada sector implantará su propia EDAR. Los vertidos a arroyos sean solo los autorizados por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir que deberá emitir informe preceptivo y vinculante al proyecto de urbanización.

Las distancias mínimas a otra conducciones serán las del cuadro adjunto en cms.

Conducción	Separación horizontal	Separación vertical
Alcantarillado	40	20
Energía en baja	40	20
Energía en alta	40	20
Telecomunicaciones	40	20
Alumbrado	40	20

Artículo 10.45. Energía Eléctrica.

La red de baja tensión tomará desde los Centros de Transformación a implantar en el sector según los usos y potencias. Para uso residencial la línea repartidora será en cobre con un aislamiento de 1 kv, su capacidad máxima será de 400 A. La red será mallada. La tensión de suministro será 220/380 voltios. La red discurrirá por el acerado bajo tubo 140, que se apoyará sobre lecho a una distancia vertical de al menos 70 cms. de la rasante externa. Las redes de baja tensión podrán coincidir en vertical, con las de alta, debiendo quedar esta última a una distancia vertical de al menos 1,10 mts. de la rasante exterior. Las redes se canalizaran en tubo de PVC de 140 mm de diámetro, según norma UNE 53.112. Se apoyaran sobre lecho de arena y se rellenarán con material seleccionado. El cálculo de cargas se hará en base a las indicaciones de la Cia. Sevillana-Endesa.

Artículo 10.46. Telecomunicaciones.

Se considerará la siguiente previsión de demanda.

- Viviendas 2 líneas/vivienda
- Locales 2 líneas/local
- Industria 1 línea/500 m².

La red de telefonía se divide en tres partes: la red de alimentación compuesta por el cable que desde la central llega al sector, así como los cables de entrada a los Puntos de Interconexión; la red de distribución interior al sector, que parte del punto de interconexión llegando a los puntos de distribución; la red de dispersión que parte del punto de distribución y llega al local.

Los puntos de interconexión se ubicarán en armario sobre pedestal. Los cables de la red de distribución serán los recogidos en la Norma NP-PI-001. Los puntos de distribución se ubicaran en armarios sobre pedestal según las normas NP-PI-001 y NT-f1-003.

El prisma de canalización se compone de los tubos de PVC necesarios para la distribución sobre solera de 8 cms. de espesor, distancia entre tubos de 3 cms. mediante separadores, relleno los espacios libres con hormigón, protección lateral y superior de 8 cms. El hormigón será H-20. La zanja de canalización tendrá una

anchura mínima de 45 cms. dependiendo su altura de las dimensiones del prisma. La altura libre entre la parte superior del prisma y la rasante del terreno será:

- En acera 45 cms.
- En calzada 60 cms.

Los tubos serán de polivinilo de cloruro con los siguientes diámetros y espesores:

Diámetro (mm)	Espesor (mm).
110	1,8
63	1,2
40	1,2

Se unirán con adhesivo de resina de PVC y disolvente orgánico.

Las arquetas a emplear serán de hormigón armado o en masa, en función de las cargas previstas y de las características del terreno, ubicándose siempre en la acera o en lugares en que no circulen vehículos. Serán de los siguientes tipos y dimensiones.

Tipo	Dimensiones (mm)
D	1.390 x 1.200 x 1.230
H	1.100 x 1.100 x 1.040
M	500 x 500 x 720

El prisma cumplirá con las siguientes distancias mínimas.

Canalización	Distancia (cms)
Alta Tensión	25
Baja Tensión	20
Otros servicios	30

La Cía. Telefónica emitirá informe preceptivo y vinculante al proyecto de urbanización.

Quedan prohibidas las líneas aéreas en nuevas urbanizaciones.

La red de telefonía se completará con la de telecomunicaciones en general, debiendo cumplir la normativa recogida en la Norma Técnica de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones en las Edificaciones (R.P.L 1/98).

Artículo 10.47. Alumbrado Público.

A los efectos de alumbrado urbano se consideraran tres tipos de vías en los suelos de sectores nuevos: vías arteriales, vías industriales, y vías residenciales. Las primeras corresponden básicamente a sistemas generales. Para las mismas se establecen los siguientes factores de iluminancia y uniformidad. Las plazas y paseos se consideran independientes de las anteriores.

Vía	Iluminación	Uniformidad
Paseos	10	0,25
Plazas	10	0,25
Residenciales	7	0,15
Industriales	7	0,20
Arteriales	15	0,25

La disposición de las luminarias podrá ser unilateral, bilateral al tresbolillo y bilateral pareada y axial.

Las luminarias se situarán preferentemente a tresbolillo. La situación axial se reservará para calles, cuyas calzadas y medianas en su caso, superen un ancho de 20 mts. Corresponderán a tipos que impidan la emisión de la luz hacia arriba, evitando así la contaminación lumínica de los nuevos sectores. La relación entre

la anchura de la calzada y la altura del punto de luz responderá al siguiente cuadro en función de la disposición y de la relación entre la altura del punto de luz (H) y al ancho de la calzada (A).

Disposición	Relación H/A
Unilateral	1
Bilateral tresbolillo	2/3
Bilateral pareada	1/2

Las luminarias se situarán sobre báculo en calles cuyo ancho sea igual o superior a 10,00 mts. con acerado de 2,00 mts. En dimensiones menores podrán situarse, justificadamente, murales. Toda la red será subterránea bajo tubo de PVC de 110 mm de diámetro en acerados, utilizándose tubo de hormigón de 200 mm de diámetro en cruces de calzada. Cada punto de luz contendrá su propia arqueta y toma de tierra. Se alimentarán de los centro de transformación ubicados o a ubicar con su correspondiente cuadro adosado al mismo.

Artículo 10.48. Mobiliario.

Se dispondrán espacios en los acerados para la recogida de residuos sólidos urbanos en superficie, sobre el acerado, con medidas de 2,20 x 2,20. Se colocarán papeleras públicas a una interdistancia inferior a 100 mts. en viario y a 25 mts. en zonas verdes. Los acerados de más de 2,50 mts. de ancho contendrán bancos cada 25 mts. ubicados con las protecciones exigidas para invidentes.

Artículo 10.49. Zonas Verdes.

Las zonas verdes quedaran ordenadas en el proyecto de urbanización. Su superficie quedará libre de pavimentación estanca en al menos un 75% de su superficie. Dispondrán de red de riego propia y se dotaran de arbolado autóctono y especies aclimatadas a la zona, procurando zonas de sombra. Contendrán fuente bebedero al menos cada 1000 m² de superficie o 100 mts. de distancia. Estarán dotadas de zonas de estancia mediante asientos protegidos para invidentes. Se diferenciaran las zonas pavimentadas de las terrazas con bordillo de al menos 10 cms. de alto. Procuraran no modificar la topografía original del terreno en la medida en que se puedan hacer habitables.

TÍTULO XI

LOS SISTEMAS LOCALES

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 11.1. La Red de Sistemas Locales y sus Clases.

1. La red de sistemas locales del municipio de Almodóvar del Río será constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en los usos globales, espacios libres, equipamiento (escolar-docente, deportivo, social), comunicaciones, infraestructuras y transportes.

2. Los sistemas locales pueden ser:

- a) Servicios.
- b) Sistemas locales.

Artículo 11.2. Condiciones de Uso y Edificación.

1. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas normas y que les sean de aplicación.

2. Las edificaciones e instalaciones de los sistemas locales se ajustarán a las condiciones particulares de la zona en la que se ubiquen, sin perjuicio de lo que dispone en estas normas para las edificaciones especiales.

CAPÍTULO II

Servicios

Artículo 11.3. Definición.

A los efectos del presente Plan General, se denominan servicios los suelos, edificaciones e instalaciones de propiedad o gestión privada a los que el Plan o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen determinan para los siguientes usos:

a) Para centros y servicios terciarios: hospedaje, espectáculos y salas de reunión, comercios, oficinas, campamentos, aparcamientos y garajes.

b) Para dotaciones y espacios libres privados: deportivo, docente, sanitario, asistencial, cultural, zonas verdes y áreas de ocio.

c) Para transportes e infraestructuras urbanas básicas: los servicios del automóvil definidos en estas Normas y las infraestructuras urbanas básicas de energía eléctrica, telefonía y gas.

Artículo 11.4. Regulación de los Servicios.

La calificación como uso determinado de un suelo, edificio o instalación para cualquiera de los usos pormenorizados relacionados en el artículo anterior, excluye la implantación de cualquier otro uso permitido, salvo los previstos en estas normas.

CAPÍTULO III

Sistemas locales

Artículo 11.5. Definición.

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

Artículo 11.6. Elementos de los Sistemas Locales.

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

Artículo 11.7. Obtención de Suelo para los Sistemas Locales.

1. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento de Almodóvar del Río o Administración titular del servicio para afectarlos a los usos propios de estos sistemas, se efectuará:

a. En actuaciones sistemáticas, a la aprobación de los proyectos de compensación o reparcelación y, cuando se actuara por el sistema de expropiación, a la extensión de las actas de ocupación.

b. En actuaciones asistemáticas en suelo urbano, mediante la expropiación, ocupación directa, transferencias de aprovechamientos urbanísticos, y demás formas previstas en la legislación vigente.

TÍTULO XII

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 12.1. Aplicación de las Condiciones de Ordenación de las Distintas Zonas.

1. Las condiciones de ordenación establecidas en el presente título son de aplicación a cada una de las clases y zonas de suelo definidas en los siguientes capítulos, Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano no Consolidado, Suelo Urbanizable Sectorizado, Suelo Urbanizable no Sectorizado y Suelo no Urbanizable.

2. Además de las condiciones establecidas en el presente título serán de aplicación las condiciones generales de Edificación, usos y Urbanización establecidas en las normas básicas reguladas en el Título X de las presentes Normas.

CAPÍTULO II

La ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado

Sección 1.ª Determinaciones que Configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado

Artículo 12.2. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.a), configuran la ordenación detallada del suelo urbano consolidado la ordenación urbanística detallada, la trama urbana, espacios públicos y dotaciones comunitarias complementando la ordenación estructural para cada una de las parcelas y las distintas zonas delimitadas por el Plan General de Ordenación Urbanística:

1. El establecimiento de las alineaciones y del viario urbano, con expresión gráfica de las alineaciones de nuevo trazado.

2. La fijación de los usos pormenorizados.
3. El establecimiento de los espacios libres y dotaciones comunitarias.
4. La determinación detallada de la altura de la edificación.
5. La definición de los elementos de arquitectura protegidos por su valor histórico o arquitectónico de interés municipal.
6. La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares u ordenanzas de zona del Suelo Urbano que, junto con las generales que se establecen en el Título X, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.

Sección 2.ª Determinaciones de las Áreas de Reforma Interior

Artículo 12.3. Áreas de Reforma Interior.

1. En el caso de que se delimitaran áreas de Reforma Interior incluidas e el suelo urbano consolidado, el planeamiento de desarrollo deberá mantener los parámetros generales de uso global, edificabilidad, y, en su caso, densidad máximas establecidas en el plano de Ordenación Estructural y las fichas correspondientes.
2. En las áreas sobre las que se desarrollen Planes Especiales de Reforma Interior podrán aplicarse las ordenanzas de edificación y uso del suelo urbano consolidado correspondientes a las distintas zonas de ordenanza del Plan General o bien incorporar ordenanzas particulares diferentes de las establecidas para el suelo urbano consolidado, cumpliéndose en cualquier caso las Normas Básicas de Edificación y Usos del Título X y garantizándose que con la aplicación de dichas ordenanzas no se superan los parámetros máximos de edificabilidad y densidad establecidos para la zona con carácter estructural.

Sección 3.ª Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo de las Distintas Zonas

Artículo 12.4. Zonas.

El Plan General, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes zonas, a los efectos de la determinación de sus condiciones particulares de edificación:

- a) Manzana Cerrada. Casco Antiguo y Los Mochos.
UEMC: Vivienda Unifamiliar Entre Medianeras en Casco.
VPMC: Vivienda Plurifamiliar Entre Medianeras en Casco.
UE: Unifamiliar Entremedianeras en Los Mochos.
- b) Unifamiliar Adosada Intensiva (UAD-1).
- c) Unifamiliar Adosada Extensiva (UAD-2 y UAD-3).
- d) Unifamiliar Aislada (UAS).
- e) Vivienda Plurifamiliar Entre Medianeras (VPM).
- f) Terciario (T).
- g) Industrial (I).

Artículo 12.5. Alteración de las Condiciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos.

1. Los Planes Especiales previstos y delimitados para el desarrollo del presente Plan General podrán calificar el suelo bien mediante el establecimiento de unas condiciones particulares de zona específicas en su ámbito, o bien por referencia a alguna de las condiciones particulares de zona establecidas en el presente Título.
2. Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.
3. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario.
4. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.
5. Con independencia de las compatibilidades de usos previstas para las distintas zonas en el presente Título, en todas ellas podrán ubicarse los siguientes:
 - a) Usos dotacionales públicos o privados.
 - b) Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
 - c) Despachos profesionales.
6. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifique.
7. La autorización genérica del uso residencial posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos.

8. La autorización genérica del uso terciario posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos, excepto las grandes superficies comerciales, que precisarán autorización específica.

Subsección Primera: Condiciones Comunes a toda la Zona de Casco Antiguo. Ordenanza de Zona Manzana Cerrada. UEMC, VPMC y UE.

Artículo 12.6. Relimitación.

La ordenanza de Casco Antiguo es de aplicación a la zona del Núcleo Principal delimitado en el plano P-2031-Z-C-2U-102, y a la barriada de Los Mochos en su artículo específico.

Artículo 12.7. Topologías.

En toda la zona de Casco Antiguo se permiten las tipologías de Vivienda Unifamiliar entre Medianeras (UEMC) y Vivienda Plurifamiliar entre Medianeras (VPMC). Corresponde la primera a aquella que tiene acceso individual desde el espacio público o desde espacio común de manzana, que cumple lo estipulado en el Art. 10.26. La segunda corresponde a conjunto de dos o más viviendas con acceso común desde espacio público o espacio común de manzana. En el plano P-2031-Z-C-2U-402 se recoge la ubicación de ambas tipologías. En las parcelas señaladas como VPMC se podrá implantar la tipología UEMC, pero no al contrario. En ambos casos, las edificaciones cerrarán el frente de fachada adosándose a sus medianeras.

Excepcionalmente podrán ejecutarse viviendas bifamiliares superpuestas sobre la tipología UEMC siempre que cumplan la condición de tener dos accesos diferentes desde la vía pública o patio principal de las características citadas en el art. 12.13.

Artículo 12.8. Parcelario.

Todas las parcelas recogidas en el plano P-2031-Z-C-2U-402, dentro de los límites de manzana, son edificables con independencia de su superficie.

En caso de segregaciones las parcelas mínimas resultantes deberán cumplir simultáneamente las siguientes condiciones de superficie y fachada.

- En vivienda unifamiliar:

Superficie mínima 80 m².

Fachada mínima 6 m.

- En viviendas plurifamiliares:

Superficie mínima 150 m².

Fachada mínima 7 m.

Estos anchos de fachada se respetarán como mínimos, sea cual sea la ubicación de la vivienda.

A fin de preservar las estructuras parcelarias históricas, se permiten las siguientes operaciones sobre las parcelas catastrales originales:

a) Regularización de parcelas: Podrán realizarse regularizaciones de los bordes medianeros de las parcelas para mejorar las condiciones edificatorias siempre que no se altere una superficie superior al 10 % de la de la parcela de menor tamaño.

b) Segregación de parcelas: se podrán realizar segregaciones de parcelas siempre que las resultantes cumplan las condiciones de la superficie y fachadas mínimas indicadas para cada tipología. En la zona VPM se podrán segregar parcelas para la implantación de viviendas unifamiliares hasta el límite de los parámetros indicados para esta tipología. A las parcelas resultantes de la segregación se le aplicarán sus ordenanzas correspondientes, sin considerar la ordenanza anterior que correspondiera al solar original.

c) Agregaciones. Quedan prohibidas las agregaciones de parcelas, salvo en los siguientes casos excepcionales:

- Que se realice para la edificación de un equipamiento público o para completar una parcela con esta calificación.

- Que se agreguen un máximo de dos parcelas siempre que ambas contengan una superficie inferior a la fijada para cada tipología.

- Para otros supuestos se deberá realizar Estudio de Detalle que será estimado por el Ayuntamiento si procede.

Las parcelas que contengan edificaciones protegidas son insegregables.

La regularización, segregación o agregación de parcela será objeto de Licencia Municipal, y deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad, comunicando al Ayuntamiento dicha inscripción. La validez de la licencia es de tres meses, transcurridos los cuales se dará por caducada la misma en caso de no presentar la citada inscripción en este plazo. Solo podrán solicitar licencia de regulación, segregación, o agregación los propietarios registrales de las fincas, que deberán acreditar su propiedad documentalmente.

La superficie urbanística de la parcelas será la registral, debiendo ajustar el propietario, por los sistemas legales correspondientes, las superficies reales, catastrales y registrales.

Artículo 12.9. Alineaciones.

En los planos P-2031-Z-C-2U-410 a 419 se recogen las alineaciones oficiales de cada parcela, así como las nuevas alineaciones que este Plan prevé. La modificación de alineaciones recogidas en plano será objeto de licencia municipal. El Ayuntamiento podrá incluir nuevas alineaciones si lo estima necesario. La alineación final de fachada será continua, quedando por tanto prohibidos los patios a vía pública. Podrá así mismo el Ayuntamiento fijar alineaciones interiores, con el objetivo de evitar medianerías vistas producidas por acentuados desniveles entre calles.

La alineación oficial es obligatoria en las dos plantas, quedando prohibidos los retranqueos en ambas para la formación de áticos, terrazas, etc.

Artículo 12.10. Superficie Edificable.

La superficie edificable será la resultante de aplicar las condiciones de ocupación máxima y número máximo de plantas. En las tipologías UEMC y VPMC no existe fondo edificable.

Artículo 12.11. Ocupación Máxima.

La ocupación máxima será:

- Para viviendas plurifamiliares: el 90% de la superficie edificable.
- Para viviendas unifamiliares: el 80% de la superficie edificable.

En viviendas en esquina, o con fachadas a dos calles opuestas, la ocupación podrá llegar al 90% de la superficie edificable en ambas tipologías.

Se podrá ocupar el 100% de la parcela en los siguientes casos excepcionales:

- Sobre parcelas destinadas a equipamientos públicos.
- En planta baja para uso de local y en planta sótano para uso de aparcamientos y trasteros.
- En edificaciones plurifamiliares cuando la parcela sea igual o inferior a 150 m², y en unifamiliares cuando sea igual o inferior a 80 m², y siempre en ambos casos, estando situadas en esquina o con fachada a dos calles diferentes, todas sus piezas habitables incluida cocina, reciban iluminación y ventilación desde vía pública.

- Parcelas con fondo igual o inferior a 6,00 m.

A los efectos de ocupación computaran los huecos de ascensores e instalaciones.

Artículo 12.12. Patios.

En toda edificación existirá un patio único que contenga al menos:

- En edificaciones plurifamiliares: el 20% de la superficie edificable.
- En edificaciones unifamiliares: el 15% de la superficie edificable.

Las dimensiones mínimas de patios serán:

- En edificaciones plurifamiliares: 16 m², pudiendo inscribirse un círculo de diámetro 4 m.
- En edificaciones unifamiliares: 9 m², pudiendo inscribirse un círculo de diámetro 3 m. En caso de que a dicho patio tengan hueco a dos o más viviendas, éste tendrá consideración de plurifamiliar.

En caso de patios poligonales el lado mínimo será de 1,50 m.

La superficie aquí regulada como mínima para patios quedará libre de cualquier vuelo en toda su altura. Las cornisas de cubiertas solo podrán volar 10 cm. desde el paramento, en caso de patio mínimo.

Las escaleras no cubiertas en patios computarán a los efectos de ocupación. Quedan prohibidas las pérgolas de obra en la superficie libre de patios. Los patios no podrán ser compartimentados reduciendo las dimensiones mínimas exigidas.

En caso de cualquier uso de los permitidos en estas Normas, diferentes a los de vivienda, el patio cumplirá las condiciones exigidas para viviendas plurifamiliares.

Artículo 12.13. Viviendas Interiores.

En todo el ámbito de Casco Antiguo quedarán prohibidas las viviendas interiores, consideradas éstas como las que no tienen al menos dos piezas vivideras a vía pública, correspondientes a salones o dormitorios.

Excepcionalmente, podrán autorizarse viviendas interiores, siempre que éstas contengan al menos dos piezas vivideras y 6,00 m de fachada, medida en una o dos plantas, según los casos, a un patio principal al que se accederá por pasillo, de ancho mínimo 1,50 m. Este patio deberá poder inscribirse un círculo de 8 metros de diámetro, y no podrán existir vistas rectas inferiores a esta dimensión, al menos en las dos piezas que permiten la consideración de no interior. No podrán existir lados menores de 2 metros ni ángulos entre lados contiguos

inferiores a 90.º. A todos los efectos, dichos patios están considerados como espacio público, por lo que deberán cumplirse asimismo los criterios de alturas máximas.

Artículo 12.14. Altura de la Edificación.

Con carácter general, la altura máxima de toda la zona de Casco Antiguo será de 2 plantas (PB+1) y 7 m. medidos desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del forjado de techo de planta primera o de la cornisa de cubierta en el punto medio de la fachada. En el Casco el último forjado y la cornisa de cubierta deben ser coincidentes.

Con carácter excepcional, se exceptúa de la norma anterior las zonas representadas en planos con rayado, donde se permiten 3 plantas (PB+2) y 10 m medidos desde la rasante de la acera hasta la cara interior del forjado de techo planta segunda o de la cornisa de cubierta en el punto medio de la fachada.

Excepcionalmente, en casos de calles con pendiente muy acentuada, se permite una altura máxima de 7,70 m. en el punto más desfavorable. Superada esta medida, deberá escalonarse la edificación para adaptarse a la misma.

En edificaciones con fachada a calles con distintas rasantes, se respetará la altura máxima de cada zona resultante de trazar la mediatriz entre ambas fachadas. Si dicha mediatriz queda a menos de tres metros de la fachada, prevalecerá la altura menor de las posibles.

En caso de parcelas con fachadas a calles opuestas entre las que exista un desnivel acentuado que pueda dar lugar a la presentación de medianerías vistas de más de 3 metros la edificación superior en nivel, deberá retranquearse tres metros de su medianeras de fondo, incluyendo huecos a modo de fachada en el paramento resultante.

En el interior de las parcelas no podrá superarse en ningún punto un 10% de altura máxima sobre la rasante original del terreno. En caso de parcelas con pendiente interior muy acentuada, la edificación se escalonará desde fachada, adaptándose al cumplimiento de la Norma anterior.

Artículo 12.15. Construcciones sobre la Altura Máxima.

Sobre el forjado de techo de planta primera o, en su defecto, sobre la línea de arranque de cornisa, solo se permite:

- El tejado de la edificación con pendiente máxima del 50% cuya cumbrera no rebasará una altura de 2,75 m sobre las líneas de referencia anteriores.

- El castillete de escalera con una altura máxima libre de 2,40 m que deberá quedar retranqueada de la línea de fachada al menos 3 m o resolverse integrada en el faldón del tejado. Éste quedará rematado en cubierta de teja.

- Los elementos técnicos de instalaciones de climatización, ventilación, telecomunicación y cuartos de maquinaria de ascensores que deberán acabarse en cubierta de teja y retranquearse al menos 3 m de la línea de fachada que deberán tener.

- Los petos de azotea con una altura de 2,10 m desde la rasante de solería de la misma, y serán opacos.

- Los petos de patio que deberán tener una altura de 1,20 m desde la rasante de la solería, podrán ser opacos o transparentes.

Las cubiertas tendrán al menos un 50% de su superficie resuelta con tejado inclinado de teja cerámica, cubriendo siempre los 3 (tres) primeros metros desde fachada. En este porcentaje no se incluye la superficie de cubierta del castillete, salvo que éste quede integrado en la cubierta general. En caso de azotea, el solado será así mismo cerámico.

Quedan prohibidos los acabados no tradicionales, como chapas metálicas, fibrocementos, plásticos, materiales reflectantes o revestimientos foráneos.

Se permite el uso de plantas bajo cubierta en las condiciones establecidas en las Normas Generales. La superficie utilizada bajo cubierta computará edificabilidad a todos los efectos, contabilizándose como superficie construida las zonas de la edificación con altura libre superior a 1,50 m, aún cuando no se trate de espacios vivideros.

Artículo 12.16. Altura de Plantas.

a) Planta baja.

La planta baja situará la cara inferior de su forjado de suelo por debajo de la rasante exterior. Excepcionalmente, y en calles de pendiente muy acentuada, se considerará planta baja a aquella cuyo suelo se encuentra a una altura igual o inferior a 0,70 m de la rasante viaria, y superior a -0,70 m de la misma, en el punto más desfavorable. La altura libre mínima de planta baja será de 2,80 m. Esta altura se podrá reducir a 2,50 m para alojamiento puntual de instalaciones en espacios no vivideros y cocinas.

b) Planta alta.

Es la planta última habitable de la edificación. Su altura libre mínima será de 2,60 m, pudiendo rebajarse hasta 2,30 m para alojamiento puntual de instalaciones en espacios no vivideros y cocinas.

c) Planta sótano.

Es aquella en la que la cara inferior de su forjado de techo, no rebasa la rasante viaria. Excepcionalmente, y en viarios con pendiente muy acentuada, se permitirá que dicho plano se sitúe sobre rasante exterior a +0,30 m.

La altura mínima libre de esta planta será de 2,50 m medidos de suelo al nivel inferior de la estructura de techo, pudiendo rebajarse hasta 2,20 solo para instalaciones.

Los usos autorizados en esta planta son los de garaje o trastero. No podrá abrir huecos a fachada ni a patios.

Artículo 12.17. Vuelos.

a) Cuerpos volados cerrados: son aquellos que tienen algunos de sus planos verticales laterales o frontales volados cerrados. Los cuerpos volados cerrados quedan prohibidos en toda la zona del Casco Antiguo.

b) Cuerpos volados abiertos: son los que tienen todos los planos verticales, laterales o frontales abiertos. Quedan permitidos en la zona de Casco Antiguo, con las siguientes limitaciones:

1. En calles o tramos de calles en que el ancho mínimo sea igual o inferior a 3 m, quedan prohibidos los cuerpos volados abiertos.

2. En calles o tramos de calles en que el ancho mínimo oscile entre 3 y 6 m, los cuerpos abiertos volarán un máximo de 30 cm.

3. En calles o tramos de calles en que el ancho mínimo sea superior a 6 m., los cuerpos abiertos volarán un máximo de 50 cm.

4. Se situarán a una altura de la rasante viaria en el punto mas desfavorable de al menos 3 (tres) metros.

c) Cornisas: Las cornisas en edificaciones de una planta se atenderán a lo especificado en el apartado b) anterior, con la excepción de lo dicho para calles de ancho igual o inferior a 3 m., en que podrán volar 10 cm o hasta 30 si se sitúan a más de 3,00 m de la rasante en el punto más desfavorable. En edificaciones de dos plantas podrán volar 40 cm medidos desde el plano de fachada a borde de alero.

d) Elementos salientes: Se autorizan zócalos y elementos salientes como recercados y rejas en planta baja con un vuelo máximo de 5 cm En planta alta podrán sobresalir hasta 10 cm.

e) En la barriada de Los Mochos y sobre la zona retranqueada, se podrán realizar vuelos abiertos de hasta 50 cm.

Artículo 12.18. Condiciones de Composición.

Todas las fachadas quedaran acabadas en color blanco, recogándose esta condición en Memoria y Planos. Se permite el uso de zócalos, recercados y cornisas en colores crema similares a los del entorno. Los materiales de acabado serán, preferentemente, enfoscado y pintado, pudiéndose emplear piedra natural o artificial sin pulir ni abrillantar. Quedan prohibidos los usos de ladrillos vistos o azulejos, plaquetas cerámicas, plásticos y materiales y vidrios reflectantes.

En el caso de placas solares, éstas quedarán ocultas a la vista, no pudiendo situarse sobre el faldón de cubierta recayente a la fachada ni sobre cualquier otro que empeore las condiciones estéticas existentes.

Las medianeras vistas resultantes por desnivel de calles o diferencia de plantas, serán tratadas como fachadas.

La carpintería exterior será de madera o pintada en tonos marrones o verdes oscuros.

La proporción de huecos por longitud de fachada será no mayor del 50% en planta baja, y no mayor del 40% en planta primera. Los huecos serán de proporción vertical, con un ancho máximo de 2,40 m en planta baja, y de 1,40 m en planta alta, y con correspondencia vertical entre plantas.

Las entradas a garajes tendrán un ancho máximo de 3 m.

En locales comerciales se autorizan rótulos con una longitud no superior a la de los huecos. Se realizarán en madera barnizada o metálicos acabados con pintura oscura, prohibiéndose expresamente los plásticos y materiales brillantes o reflectantes. Las condiciones de estos rótulos se indicaran en el proyecto correspondiente.

En edificaciones de conjuntos unifamiliares se evitará la homogeneidad de tratamiento de fachadas, resultando imágenes individualizadas de cada vivienda.

En caso de edificaciones en solares de pendiente acentuada en que exista la posibilidad de presentar medianerías vistas al adosarse la edificación al fondo de la parcela, deberá retranquearse ésta al menos 3,00 m de los fondos medianeros visibles, y ser tratada como fachada, abriendo huecos a la misma.

Artículo 12.19. Plazas de Aparcamiento.

En las nuevas edificaciones será obligatoria la implantación de plazas de aparcamiento en planta baja y/o sótanos. Ésta se regulará por lo indicado en el art.10.30. La reserva mínima de plazas de aparcamiento será

obligatoria en calles de ancho igual o mayor de 4 m, y sobre parcelas de superficie igual o mayor de 300 m² en cualquier caso, debiendo implantarse también en unifamiliares con fachada superior a 8 m.

El número de plazas será en función de los usos que se relacionan a continuación:

- En viviendas, una plaza por cada 100 m² construidos o unidad.
- En oficinas, una plaza por cada 50 m² construidos.
- En locales, una plaza por cada 50 m² construidos.
- En hoteles, una plaza por cada 5 habitaciones.

A partir de 20 plazas se preverá una plaza para usuario minusválidos por cada 50 o fracción, con unas dimensiones útiles de 3,60 x 5,00 m.

En caso de calles con un ancho inferior a 3 metros, queda prohibida la inclusión de plazas de aparcamiento. En caso de viviendas protegidas, serán los Servicios Técnicos Municipales los que decidirán el deber o la prohibición de inclusión de plazas de aparcamiento.

Artículo 12.20. Demoliciones.

La demolición de edificaciones existentes será objeto de proyecto y dirección técnica, así como de licencia municipal. El proyecto de demolición irá acompañado, al menos, de proyecto básico de obra nueva. Excepcionalmente, y por circunstancias técnicas especiales, el Ayuntamiento podrá eximir de esta obligación cuando lo entienda justificado.

Artículo 12.21. Los Mochos y San Andrés.

En la calle principal de la Barriada de los Mochos y en la calle Camino Veredón de los Llanos, la alineación parcelaria se situará a 3,00 (tres) m de la línea de bordillo, y paralela a la misma. En esta línea se ejecutarán vallas alineadas a vial de hasta 1,00 m de altura, con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura de 2,10 m. con cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

La edificación se retranqueará 4,00 (cuatro) m de esta línea de parcela, pudiendo realizar retranqueos máximos de 1,00 m. Este espacio libre delantero tendrá consideración de patio a efectos de ocupación máxima permitida.

En caso de situar patio tras la línea de retranqueo, estos deberán quedar cerrados a la misma, con una altura de al menos la de la planta baja proyectada, y compuesta con la solución formal de la fachada.

El resto de las ordenanzas serán las correspondientes a la UEMC, a excepción del color de acabado en fachada y la anchura de huecos, que serán libres.

Artículo 12.22. Usos.

a) Usos dominantes: Viviendas Unifamiliares y Plurifamiliares entre Medianeras.

b) Usos compatibles: Comercial solo en planta baja; Oficinas en planta baja y primera, Hotelero en planta baja y primera, de Relación en planta baja limitada a restaurantes, cafeterías, bares, cines, teatros, tabernas y salones de juego, quedando prohibidos los usos de casinos, salsas de fiesta, discotecas, atracciones, bingos y similares; Equipamientos Comunitarios; Industria Artesanal vinculada a la vivienda, y aparcamientos en planta baja y/o sótano y trasteros y almacenes en planta sótano.

c) Usos prohibidos: Vivienda Aislada, el resto de los usos industriales, almacenes sobre rasante, comercial, de relación y aparcamiento en planta primera, y en general casinos, salas de fiesta, discotecas, atracciones, bingos y similares.

Artículo 12.23. Edificios Fuera de Ordenación.

Las edificaciones erigidas con anterioridad a la aprobación inicial del presente PGOU, y que resulten contrarios al mismo, por altura, número de plantas, usos prohibidos o tratamientos de fachadas, tendrán la consideración de fuera de ordenación según el art. 34.b de la LOUA. Sobre los mismos solo podrán llevarse a cabo las actuaciones previstas en la Disposición Adicional Primera de esta Ley.

Artículo 12.24. Viario.

Queda prohibido ejecutar sobre vía pública, calzadas, acerados, áreas libres y zonas verdes, cualquier actuación de iniciativa privada carente de licencia municipal y en especial la ejecución de rampas para acceso a garajes y peldaños para acceso a viviendas.

En los planos P-2031-Z-C-2U-410 a 419 se recogen los puntos de modificaciones de rasantes que junto con las nuevas alineaciones regularán las actuaciones que sobre viario se pretenden realizar. La supresión de rampas, desniveles, escalones y diferencias bruscas de rasantes transversales, conocidas como ramblas o lonjas, se suprimirán en la ejecución de obras nuevas a costa del peticionario de la licencia, quien deberá incluir

esta actuación en el proyecto implantando las nuevas alineaciones y rasantes que indiquen los citados planos y los Servicios Técnicos Municipales

En las soluciones formales de viario, se recomienda la ejecución de plataforma única para calles con ancho no superior a 4 m, diferenciando mediante tonos y texturas zona central y de borde. En calles de 4 o mas metros de ancho y hasta 6 m, podrá optarse por la solución anterior o por la definición de Acerados que contengan al menos el 40% de ancho viario con Acerado en los puntos mas estrechos, manteniendo un ancho continuo de calzada en el resto de la calle. En calles de más de 6 m será obligatorio el trazado de Acerados de al menos 1,20 m de ancho en ambos lados.

En calles o tramos de calles de más de 10 m de ancho se reservará una franja para aparcamientos de 2,20 m de ancho. En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá proponer un Plan de Trafico que favorezca la implantación de calles peatonales con acceso solo a cocheras y a vehículos de servicio público.

Las redes de servicio de energía, telefonía y alumbrado público, deberán entrar en un proceso de soterramiento, para lo que el Ayuntamiento redactará un Plan Especial de Infraestructuras de acuerdo con las compañías suministradoras.

El tratamiento de pavimentos será preferentemente de taquetes de granito u hormigón o empedrado, bordillos de granito y Acerado de granito, losa de hormigón o terrazo.

El alumbrado público será mural en calles de hasta 8 m de ancho y de báculo sobre Acerados en calles de ancho mayor de 8 m. La iluminación será del tipo artístico similar a las existentes con un nivel mínimo de iluminancia de 5 lux, y descendente, a fin de evitar la contaminación lumínica de la zona.

La jardinería y mobiliario urbano se adaptará a las soluciones tradicionales, evitando colores llamativos y materiales inadecuados. Los bancos serán de fundición, las papeleras de fundición o madera, y se colocarán al menos 1 cada 100 m de recorrido peatonal.

Las redes de abastecimiento de aguas serán malladas, y discurrirán preferentemente por el Acerado. Las redes de saneamiento discurrirán por el centro de la calzada, debiendo realizar el Ayuntamiento un Plan de Saneamiento que permita suprimir la existencia actual del mismo bajo edificaciones.

Quedan prohibidos los vertidos directos a la conducción, por lo que los promotores de nuevas edificaciones ejecutaran pozos para cada nueva acometida.

Subsección Segunda: Condiciones Particulares en Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada Intensiva y Extensiva (UAD-1, UAD-2 y UAD-3).

Artículo 12.25. Definición.

Comprende las áreas que se han desarrollado con edificación residencial unifamiliar, cuya morfología está caracterizada por la correlación entre parcelas y unidades de edificación, bien con viviendas aisladas o bien con viviendas adosadas, pero donde la calle ha sido el elemento ordenador fundamental en la mayoría de los casos. En estas áreas el proceso de edificación debe ser mantenido, o en su caso reconducido, en ordenación adosada a fin de que, manteniéndose la relación entre parcelas y viviendas, se consigan ordenaciones claramente referidas a las calles y acordes con la topografía de las zonas.

También es de aplicación en algunos de los nuevos sectores urbanizables, donde se pretende un desarrollo urbanístico de media o baja densidad.

Artículo 12.26. Definición de Sub-zonas.

Se establecen tres Sub-zonas, UAD-1, UAD-2 y UAD-3, diferenciadas por sus condiciones de intensidad, edificación y uso.

La Sub-zona UAD-1, comprende las áreas que, dentro de esta zona de Vivienda Unifamiliar Adosada, se caracterizan por su mayor intensidad y parcelación más pequeña.

La Sub-zona UAD-2, comprende las áreas que, dentro de esta zona de Vivienda Unifamiliar Adosada, se caracterizan por un grado intermedio de intensidad y una parcelación de superficie mayor.

La Sub-zona UAD-3, comprende las áreas que, dentro de esta zona de Vivienda Unifamiliar Adosada, se caracterizan por un grado más bajo de densidad y con la parcelación de mayor superficie, con tipología de vivienda pareada.

Artículo 12.27. Condiciones de Ordenación.

1. Parcela mínima.

a) Superficie mínima admisible de parcela:

Sub-zona UAD-1: 80 m².

Sub-zona UAD-2: 250 m².

Sub-zona UAD-3: 500 m².

b) Fachada mínima admisible de parcela

Sub-zona UAD-1: 6,00 m.

Sub-zona UAD-2: 10,00 m.

Sub-zona UAD-3: 15,00 m.

c) Se exceptúa de cumplir tales normas dimensionales mínimas de parcela, cuando se tenga constancia por documento apropiado de la existencia de la parcela con sus dimensiones con anterioridad a la aprobación de las NN.SS. de octubre de 1988.

2. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será para cada Sub-zona:

Sub-zona UAD-1: 80%

Sub-zona UAD-2: 65%

Sub-zona UAD-3: 50%

Excepcionalmente, en la Sub-zona UAD-1 la ocupación podrá llegar al 90% de la superficie en caso de parcela de esquina o con frente a dos calles opuestas.

Se podrá ocupar el 100% de la parcela en los siguientes casos excepcionales:

- Sobre parcelas destinadas a equipamientos públicos.

- En planta baja para uso de local y en planta sótano para uso de aparcamiento y trasteros.

- Parcelas con fondo igual o inferior a 6,00 m.

A los efectos de ocupación computarán los huecos de ascensores e instalaciones.

3. Edificabilidad neta.

Sub-zona UAD-1: 1,60 m²t/m²s

Sub-zona UAD-2: 1,00 m²t/m²s.

Sub-zona UAD-3: 0,80 m²t/m²s.

4. Separación a linderos.

Sub-zona UAD-1: La edificación podrá alienarse a vial en al menos el 50% de la planta baja, pudiendo realizarse retranqueos en el resto, siempre que no produzcan medianerías vistas.

Sub-zonas UAD-2 y UAD-3: Se adosarán a medianeras laterales debiendo separarse a fachada y a testero al menos 4,00 m. En caso de parcelas de esquina, el retranqueo a fachada se realizará en las dos calles.

Este espacio libre delantero tendrá consideración de patio a efectos de ocupación máxima permitida.

Artículo 12.28. Condiciones de la Edificación.

1. Ordenanza de valla.

a) Solar sin edificar: Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 m de altura.

b) Parcelas edificadas:

b.1. Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1,00 m de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura de 2,10 m con cerramiento ligero y transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 m sobre dicho muro de cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

b.2. Vallas medianeras: En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m. en toda la separación al lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m. medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

2. Retranqueo de fachada.

a) Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de zona, la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.

b) La alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la calle las siguientes distancias para cada Sub-zona, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de la calle:

Sub-zona UAD-1: 3 m.

Sub-zonas UAD-2 y UAD-3: 4 m.

En conjuntos edificatorios de varias unidades, estas distancias podrán tener carácter de mínimas, siempre teniendo como objetivo el logro de una adecuada composición urbana y previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Esta misma separación, será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes con zonas verdes públicas.

A la superficie de la parcela resultante de este retranqueo se le dará necesariamente un cuidadoso tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en este espacio.

En conjuntos edificatorios de varias unidades, los retranqueos antes citados tendrán carácter de mínimos, siempre teniendo como objetivo el logro de una adecuada composición urbana y previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Esta misma separación será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes con zonas verdes públicas.

A la superficie de la parcela resultante de este retranqueo se le dará necesariamente un cuidadoso tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en este espacio.

c) En las parcelas de pendiente mayor del 50%, los edificios proyectados con la Ordenanza UAD podrán disponerse conforme a las «Normas de Edificación en ladera» de las presente Normas.

3. Separación al lindero de fondo de parcela.

La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcela los siguientes valores mínimos para cada Sub-zona:

Sub-zona UAD-1: 3 m.

Sub-zona UAD-2: 5 m.

Sub-zona UAD-3: 7 m.

4. Altura máxima y número de plantas.

Para todas las Sub-zonas, la altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 10.8 y 10.9 de las presentes Normas.

No obstante, en caso de cubierta inclinada, esta tendrá una altura máxima de 2,75 m medidos desde la cara superior de forjado de planta alta, y en esta podrá disponerse un ático vividero cuya superficie computable a efectos de edificabilidad contará a partir de 1,50 m libres contados siempre a partir de la cara superior del último forjado.

5. Altura libre de las plantas.

Para todas las Sub-zonas de altura libre de Plantas Altas y Plantas Bajas no será inferior a 2,50 metros.

6. Sótano

Se admite en todas las Sub-zonas la edificación en planta sótano para los usos y las especificaciones contenidas en el artículo 12.19 de estas Normas.

7. Como criterio general no se podrán edificar conjuntos de viviendas adosadas con una longitud mayor de 50 metros. En caso de parcelas con mayor fachada deberá fraccionarse la edificación dejando entre conjuntos una distancia igual o superior 4 metros.

8. Vuelos.

En edificaciones alineadas a vial, los vuelos se atenderán a lo especificado en el art. 12.17. En edificaciones retranqueadas, podrá volarse con cuerpos abiertos un máximo de 0,50 metros sobre la línea oficial de retranqueo.

Artículo 12.29. Edificación Conjunta de Parcelas.

1. Se permitirá la edificación conjunta de parcelas con las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de actuación será de 2.500 m², y será preceptiva la tramitación de un Estudio de Detalle con definición de alineaciones y rasantes exteriores e interiores, volúmenes, definición de zonas privativas y mancomunadas, etc.

b) El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante al aplicar las condiciones de parcela mínima para cada Sub-zona, con las limitaciones restantes de frente mínimo de parcela, superficie mínima de zona mancomunada, etc.

c) La zona mancomunada deberá permitir inscribir una circunferencia de 20 m de diámetro. Dicha zona mancomunada deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

d) La edificación conjunta así planteada podrá contener acceso común a sótano para uso de garaje y trasteros, debiendo, asimismo, inscribir mancomunidad y servidumbres en el Registro de la Propiedad.

e) Se podrá vallar para uso propio de cada parcela como mínimo los 3 primeros metros desde la fachada trasera con valla transparente de 1,80 m. de altura máxima.

f) No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máxima para cada una de las parcelas que formen el conjunto.

Sin embargo, la edificabilidad y la ocupación de suelo totales resultantes del conjunto de la ordenación, no podrá superar los valores suma de las que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes.

2. Igualmente, y mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, se podrá autorizar la implantación de vivienda en régimen colectivo, sometida a las siguientes condiciones:

a) El número máximo de viviendas no superará el número entero que resulte de dividir la superficie de la parcela edificable por la superficie mínima de parcela establecida para la Sub-zona correspondiente.

b) Se mantienen íntegramente las condiciones de edificabilidad, ocupación, altura y número máximo de plantas sobre y bajo rasante, establecida para cada Sub-zona de aplicación.

c) Cada edificio deberá inscribirse en un círculo de diámetro no superior a treinta (30) metros, y sus fachadas no tendrán una longitud superior a veinte (20) metros.

d) Los edificios respetarán las separaciones a linderos y retranqueos a la alineación oficial, determinados para cada grado.

En ningún caso las nuevas Edificaciones podrán adosarse a las parcelas colindantes.

e) En el caso de que en la parcela se sitúen varios edificios, cada uno de ellos cumplirá con las condiciones fijadas en el punto c). Para el caso de que estén enflutados guardarán una separación igual o superior a la altura de cornisa del más alto, con un mínimo de cinco (5) metros.

Se aplicará este parámetro a cada uno de los cuerpos de edificación. Para el caso de que los edificios no estén enfrentados, la distancia mínima entre ellos será de cinco (5) metros lineales.

f) El garaje aparcamiento destinado a dotación de aparcamiento al servicio de la edificación, será común para todas las viviendas, quedando prohibido el acceso exclusivo desde la vía pública a cualquiera de ellas. Su situación será enteramente subterránea en una sola planta.

g) El espacio libre deberá destinarse a jardín, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas, no pudiendo ocupar estas últimas una superficie superior al cincuenta por ciento (50%) de dicho espacio libre. El espacio libre no podrá destinarse a aparcamientos en superficie.

Artículo 12.30. Condiciones de Uso.

a) Uso pormenorizado:

Residencial, en su variante Unifamiliar.

b) Usos compatibles:

Terciario (excepto recreativo e instalaciones de hostelería con actividad musical, apartado 4 del artículo 10.19), equipamiento comunitario (excepto cementerios), aparcamientos, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

Artículo 12.31. Condiciones Particulares de Estética.

Cuando la presente Ordenanza se utilice en zona de Casco, le serán de aplicación las Condiciones de Composición establecidas en el Art. 12.18.

Subsección Tercera: Condiciones Particulares de la Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada (UAS).

Artículo 12.32. Relimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en aquellas zonas en las que las fichas de determinaciones lo indiquen. Comprende las áreas de nuevo desarrollo donde se pretende una estructura urbana de baja densidad.

Artículo 12.33. Condiciones de Parcelación

a. Parcela mínima de setecientos (700) metros cuadrados.

b. Diámetro de la circunferencia inscribible dieciocho (18) metros.

c. Frente de parcela mínimo veinte (20) metros.

d. Las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan serán edificables aunque no cumplan alguna de las condiciones anteriores.

Artículo 12.34. Alturas.

La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas (PB+1), y siete (7) metros de altura de cornisa.

La altura máxima se medirá desde la rasante original del terreno.

Artículo 12.35. Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

1. Las edificaciones se separarán de los linderos laterales una distancia mínima de tres (3) metros y de los linderos frontal y trasero una distancia mínima de cinco (5) metros.

2. Si se proyecta garaje en sótano, el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de ocho (8) metros respecto a la alineación exterior.

3. Las rampas, piscinas o instalaciones deportivas no están obligadas a cumplir separación mínima a linderos privados.

4. En las parcelas calificadas como vivienda unifamiliar aislada y edificada a la entrada en vigor de las NN.SS de 1988, se permitirá la alineación de la edificación al lindero frontal o su retranqueo, sin restricción sobre la distancia mínima de dicho retranqueo.

Artículo 12.36. Ocupación Sobre Rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo el treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie de la parcela.

2. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos.

Artículo 12.37. Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano que no podrá exceder de la superficie máxima de ocupación sobre rasante.

Artículo 12.38. Edificabilidad Neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por 0,35 m²/m²s.

Artículo 12.39. Plantas Bajo Cubierta.

Se permite el uso de las plantas bajo cubierta en las condiciones establecidas en las Normas Generales.

La superficie utilizada bajo cubierta computará edificabilidad a todos los efectos, contabilizándose como superficie construida las zonas de la edificación con altura libre superior a 1.50 metros, aun cuando no se trate de espacios vivideros.

Artículo 12.40. Áticos.

Se prohíben las plantas ático.

Artículo 12.41. Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación y luces, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 12.42. Construcciones Auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de edificación.

Subsección Cuarta: Condiciones Particulares de la Zona de Vivienda Plurifamiliar Entre Medianeras (VPM).

Artículo 12.43. Relimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en aquellas zonas en las que las fichas de determinaciones lo indiquen.

Artículo 12.44. Condiciones Particulares de Ordenación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10.13 de estas Normas, serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

- Superficie mínima de parcela: 150 metros cuadrados.

- Fachada mínima: 10 metros.

- Ocupación máxima: 70%

En viviendas en esquina o con fachada a dos calles opuestas la ocupación podrá llegar al 90% de la superficie edificable.

Se podrá ocupar el 100% de la parcela en los siguientes casos excepcionales:

- Sobre parcelas destinadas a equipamientos públicos.

- En planta baja para uso de local y en planta sótano para uso de aparcamientos y trasteros.

- Cuando la parcela sea igual o inferior a 150 m² y siempre estando situadas en esquina o con fachada a dos calles diferentes, se cumpla además la condición de que todas sus piezas habitables incluida cocina, reciban iluminación y ventilación desde vía pública.

- Parcelas con fondo igual o inferior a 6,00 m.

Artículo 12.45. Altura máxima.

Se establecen dos grados de altura máxima:

Grado a: PB+1 y 7.00 metros.

Grado b: PB+2 y 10.00 metros.

Artículo 12.46. Plantas Bajo Cubierta.

Se permite el uso de las plantas bajo cubierta en las condiciones establecidas en las Normas Generales. La superficie utilizada bajo cubierta computará edificabilidad a todos los efectos, contabilizándose como

superficie construida las zonas de la edificación con altura libre superior a 1,50 metros, aun cuando no se trate de espacios vivideros.

Artículo 12.47. Áticos.

Se prohíben las plantas ático.

Artículo 12.48. Condiciones Mínimas de Habitabilidad.

1. Superficies útiles mínimas:

a) Estar-Comedor:

En viviendas de 1 Dormitorio: 16 m².

En viviendas de 2 Dormitorios: 18 m².

En viviendas de 3 o más Dormitorios: 20 m².

b) Cocina:

Si no se dispone Terraza-Lavadero: 8 m².

Si se dispone Terraza-Lavadero: 6 m².

c) Dormitorios:

Simple: 6 m².

Doble: 10 m².

d) Baño: 3 m².

d) Aseo: 1,10 m².

En todas las dimensiones referenciadas deberán quedar excluidos los pasillos internos de las dependencias, si los hubiere.

2. Pasillos y escaleras:

a) El ancho de los pasillos no podrá ser inferior a 0,85 m.

b) Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

- La anchura mínima de las huellas de los escalones será de 28 cm, y la altura máxima de las tabicas de 18,5 cm, excepto en viviendas unifamiliares, donde serán respectivamente 27 y 19 cm.

- La anchura mínima de las mesetas habrá de ser 1,00 m, excepto en viviendas unifamiliares, que podrá ser de 0,80 m.

- La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1,00 m, excepto en viviendas unifamiliares, que podrá ser de 0,80 m.

3. Condiciones de distribución de las dependencias.

a) En viviendas con un solo baño, el acceso a este no podrá hacerse a través de la cocina, ni de los dormitorios. Si el acceso al baño se dispone a través del Estar-Comedor, ambas dependencias habrán de quedar separadas por una dependencia con doble puerta.

b) En viviendas con más de un baño, podrá accederse a estos desde los dormitorios, debiendo uno al menos cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior.

c) En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas, sometidas a algún régimen de protección, no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores siempre que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por condicionantes derivados del programa funcional específico, o estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.

Subsección Quinta: Condiciones Particulares de la Zona Industrial.

Ordenanza de Zona para Pequeña Industria.

Artículo 12.49. Parcela Mínima Edificable.

La parcela mínima edificable tendrá una superficie mínima de 300 m², con una fachada mínima de 10 m.

Artículo 12.50. Edificabilidad Máxima.

La edificabilidad máxima medida en m² de techo sobre superficie de parcela neta es de 1,5 m²t/m²s.

Artículo 12.51. Ocupación Máxima.

La ocupación máxima será la resultante de aplicar las condiciones de retranqueo de la parcela neta.

Artículo 12.52. Altura Máxima.

En número de plantas la altura máxima será de 2 y en dimensión 12 m medidos según el art. 10.9.

Artículo 12.53. Separación a Linderos Públicos.

La edificación se alineará a los linderos públicos.

Artículo 12.54. Separación a Linderos Privados.

La edificación se adosará a los linderos privados laterales, y se distanciará al menos 5 m del lindero de fondo.

Artículo 12.55. Usos.

Los citados para pequeña industria en el art. 10.29.

Artículo 12.56. Vuelos.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados y abiertos, tanto en fachada principal como en la trasera.

Artículo 12.57. Vallas.

Se ejecutarán vallas opacas de hasta 2,10 m de altura, tanto a linderos de fondo como laterales en la zona no ocupada por la edificación.

Ordenanza de Zona para Gran Industria.**Artículo 12.58. Parcela Mínima Edificable.**

La parcela mínima edificable tendrá una superficie mínima de 5.000 m con una fachada mínima de 20 m.

Artículo 12.59. Edificabilidad Máxima.

La edificabilidad máxima medida en m² de techo sobre superficie de parcela neta es de 1,50 m²/m²s.

Artículo 12.60. Ocupación Máxima.

La ocupación máxima será la resultante de aplicar las condiciones de retranqueo a la parcela neta.

Artículo 12.61. Altura Máxima.

La altura máxima medida según el art. 10.9 será de 15 m Excepcionalmente y por motivos justificados de necesidad podrá aumentarse la altura máxima a 20 m.

Artículo 12.62. Separación a Linderos.

La separación mínima a lindero público será de 5 m y a linderos privados de 3 m. En caso de implantarse varias edificaciones dentro de una única parcela, éstas deberán quedar separadas entre sí al menos 6 m. La manzana 1 deberá guardar la distancia a carreteras de 50 m al borde exterior de la explanación según el Art. 73 y siguientes del Reglamento de Carreteras.

Artículo 12.63. Usos.

Los citados para gran industria en el art. 10.28. Se permitirá, así mismo, el uso de vivienda de guarda siempre que se sitúe como máximo una vivienda por cada una de las tres manzanas previstas, y con una superficie máxima construida de 120 m². Se permite, así mismo, el uso terciario definido según el art. 10.29 de las Normas Básicas de los Usos.

Artículo 12.64. Vallas.

Las parcelas se vallarán en todo su contorno con una valla de elementos ligeros y transparentes, pudiéndose cerrar solo con elementos vegetales. La altura máxima de la valla será de 2,10 m de altura. El mismo tratamiento se dará a las vallas medianeras en caso de subdividir las manzanas en dos o más parcelas. La alineación de las vallas coincidirá con la del vial. El diseño de la valla se incluirá en el proyecto objeto de licencia.

Artículo 12.65. Sótanos.

Se admite una planta de sótano considerada según los artículos 12 y 17D de la Ordenanza General de Edificación para uso de almacén, trastero y cocheras.

Ordenanza de Zona para Industria Escaparaté.**Artículo 12.66. Volumen y Configuración Externa.**

El volumen y la configuración externa evitarán impactos visuales, considerando en todo momento la situación de entorno, y debiendo dotarse de arbolado decorativo en el interior de las parcelas. Se prohíbe el empleo de materiales reflectantes en cubierta.

Artículo 12.67. Condiciones.

Las condiciones de parcela mínima, fachada mínima, edificabilidad, ocupación, separación a linderos, vuelos y sótanos, serán las mismas que las indicadas para gran industria.

Artículo 12.68. Altura Máxima.

La altura máxima será de 10 m. medidos según el art. 10.8.

Artículo 12.69. Implantación.

La implantación de esta tipología se determinará en el planeamiento de desarrollo correspondiente.

Artículo 12.70. Condiciones de Composición.

Se tratarán de forma que presenten una imagen externa diferenciada de la industrial tipo, con soluciones arquitectónicas de mejora de la calidad visual. Deberán contener proyecto de ajardinamiento de las zonas de contorno, especialmente en la franja de afección a la carretera. Se permiten materiales brillantes sólo en esta zona, quedando prohibidas las cubiertas reflectantes.

Artículo 12.71. Usos.

Podrán contener los usos de oficinas y sus complementarios, de relación y comercial, definidos en el art. 10.29 de las Normas Básicas de los Usos. Así mismo, podrán contener el uso de una sola vivienda de guarda por manzana, integrada en el edificio y con una superficie construida máxima de 120 m², su acceso habrá de ser independiente del resto del edificio.

Subsección Séptima: Condiciones Particulares de la Zona Terciaria**Artículo 12.72. Parcela Mínima.**

La parcela mínima edificable tendrá una superficie mínima de 5.000 m² y una fachada mínima de 40 m.

Artículo 12.73. Edificabilidad Máxima.

La edificabilidad máxima medida en m² de techo sobre superficie de parcela neta será de 1,5 m²t/m²s.

Artículo 12.74. Ocupación Máxima.

La ocupación máxima de la parcela será la resultante de aplicar las condiciones de retranqueo a la parcela neta.

Altura Máxima.

La altura máxima será de dos plantas y 10 m medidos según el art. 10.8 de la Ordenanza General de la Edificación. Sobre la altura máxima sólo podrán sobresalir los elementos e instalaciones citadas en el art. 10.9.

Artículo 12.75. Separación a Linderos.

La separación mínima a linderos públicos y privados será de 5 m. En caso de varios edificios sobre una misma parcela, éstos mantendrá una distancia de al menos la altura del mayor con un mínimo de 10 m.

Artículo 12.76. Vallas.

Se ejecutarán vallas mediante elementos ligeros y transparentes hasta una altura máxima de 2,10 desde la rasante interior, pudiéndose cerrar solo con elementos vegetales.

El diseño de la valla se incluirá en el proyecto objeto de licencia.

Artículo 12.77. Plantas.

Las diferentes plantas cumplirán las alturas mínimas y máximas indicadas en los artículos 10.12, 10.13 y 10.14.

Artículo 12.78. Sótanos.

Se admite una planta de sótano considerado según el artículo 10.13 para almacenes, trasteros y cocheras.

Artículo 12.79. Vuelos.

Fuera de los límites de retranqueo obligatorio de la edificación no se admiten cuerpos volados ni cerrados ni abiertos. Sí se permiten en esta zona elementos salientes.

Artículo 12.80. Usos.

Se permiten los usos hoteleros, de relación y comercial recogidos en el Art. 10.29.

Artículo 12.81. Condiciones Particulares de Estética

Se prohíbe el empleo de materiales reflectantes en cubierta. La zona no ocupada por edificación deberá quedar ajardinada según planos que se incorporarán al proyecto de licencia.

CAPÍTULO III

La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano no Consolidado

Sección 1.ª Determinaciones que Configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 12.82. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A. b) y 10.2.B, de la LOUA, configuran la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado la delimitación de áreas de reforma interior y su ordenación detallada, usos, densidad y edificabilidad de las distintas zonas delimitadas por el Plan General de Ordenación Urbanística así como la definición de áreas de reparto y el aprovechamiento medio de estas:

1. Delimitación de las Unidades de Ejecución y Planes Especiales de Reforma Interior y su asignación a Áreas de Reparto. En los Planos de Régimen del Suelo y Gestión se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que el Plan General exige el ulterior desarrollo o complemento de sus determinaciones mediante la formulación de los Planes Especiales o Estudios de Detalle, instrumentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.

2. La definición gráfica de las alineaciones, rasantes y viario.

3. La fijación de los usos pormenorizados, de los espacios libres y dotaciones comunitarias.

4. La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares u ordenanzas de zona del Suelo Urbano que, junto con las generales que se establecen en el Título X, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.

El régimen urbanístico de esas áreas es el común al suelo urbano que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que en las fichas se señalen para la ordenación de dichas áreas.

5. Las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en las Fichas de determinaciones de los sectores de suelo urbano no consolidado, que comprenden la determinación del aprovechamiento lucrativo y patrimonializable, la superficie mínima de dotaciones y espacios libres, la edificabilidad máxima en función de los usos y tipologías, el sistema de actuación, la figura de planeamiento, la iniciativa de planeamiento y la fijación de los criterios y objetivos de ordenación.

Las determinaciones que reflejan cada una de las fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previsto para su desarrollo o complemento.

Artículo 12.83. Alcance de las Determinaciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos.

1. La ordenación pormenorizada de las distintas áreas incluidas en Unidades de Ejecución y Planes Especiales de Reforma Interior establecida en el Plan General podrá mantenerse en su totalidad o en parte de ella o bien modificarse a través de los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se determinen en virtud de la capacidad de ordenación de los mismos, Estudios de Detalle o Planes Especiales, pero en cualquier caso habrán de mantenerse las determinaciones de carácter vinculante establecidas en la Ficha de Planeamiento correspondiente así como dar cumplimiento a los objetivos de ordenación reflejados en dichas fichas.

2. Los Planes Especiales previstos y delimitados para el desarrollo del presente Plan General podrán calificar el suelo bien mediante el establecimiento de unas condiciones particulares de zona específicas en su ámbito, o bien por referencia a alguna de las condiciones particulares de zona establecidas en el presente Título.

3. Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.

4. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario.

CAPÍTULO IV

La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado

Sección 1.ª Determinaciones que Configuran la Ordenación del Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 12.84. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A .c) y 10.2.B de la LOUA, configuran la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado los criterios y directrices de ordenación detallada de los distintos sectores, que se especifican en la documentación del Plan General:

1. Las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen en las Fichas de determinaciones de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, en las que se determinan de forma específica los criterios de ordenación y los elementos de la ordenación que son vinculantes para el desarrollo de los Planes Parciales.

Se establece además en las Fichas con carácter pormenorizado la edificabilidad máxima para cada uso y tipología, el sistema de actuación, la iniciativa de planeamiento, la programación y la superficie mínima destinada a espacios libres y dotaciones, que en cualquier caso deberán además cumplir con los estándares mínimos fijados en la LOUA y los Reglamentos que la desarrollen.

Las determinaciones que reflejan cada una de las fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previsto para su desarrollo o complemento.

2. La ordenación detallada que complementa con carácter vinculante la ordenación estructural así como el resto de la ordenación detallada propuesta con carácter no vinculante se define en los Planos de Ordenación Completa, estableciéndose con carácter indicativo las alineaciones, usos y tipologías, dotaciones y espacios libres.

Artículo 12.85. Bases de Suelo Urbanizable Sectorizado.

Se distinguen:

- SUZ.S Residencial
- SUZ.S Residencial-Régimen Transitorio
- SUZ.S Actividades Productivas
- SUZ.S Actividades Productivas-Régimen Transitorio

Artículo 12.86. Régimen Transitorio. Ámbito de Aplicación.

1. El Plan General, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística y en el Reglamento de Planeamiento, establece y precisa en este Título el régimen transitorio aplicable a determinadas figuras de planeamiento y gestión, del anterior Plan General, vigentes en el momento de su entrada en vigor.

2. El Plan General recoge e incorpora para los ámbitos sometidos a régimen transitorio, las determinaciones, con las modificaciones que en su caso se establecen, del planeamiento vigente que considera compatibles con el modelo territorial y de utilización del suelo que se adopta.

Igualmente se regula en este Título el régimen aplicable a determinadas delimitaciones, sistemas de actuación y otras figuras de gestión realizadas conforme al planeamiento anterior.

3. Según lo expresado, el Plan General establece las disposiciones pertinentes sobre régimen transitorio, en el que se contienen las prevenciones oportunas sobre la vigencia del planeamiento relacionado en los anteriores apartados, incluyendo los ámbitos delimitados sometidos a este régimen, en atención al grado de incorporación al presente Plan de las determinaciones del planeamiento que se incorpora, se identifican en los planos u hojas de ordenación como:

Planeamiento aprobado cuyas determinaciones se respetan (PA).

El reconocimiento en la documentación gráfica del Plan General de una determinada área como ámbito de régimen transitorio (PA) no implica la incorporación mimética del ámbito específico del planeamiento que actúa sobre dicha zona.

Por tanto, tales ámbitos de régimen transitorio, si bien coinciden por lo general con los propios de los planeamientos que se incorporan, en determinados casos el Plan General establece nuevas determinaciones sobre terrenos afectados por el planeamiento y no integrados en el ámbito de régimen transitorio.

Estos terrenos, según casos, reciben del Plan General una ordenación directa o serán objeto de nuevo desarrollo por resultar integrados en una nueva actuación urbanística, sin que la efectiva aplicación de las nuevas determinaciones del Plan General implique necesariamente modificación del planeamiento que se incorpora.

Artículo 12.87. Clasificación del Suelo de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado.

La clasificación del suelo de los ámbitos con planeamiento aprobado a la entrada en vigor del presente Plan y que se incorporan a éste en el régimen transitorio, será conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, y de acuerdo a las siguientes reglas:

Los terrenos incluidos en Programas de Actuación Urbanística y Planes Parciales correspondientes a sectores de Suelo Urbanizable del anterior Plan, que se incorporan a éste, se clasifican como Suelo Urbano si cumplen los requisitos legales, y como Suelo Urbanizable en caso contrario, con independencia del grado o fase en que se encuentre el proceso de gestión de dichos suelos.

Artículo 12.88. Régimen Aplicable.

1. El régimen urbanístico de los ámbitos con planeamiento aprobado incorporados, será el establecido por el presente Plan General en este Capítulo.

2. Dicho régimen será, en cualquier caso, aplicable, sea cual fuere la clase de suelo en la que, por aplicación de lo dispuesto en el artículo anterior, quedasen incluidos los correspondientes terrenos.

Artículo 12.89. Gestión.

1. En aquellos ámbitos de régimen transitorio que procedan de actuaciones en Suelo Urbano o urbanizable del anterior Plan General, con su proceso de gestión urbanística finalizado, las Áreas de Reparto coincidirán con cada parcela catastral edificable.

2. En aquellos ámbitos de régimen transitorio que procedan de actuaciones en suelo urbano del anterior Plan General, con su proceso de gestión urbanística no culminado, las Áreas de Reparto coincidirán con el ámbito de planeamiento que se incorpora.

3. Para aquellos ámbitos de régimen transitorio que procedan de actuaciones en Suelo Urbanizable del anterior Plan General, con su proceso de gestión urbanística no culminado, en lo relativo a distribución de aprovechamientos, se estará a lo dispuesto en el planeamiento de desarrollo correspondiente, con las precisiones –en su caso– contenidas en el Plan General mediante la correspondiente Ficha reguladora de régimen transitorio.

Artículo 12.90. Fichas de Determinaciones Particulares del Suelo Urbanizable Transitorio.

1. Cada uno de los sectores del suelo urbanizable sectorizado tiene sus condiciones fijadas en su ficha correspondiente, que se incluyen en un volumen a continuación de estas Normas Urbanísticas como Anexo a la Normativa.

2. Su edificación estará a lo que se dispone en estas Normas en su Título Décimo y cuanto les fuere de aplicación del Título Duodécimo.

CAPÍTULO V

La Ordenación Pormenorizada del Suelo no Urbanizable

Sección 1.ª Determinaciones que Configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable

Artículo 12.91. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A .d) de la LOUA, configura la ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable la regulación de las categorías de suelo que no tienen carácter de estructural según lo establecido en el artículo 10.1.A. h), con las siguientes determinaciones:

1. La delimitación de las distintas áreas de suelo no urbanizable que no queda sometido a ningún régimen especial de protección, según se establece en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal
2. La normativa de aplicación específica para dichas áreas, en la que se regulan los usos permitidos y las condiciones para la implantación de edificaciones en las zonas rurales.

Artículo 12.92. Desarrollo mediante Instrumentos de Planeamiento.

El desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable se efectuará de forma directa o a través de Planes Especiales para las finalidades previstas en la legislación vigente compatibles con la regulación establecida en las presentes Normas, y que en concreto pueden ser:

- La protección y potenciación del paisaje, la protección de los valores naturales y culturales o la protección de las actividades agrarias.
- La conservación y mejora del medio rural.
- La protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio con la ejecución directa de estas últimas y de los sistemas generales.
- La creación del equipamiento autorizado en esta clase de suelo.
- La ordenación de todo uso o instalación autorizable o existente que así lo requiera.

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agropecuarias o compatibles cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

Sección 2ª Disposiciones Generales

Subsección Primera: Determinaciones de Carácter General de los Usos y las Edificaciones.

Artículo 12.93. Usos Genéricos.

1. Se consideran usos genéricos, entendidos como usos propios de los suelos no urbanizables los siguientes:

a) Los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiendo por tales los directamente relacionados con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales, como la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la

horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación forestal, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre; la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que implica su conservación y mejora, así como la formación de reservas naturales.

2. Dentro de las actividades de producción agropecuaria del apartado a) del número anterior, se establecen los siguientes usos pormenorizados:

a) Actividades agrícolas extensivas a la intemperie, en secano o regadío.

b) Actividades agrícolas intensivas, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.

c) Actividades relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.

d) Actividades forestales, vinculadas al mantenimiento y regeneración de los ecosistemas actuales y a la explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.

e) Actividades ganaderas en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente, pero que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados, y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.

f) Piscifactorías, o instalaciones directamente necesarias para la cría de peces en viveros o estanques.

g) Actividades cinegéticas.

h) Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrogeológica y estaciones climatológicas y de aforos.

3. Los usos anteriores se consideran permitidos en todas las zonas del suelo no urbanizable de carácter natural o rural, con las limitaciones que, en su caso, se establezcan en su regulación pormenorizada, y todo ello sin perjuicio de la aplicación del resto de la normativa que le fuera de aplicación, así como de las licencias o autorizaciones que para su desarrollo deban obtenerse.

Artículo 12.94. Usos Susceptibles de Autorización.

1. Son usos susceptibles de autorización en el suelo no urbanizable de carácter natural o rural, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate, los siguientes:

a) Las explotaciones mineras a cielo abierto.

b) Las repoblaciones forestales.

c) La implantación de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.

d) Actividades ganaderas en régimen estabulado, es decir cuando la alimentación del ganado proviene en más de un cincuenta por ciento (50%) de aportes externos a la explotación e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.

e) Los usos agropecuarios vinculados a la agricultura intensiva con invernaderos o explotaciones bajo plástico o viveros incluyendo sus edificaciones anexas.

f) Los usos dotacionales, vinculados al esparcimiento ligado al aire libre o a las actividades asistenciales con requerimientos especiales de ubicación.

g) Los usos vinculados al ocio de la población, como las instalaciones de restauración.

h) Los usos ligados a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.

i) Los que fueran declarados de utilidad pública o interés social.

j) Cuantos otros estuviesen directamente vinculados a los usos característicos.

2. Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos industriales o ligados a la producción y transformación industrial, cuando concurren circunstancias que impidan o desaconsejen su implantación en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger los usos industriales.

3. Para autorizar la implantación de estos usos, y en función de la actividad concreta, será condición necesaria:

a) La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.

b) La formulación de un Estudio de Impacto Ambiental o de la figura que corresponda en virtud de la Ley de Protección Ambiental en función de la actividad a realizar.

Artículo 12.95. Usos de Infraestructuras y Servicios Públicos.

1. Los usos de infraestructuras y servicios públicos, tales como carreteras, vías ferroviarias, embalses, conducciones de agua, depuradoras, líneas eléctricas, instalaciones relacionadas con el suministro de energía, abastecimiento de carburantes, oleoductos, gaseoductos, infraestructura de telecomunicaciones, realizados directamente por la Administración, sus concesionarios o las empresas suministradoras de los servicios, se

considerarán autorizables en todas las zonas del suelo no urbanizable, salvo en las zonas cuya regulación pormenorizada determine expresamente lo contrario.

2. Los vertederos, plantas de transferencia de residuos sólidos, plantas de tratamiento o transformación de residuos agrícolas, plantas de almacenamientos y desguaces de vehículos, plantas de tratamiento y/o transformación de residuos de restos de obra, realizados directamente por la Administración o por las empresas suministradoras de los servicios, o por particulares se considerarán prohibidos en todas las zonas de suelo no urbanizable, salvo en las zonas cuya regulación pormenorizada permita dicho uso.

3. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de Almodóvar del Río o los departamentos competentes en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma, podrán denegar la autorización de dichas infraestructuras o servicios públicos, imponer condiciones a su realización o solicitar la formulación de un Estudio de Impacto Ambiental o de Incidencia Territorial, cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General o en los Planes de Ordenación del Territorio que pudieran formularse, o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.

Artículo 12.96. Edificaciones Permitidas.

1. En los suelos no urbanizables de carácter natural o rural, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su regulación pormenorizada, solamente estará justificada la edificación, si está vinculada a:

- a) Las explotaciones agropecuarias.
- b) La conservación del medio natural.
- c) Las explotaciones extractivas y mineras a cielo abierto.
- d) La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos.
- e) El servicio al tráfico automovilístico.

2. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable, podrán edificarse instalaciones para:

- a) Dotaciones.
- b) Actividades de ocio de la población.
- c) Actividades de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

3. Excepcionalmente, y bajo idéntica justificación a la prevista en el apartado anterior, podrán edificarse instalaciones para la producción y transformación industrial.

4. Con la justificación previa de que no existe la posibilidad de la formación de núcleo de población, podrán construirse edificios para vivienda familiar vinculados a las explotaciones agrícolas o al servicio de alguno de los usos permitidos en las zonas de suelo no urbanizable cuya regulación pormenorizada permita dicho uso.

5. La autorización de cualquier construcción en suelo no urbanizable estará sujeta a lo previsto en la LOUA.

Subsección Segunda: Determinación de Carácter Particular de los Usos y las Edificaciones.

Artículo 12.97. Condiciones de la Edificación Vinculada a la Producción Agropecuaria.

Según su uso, las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

1. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza y para las instalaciones de riego:

a) Se separarán ocho (8) metros de los linderos con los caminos y seis (6) de los linderos con las fincas colindantes.

b) Su superficie no superará los doce (12) metros cuadrados.

c) Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.

d) Podrán instalarse en cualquier parcela vinculada a la Producción Agropecuaria.

2. Establos y criaderos de animales:

a) Guardarán una distancia mínima de quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas.

b) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero.

c) La ocupación máxima no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.

d) Su superficie no superará los dos mil (2.000) metros cuadrados.

e) Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.

f) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

g) La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.

h) En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.

3. Otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias: almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinarias agrícolas, instalaciones para almacenaje de productos de la explotación etc.); así como instalaciones para la clasificación, preparación y embalaje de los productos, al servicio exclusivo de la explotación en que se ubiquen.

a) Se separarán al menos quince (15) metros de cualquier lindero.

b) Su altura máxima no superará los cinco (5) metros, salvo que puntualmente la actividad lo requiera y no se produzca un impacto visual destacable, en cuyo caso podrá autorizarse una altura de la edificación de siete (7) metros con carácter general y de mayor altura de forma excepcional previo informe de los servicios técnicos municipales.

c) La ocupación máxima no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.

d) Su superficie no superará los dos mil (2.000) metros cuadrados.

e) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

f) En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.

4. Edificaciones destinadas a alojamiento temporal de empleados en las labores agrícolas de la finca en la que se sitúen siempre que se trate de grandes explotaciones que justifiquen la necesidad de éste tipo de alojamientos, cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo 12.96 apartado 3, con una superficie máxima de la edificación de quinientos (500) metros cuadrados y una altura máxima de cuatro (4) metros. Será preceptiva la emisión de un informe favorable de los servicios técnicos municipales sobre la conveniencia e idoneidad de la solución propuesta.

Artículo 12.98. Condiciones de las Zonas de Protección de Infraestructuras.

1. Las obras e instalaciones que se realicen en los ámbitos de protección establecidos por la legislación sectorial, requerirán el informe favorable previo del órgano de la administración competente en dicha materia. En particular serán de aplicación la Ley 25/88 de Carreteras, la Ley de 30 de julio de 1987 de ordenación del Transporte Terrestre, la Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía y la legislación sectorial ferroviaria. En las zonas de afección de las carreteras estatales según se determina en la Ley 25/88 de Carreteras, se requerirá el informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía.

2. Para las zonas de suelo no urbanizable calificadas como áreas de protección de infraestructuras en el Plan se establecen las limitaciones y condiciones previstas en el Reglamento General de Carreteras respecto a las carreteras estatales, fijándose unas franjas de protección coincidentes con el límite de afección establecido en la reglamentación sectorial, con una dimensión de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y una anchura de 50 metros en carreteras convencionales, dimensiones medidas desde la arista exterior de la explanación.

3. Para las zonas de protección de infraestructura viaria que quedan afectadas en sus bordes por suelos urbanos o urbanizables se establece en el Plan el límite de dichas zonas de protección, que en general coinciden con la línea de edificación establecida en el Reglamento General de Carreteras a excepción de los tramos que tienen un carácter estrictamente urbano, en los que las condiciones de edificación y separación a los viales se determina particularizadamente en el presente Plan.

4. En cualquier caso para las zonas definidas en el Plan como áreas de protección de infraestructuras, únicamente podrán autorizarse los usos y obras relacionados con el funcionamiento de las infraestructuras y de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación así como las obras de forestación, ajardinamiento y urbanización que se consideren necesarias por el Ayuntamiento para la adecuada integración en el paisaje y el medio ambiente urbano en su caso.

5. En las zonas de protección de carreteras pertenecientes a la Red General de Carreteras del Estado y fuera de los tramos urbanos la instalación de vallas y carteles se regirá por lo establecido en los artículos 88, 89, 90 y 91 del Reglamento general de Carreteras así como por el punto once del R.D. 1911/97 por el que se modifica el Reglamento mencionado.

Artículo 12.99. Condiciones de la Edificación Vinculada al Uso Rotacional.

1. Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre como ocupación de grandes espacios públicos, tales como parques rurales, centros asistenciales especiales y de enseñanza de técnica de explotación del medio, adecuaciones naturalistas y recreativas.

2. Se prevén las siguientes actividades:

a) Adecuaciones naturalistas: se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.

b) Adecuaciones recreativas: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc.

c) Parque rural: se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre.

d) Centros asistenciales especiales: se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social de toxicómanos.

e) Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación.

3. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) La altura máxima no superará los cinco (5) metros.

b) La ocupación por la edificación no superará el uno por ciento (1%) para las actividades a), b) y c) del apartado anterior y el cinco por ciento (5%) para el resto.

Artículo 12.100. Condiciones de la Edificación Vinculada a las Actividades Declaradas de Utilidad Pública o Interés Social.

Las edificaciones vinculadas a actividades declaradas de utilidad pública o interés social y que deban ubicarse en el medio rural, cumplirán las siguientes condiciones, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación según se establece en el artículo 52 de la LOUA:

a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.

b) La altura no podrá superar los diez (10) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija necesariamente una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.

c) La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el treinta por ciento (30%). En caso de que el uso al que se destina la edificación sea de equipamiento público, sanitario, asistencial, social, cultural o educativo, la ocupación máxima podrá alcanzar el 70%, siendo la edificabilidad máxima de 1.5 m²t/m²s.

d) Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

e) Se regularán siguiendo las determinaciones de éste artículo la instalación de antenas de telefonía móvil o instalaciones similares.

Artículo 12.101. Condiciones de las Industrias No Compatibles con el Medio Urbano.

1. Son aquellas que desarrollan una actividad fabril considerada como peligrosa o insalubre, lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse retirada de los núcleos de población y de los lugares y actividades que produzcan la estancia continuada o masiva de personas así como las consideradas grandes industrias por demandar una gran superficie de suelo que tiene difícil implantación en el suelo urbano o urbanizable, incluyéndose en ésta categoría las que requieren una edificabilidad superior a diez mil metros cuadrados o una ocupación de suelo mayor de quince mil metros cuadrados para el desarrollo de la actividad.

2. Se consideran en todo caso como «uso susceptible de autorización en el suelo no urbanizable, y su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la Legislación estatal o autonómica así como de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

3. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación, así como lo previsto en las Normas Generales de Uso y Edificación del presente Plan.

4. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.

b) La altura de la edificación no podrá superar los diez (10) metros, excepto que la actividad exija para su desarrollo una altura necesariamente superior.

c) La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el treinta por ciento (30%).

d) Deberá prever la superficie de maniobra y aparcamiento suficiente para garantizar la no obstaculización del viario público.

e) Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

5. De acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA el propietario deberá asegurar la prestación de la garantía por una cuantía mínima equivalente al diez por ciento (10%) de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de la restitución del terreno.

Artículo 12.102. Condiciones de las Edificaciones de Uso Residencial.

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda unifamiliar, es decir, aquella situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso y con accesos exclusivos.

En el caso de rehabilitación de viviendas o edificios de carácter rural existentes, las obras de rehabilitación no deben distorsionar las características de la edificación, pudiendo destinarse a vivienda o alojamientos rurales.

2. Se prevén específicamente los siguientes supuestos:

a) Vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. En cualquier caso la superficie mínima de la parcela vinculada a la edificación será de seis mil (6000) metros cuadrados.

b) Vivienda no agraria: Se entiende aquella que, sin estar vinculada a la explotación agropecuaria se adapta a la tipología del área o sea autorizada por estas normas. Se incluyen en este grupo las viviendas ligadas al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras territoriales.

3. Condiciones generales de implantación.

a) Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas.

b) Se puede presentar de modo independiente o bien, vinculado y al servicio de cualquiera de los otros usos regulados para el suelo no urbanizable, en los casos en que así esté previsto.

c) Cierres de fincas. Estarán sujetos a previa licencia municipal, la cual se concederá para los que sean estrictamente necesarios para la pacífica y normal implantación del uso que se trate. En todo caso, los cerramientos deberán realizarse por medio de vallas agrícolas tradicionales (muros de piedra), alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.

d) Abastecimiento de agua. En aplicación de lo dispuesto por el Real Decreto 928/1979 de 16 de marzo, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de aguas con destino al consumo urbano se considera que el agua es sanitariamente potable y, por lo tanto, apta para el consumo humano, cuando, en todo momento, a lo largo de la red de suministro, reúna las condiciones mínimas o cuente con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.

e) Evacuación de residuales. Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. En desarrollo de estas Normas, el Ayuntamiento fijará a partir de los estudios del Instituto Geológico y Minero, aquellas áreas en que, por razones de permeabilidad y, por lo tanto, de riesgos de contaminación, no se autorizará la implantación de pozos drenantes. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes. Asimismo, se recomienda en todos aquellos núcleos rurales o áreas en donde sea posible, implantar sistemas de depuración biológica, también llamados «filtros verdes» con la finalidad de evitar la contaminación del sistema hídrico superficial.

f) Pozos: su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia y con los permisos oportunos del organismo de cuenca. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a cien (100) metros de cualquier pozo drenante de aguas residuales.

g) Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas; no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser los normalmente utilizados en la zona.

4. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.

b) La altura no podrá superar los cinco (5) metros. Excepcionalmente se podrán permitir edificaciones de mayor altura siempre que se justifique su procedencia y que cuente con informe favorable de los servicios técnicos municipales en el que se explicita la idoneidad de la solución en relación con las condiciones naturales y paisaje.

c) La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del dos por ciento (2%) de su superficie. En todo caso, la superficie máxima ocupada no podrá superar los quinientos (500) metros cuadrados.

d) Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

Artículo 12.103. Riesgo de formación de Núcleo de Población.

Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a formación de un núcleo de población y definen, por tanto, el riesgo de su formación, son las siguientes:

- Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 300 m. del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por este Plan General y por los Planes o Normas de los municipios colindantes o ello dé lugar a que existan más de 3 viviendas en un círculo de 300 m. de radio con centro en la edificación que se proyecta.

- Cuando se pretenda una ordenación con parcelación o tipología edificatoria impropia de fines rústicos, o que entre en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para los usos agropecuarios de la zona.

- Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros usos autorizados en aplicación de esta Normativa.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieren implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación, en aplicación de las determinaciones de la LOUA, o de las propias de estas Normas.

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaren incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores, o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

Sección 3.ª Ordenación de las Distintas Zonas de Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural

Artículo 12.104. Zonificación.

A efectos de la aplicación de ésta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de carácter natural o rural por este Plan General:

- «La Campiña».
- «Mosaico rural zona de transición Sierra Vega».

Artículo 12.105. Alcance del Señalamiento de los Usos y Actividades Genéricos y Susceptibles de Autorización.

1. Se consideran usos genéricos de las distintas zonas de suelo no urbanizable de carácter natural o rural aquellos que son propios de la normal utilización y explotación de los suelos de acuerdo con la relación de los usos y actividades establecida en el artículo 12.93 de las presentes Normas.

2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización aquellos que suponen la transformación total o parcial de la utilización o explotación normal a que estén destinados los terrenos. Estos usos y actividades precisarán en general autorización administrativa y autorización urbanística cuando conlleven la implantación de algún uso de los definidos en el cuadro de Tipos de Usos de las Normas Generales del Título Décimo y/o consistan en instalaciones u obras.

3. Las actividades susceptibles de autorización que puedan resultar molestas, insalubres o peligrosas como granjas, vaquerías etc. así como las plantas de áridos o de hormigones, depósitos de vehículos, vertederos etc., se situarán a una distancia mayor de dos (2) kilómetros de los límites de suelo urbano o urbanizable y deberán contar con informe favorable de los servicios técnicos municipales sobre la conveniencia e idoneidad de su ubicación.

4. El alcance de los distintos usos genéricos o susceptibles de autorización es el que se establece en los Títulos Décimo y Duodécimo de las presentes Normas.

Artículo 12.106. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural

Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal.

1. Se consideran usos y actividades genéricos de esta zona de suelo no urbanizable los siguientes:

- a) Actividades agrícolas extensivas en secano y regadío.
- b) Actividades agrícolas intensivas.
- c) Las actividades ganaderas en régimen libre.
- d) La actividad cinegética.

2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

- a) Repoblaciones forestales.
- b) Casetas para guarda de aperos y maquinaria agrícola, siempre que se sitúen en las zonas más llanas.
- c) Las explotaciones extractivas de arcillas, arenas o áridos.
- d) La rehabilitación de las edificaciones rústicas.

e) Las instalaciones anejas a la explotación, incluidas las viviendas vinculadas a la actividad agropecuaria, siempre que se sitúen en el contacto entre la zona llana y la pendiente, en la base de esta última.

f) La implantación de nuevos sistemas de riego.

g) Las actividades de utilidad pública e interés social.

3. Se consideran usos prohibidos todos los demás.

4. Para la implantación de edificaciones se considerará la menor incidencia posible en el paisaje, separándose en cualquier caso del arroyo Guadalmezán y del Canal de Guadalmezán, proyectándose edificaciones de la menor altura posible con un especial cuidado a su integración en el paisaje. A éstos efectos el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de un estudio de impacto paisajístico que avale la idoneidad de la implantación y la solución arquitectónica del edificio en orden a las consideraciones anteriores. No serán de aplicación las condiciones de distancia mínima de las edificaciones a suelos urbanos o urbanizables establecidas con carácter general en el artículo 5.22.b.

Sección 4.ª Ordenación de las Distintas Zonas de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica

Artículo 12.107. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección «Parque Natural Sierra de Hornachuelos».

Se incluye en esta clase de suelo los terrenos del Término Municipal de Almodóvar del Río que se encuentran dentro de los límites del Parque Natural Sierra de Hornachuelos, declarado como Espacio Natural Protegido por la legislación ambiental específica.

Dichos terrenos se regularán por las disposiciones siguientes:

- Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Córdoba (PEPMF.C) de 1986.

- Ley 4/1989 de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna existente.

- Ley 8/2003 de 28 de octubre de la Flora y Fauna Silvestres.

- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

- Decreto 105/1994 de 10 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN).

- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres (modificado por el R.D. 1193/1998, de 25 de junio).

- Ley Forestal de Andalucía (Ley 2/1992, de 15 de junio) y Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

- Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales de Andalucía y su Reglamento de desarrollo (Decreto 247/2001, de 13 de noviembre).

La ordenación de los usos y aprovechamientos dentro de este suelo estará sujeta a las determinaciones recogidas en los instrumentos de planificación y gestión del Parque Natural, que son el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra de Hornachuelos, aprobados por Decreto 252/2003, de 9 de septiembre.

El PGOU recoge los límites establecidos en el PORN. A su vez, el PORN establece una zonificación del Parque Natural distinguiendo tres zonas con diferente nivel de protección: Zonas de Reserva (zonas A), Zonas de Regulación Especial (zonas B) y Zonas de Regulación Común (zonas C), cuya cartografía queda reflejada en el Estudio de Impacto Ambiental de este Plan General.

Como criterios básicos para la ordenación de la actividad edificadora, según el PORN, en este Suelo no urbanizable de Especial Protección se consideran los siguientes:

- Adecuar el desarrollo de la edificación en suelo no urbanizable a las necesidades reales existentes, controlando la proliferación indebida de edificaciones en dicho tipo de suelo.

- Minimizar la incidencia de las edificaciones sobre la calidad ambiental del entorno.

- Priorizar la rehabilitación de las edificaciones ya existentes, frente a las de nueva construcción, respetándose en cualquier caso la arquitectura tradicional.

- Fomentar la recuperación de construcciones con valor histórico y patrimonial.

Artículo 12.108. Ordenación y Protección de los Suelos No Urbanizables de interés forestal o paisajístico. Delimitación.

Incluye los terrenos del término municipal clasificados por el presente PGOU como Suelo No Urbanizable, con las siguientes denominaciones:

S.N.U. E.P. Complejo Serrano CS-19. Sierra Morena Central.

S.N.U. E.P. Forestal «Falda de la Sierra de Almodóvar».

S.N.U. E.P. Paisajística «Cerro de San Cristóbal».
S.N.U. E.P. Paisajístico-Natural «Río Guadalquivir».
S.N.U. E.P. Paisajístico-Natural «Arroyo Guadalmazán».
S.N.U. E.P. Paisajístico-Geológica «Cerro de la Floresta».
S.N.U. E.P. Paisajístico-Natural «Entorno de la Vereda del Puente de Ladrillo».
S.N.U. E.P. «Embalse de La Breña».
S.N.U. E.P. «Entorno del Embalse de La Breña».
S.N.U. E.P. «Fuente de los Majadales».
S.N.U. E.P. «Jardín Botánico».

Regulación.

Dichos terrenos se regularán por las disposiciones siguientes:

- Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Córdoba (PEPMF.C) de 1986.

- Ley 4/1989 de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna existente.

- Ley 8/2003 de 28 de octubre de la Flora y Fauna Silvestres.

- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

- Decreto 105/1994 de 10 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN).

- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres (modificado por el R.D. 1193/1998, de 25 de junio).

- Ley Forestal de Andalucía (Ley 2/1992, de 15 de junio) y Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

- Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales de Andalucía y su Reglamento de desarrollo (Decreto 247/2001, de 13 de noviembre).

Complementariamente en todo aquello que no resultase contradictorio, se regularán por las que se especifican en estas Normas.

El objetivo de protección es el mantenimiento y mejora de la cubierta vegetal existente así como de los recursos básicos que la hacen posible y la preservación de la fauna que ésta acoge y sostiene, así como de los valores paisajísticos, en su caso.

Se establecen como usos propios los forestales y de conservación de la naturaleza, admitiéndose como usos compatibles el ganadero extensivo y los aprovechamientos ocio-recreativos y cinegéticos que no impliquen construcciones o edificaciones permanentes.

Condiciones particulares:

- En el caso de infraestructuras lineales básicas se tendrá en cuenta no sólo la masa arbolada directamente afectada, sino también los efectos barrera y el aislamiento de otras áreas de la superficie principal. En ningún caso la instalación podrá suponer una merma importante de la superficie arbolada.

- Las medidas de revegetación compensatoria se atenderán a lo especificado en la Legislación Sectorial de Andalucía expuesta con anterioridad.

- Las construcciones o instalaciones se vincularán a una parcela que cumpla con lo estipulado en la Legislación Sectorial de Andalucía expuesta con anterioridad, no pudiendo afectar a las masas arboladas.

- No obstante, siempre que fuera posible, se procurarán disponer fuera de esta categoría de suelo, sobre otros espacios de menor valor ambiental.

- Sólo se permitirá la apertura de caminos destinados al mantenimiento y servicio de la explotación forestal, y en estos casos se estudiarán los posibles trazados alternativos que, sin afectar a la vegetación de la zona, pudieran cumplir las mismas finalidades.

- El uso de vivienda sólo podrá estar vinculado al uso forestal, para guardería de la zona.

- Se prohíbe la realización de actividades extractivas.

- Los aprovechamientos del monte se ajustarán a las determinaciones de la Legislación Sectorial de Andalucía expuesta con anterioridad.

- Cualquier vertido que pudiese generarse, sólo podrá reintegrarse al terreno previa depuración biológica del efluente, en un grado tal que asegure la no contaminación del suelo o de los recursos hídricos.

Artículo 12.109. Ordenación y Protección de los suelos No Urbanizables de Vías Pecuarias.

Relimitación.

Comprenden esta categoría los terrenos del dominio público pertenecientes al sistema de vías pecuarias que discurren dentro del término municipal clasificados por el PGOU como S.N.U. E.P. Vías Pecuarias.

Regulación.

El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, pudiéndose, no obstante, admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal (senderismo, cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados) y las ocupaciones temporales que, con arreglo a dichas leyes, pudiesen ser autorizadas por el órgano de la Junta de Andalucía encargado de su gestión.

De acuerdo con el artículo 16 de la Ley 3/1995, son usos compatibles:

- Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agropecuario y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, pueden ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero.

- Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agropecuaria deberán respetar la prioridad del paso de los ganados evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha. Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, la Junta de Andalucía podrá autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agropecuario, quedando excluidas de dicha autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado y aquellas otras que revistan interés ecológico o cultural.

- Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

De acuerdo con el art. 17, son usos complementarios:

- Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.

- Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias para el ejercicio de estas actividades, conforme a lo establecido en el artículo 14 de la antedicha ley. Para ello será preciso el informe del Ayuntamiento y la autorización de la Junta de Andalucía

- Cuando algunos usos en terrenos de vías pecuarias puedan suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendio, especies protegidas y prácticas deportivas tradicionales, las Administraciones competentes podrán establecer determinadas restricciones temporales a los usos complementarios.

Condiciones particulares.

- En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo con el Decreto 155/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que la Consejería de Medio Ambiente haya acordado mediante Orden la modificación de trazado.

- Se prohíbe expresamente el asfaltado de dichas vías y su conversión en viales de especialización para el tránsito motorizado.

- Se prohíbe su ocupación con cualquier tipo de elemento que impida o dificulte el paso y, expresamente, los vertidos de cualquier naturaleza.

- Las actuaciones urbanísticas que pudiesen afectar a este tipo de suelo propondrán las modificaciones de trazado necesarias con objeto de garantizar su continuidad y destino al uso tradicional, en las condiciones reflejadas en los aludidos textos legales.

En este sentido, las reservas que se representan en los planos del Plan General tendrán interés público a efectos de solicitar la modificación de trazado, cuyo trámite será el que se regula en el Decreto 155/1998.

- En el caso de que un viario rodado a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por la Consejería de Medio Ambiente, previa tramitación del oportuno expediente, de acuerdo al Decreto 155/1998, previa solicitud del organismo promotor.

Artículo 12.110. Ordenación y Protección de los Suelos No Urbanizables de Cauces Fluviales.

Comprende esta zona todos los cauces naturales que discurren por el territorio municipal, sus riberas, zonas húmedas y terrenos inundables, clasificados por el PGOU como S.N.U. E.P. Cauces Fluviales. También le será de aplicación a los terrenos clasificados por el PGOU como S.N.U. E.P. Paisajístico-natural «Río Guadalquivir», S.N.U. E.P. Paisajístico-natural «Arroyo Guadalmezán», S.N.U. E.P. de Valores Agrícolas «La Vega» y S.N.U. E.P. «Embalse de La Breña».

Regulación.

Dichos terrenos se regularán por las disposiciones siguientes:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

- Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. de 11 de abril de 1986 (modificado este por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo).

- Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, que desarrolla el anterior (modificado por Real Decreto 2116/1998, de 2 de octubre).

- Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces, aprobado por Decreto 189/2002, de 2 de julio.

El objetivo de protección de estos terrenos es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces y zonas húmedas, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse en estas zonas como consecuencia de actuaciones antrópicas.

Abarca este espacio, cuando no esté grafiado en el Plano de Clasificación de Suelo, una franja de 25 m en corrientes continuas y 15 m en corrientes discontinuas a cada lado de la línea de terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

De acuerdo con lo establecido en la Legislación vigente, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Calificaciones urbanísticas e informes.

Sin perjuicio de lo establecido en la vigente ley de Aguas, en los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo, sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes en las condiciones establecidas por la Normativa vigente para la ejecución de las obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen alguna de las siguientes finalidades:

a) Instalaciones asociadas al aprovechamiento de los recursos hidráulicos para actividades agrícolas.

b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de redes infraestructurales básicas o servicios públicos que resultasen indispensables en dicho espacio.

c) Instalaciones menores, indispensables y no permanentes, vinculadas a dotaciones recreativas compatibles con la conservación del espacio y relacionadas con el uso y disfrute de la naturaleza.

En todo caso, cualquier actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización del Órgano administrativo competente, según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico, y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento/encauzamiento de los mismos, deberá contar con la preceptiva autorización del Órgano administrativo competente. Para poder otorgar la autorización de obras correspondiente se deberá aportar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento antes citado, referenciando tanto el estado actual como el proyectado.

Condiciones particulares.

- Como criterio general a considerar, es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

- En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

- Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto que no haya sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica que garanticen la ausencia de contaminación para las aguas superficiales y subterráneas, y el depósito de residuos sólidos de cualquier naturaleza, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de lixiviados.

- Los vertidos de aguas residuales, deberán asimismo contar con la autorización del Órgano administrativo competente y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art. 259.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- En el supuesto de pretenderse construir Estación Depuradora de Aguas Residuales, deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera, las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

- Los efluentes procedentes de los sistemas de tratamiento de depuración se ajustarán en todo caso a las condiciones de vertido que fuesen establecidas por el organismo de cuenca correspondiente. No obstante, siempre que fuese posible se procurará integrar el vertido en el Sistema General de Saneamiento para el municipio.

- Se prohíbe la alteración de los ecosistemas vegetales existentes asociados a los cursos de agua o zonas húmedas, así como las perturbaciones a las comunidades faunísticas que los habitan, y los nuevos terrenos, cuando de ello se pudiere derivar cualquier grado de afección a la vegetación ripícola existente.

- En el desarrollo de actividades agrícolas sobre terrenos actualmente en cultivo, se evitará el uso de productos fitosanitarios que pudieran ser perjudiciales para el medio ambiente.

- Se prohíben las actividades extractivas y ganaderas intensivas, los movimientos de tierra, la cubrición de cauces y cualquier actividad que pudiera dar lugar a la modificación del curso natural de las aguas o al aumento de la erosionabilidad en la zona.

- Los cerramientos de fincas lindantes con cauces, independientemente del dominio de los terrenos, deberán retranquearse, en toda su longitud, una distancia mínima de 5 metros a partir del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias y, en todo caso, se realizarán con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el libre discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, alteren el propio cauce o favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

- En todo caso, los proyectos o planes que mereciesen la conformidad del órgano administrativo competente incluirán las oportunas medidas de restauración y revegetación, con objeto de atenuar o eliminar las afecciones o impactos generados.

- Particularmente, para el caso de nuevas urbanizaciones, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados así como analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 50 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido, se deberá aportar previamente en el Órgano administrativo competente el Estudio Hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas.

- Los alcantarillados de las urbanizaciones han de tender a ser de carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

- Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

- Las redes de colectores que se proyecten para nuevas zonas a urbanizar y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas, deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

- En todo caso, deberán respetarse las servidumbres de 5 m. de anchura de los cauces públicos, según se establece en el Art. 6 de dicha Ley de Aguas y en el Art. 7 del mencionado Reglamento.

- Las captaciones de aguas públicas necesarias para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

- La reutilización de aguas para riego de parques y jardines, requiere igualmente concesión administrativa. La concesión que se otorgue tendrá en consideración las previsiones y condiciones básicas en función de los procesos de depuración, su calidad y los usos previstos.

Artículo 12.111. Ordenación y Protección de los suelos No Urbanizables de Valores Agrícolas.

Comprende esta zona todos los terrenos clasificados por el PGOU como tales, por presentar una especial calidad agrícola, por su elevada capacidad productiva y un mínimo riesgo de pérdida de dicha capacidad. En función de los específicos valores agrícolas, a tenor de su carácter rural y natural, con las siguientes denominaciones:

- S.N.U. de Valores Agrícolas «La Campiña»
- S.N.U. de Valores Agrícolas «Mosaico Rural Zona de Transición Sierra-Vega»

La regulación de estos Suelos se especifica en los artículos 12.105, 12.106 y 12.107 de las presentes Normas.

Artículo 12.112. Ordenación y Protección de los Sistemas de Infraestructura Técnica General Territorial en Suelo No Urbanizable.

Son aquellos elementos de infraestructura técnica territorial existentes o propuestos y áreas específicas de equipamientos dotacionales o áreas libres que conforman el modelo de planificación urbanística territorial y su estructura orgánica.

Sistema General de Infraestructura Técnica Territorial.

Se incluyen en este tipo de suelo los terrenos ocupados y adyacentes a las infraestructuras territoriales de carreteras, caminos, ferrocarriles, redes de energía eléctrica de alta tensión, conducciones para el abastecimiento de agua o transporte de productos energéticos, instalaciones de saneamiento y depuración de aguas residuales. Se incluyen igualmente, de forma cautelar, los terrenos en los que está prevista la construcción de alguna infraestructura territorial, con el objetivo de impedir la ocupación indebida de dichos terrenos por usos o actividades que pudieran dificultar o hacer inviable la ejecución de dichas infraestructuras.

Los ámbitos de protección, las limitaciones, condicionantes, régimen de autorizaciones, etc. serán los establecidos por las respectivas Normativas Sectoriales reguladoras y en concreto la Ley de carreteras 25/1988 de 29 de julio, la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes y su Reglamento en Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre.

TÍTULO XIII

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS MUNICIPAL

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 13.1. Contenido y Alcance.

Las Normas contenidas en este Título tienen por finalidad disponer las medidas necesarias para la adecuada protección de los valores culturales de interés municipal histórico, arquitectónico, arqueológico y urbanístico así como del paisaje urbano del municipio de Almodóvar del Río.

Artículo 13.2. Instrumentos para la protección del Patrimonio Cultural.

Para las finalidades de protección del Patrimonio Cultural del municipio de Almodóvar del Río, previstas en este Plan General, se consideran los siguientes instrumentos en aplicación de la LOUA:

1. Las presentes Normas de Protección del Patrimonio.
2. Las Ordenanzas de Zona tendentes a la conservación de las cualidades urbanas actuales.
3. El Catálogo de Protección.
4. La delimitación de las zonas de protección arqueológica en el suelo no urbanizable.

Artículo 13.3. Sujetos Responsables de la Protección del Patrimonio.

Son responsables de la protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio de Almodóvar del Río los siguientes organismos y personas:

- a. La Consejería de Cultura, en virtud de las competencias exclusivas que sobre el Patrimonio Histórico de Andalucía tiene atribuidas.
- b. El Ayuntamiento de Almodóvar del Río, en virtud de las competencias asignadas a las Corporaciones Locales en la Legislación de Patrimonio Histórico.
- c. Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de los bienes objeto de protección.

Artículo 13.4. Prevalencia de los Instrumentos de Aplicación de la Legislación del Patrimonio Histórico.

1. Los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente Plan en los contenidos que se relacionan a continuación y, en consecuencia:

a. Los efectos de las declaraciones o inscripciones en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía de Monumentos y delimitación de sus entornos que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación y protección previstas para dichos inmuebles en el presente Plan.

b. Los efectos de la declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía de Zona Arqueológica o Zona de Servidumbre Arqueológica que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación, excavación y protección previstas para dichas áreas en el presente Plan.

c. Las Resoluciones, Órdenes y Acuerdos de los Órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles sobre las que siga manteniendo las competencias para autorización de obras y actuaciones una vez aprobado al Plan Especial y que por tanto no estén delegadas en el Ayuntamiento de Almodóvar del Río, prevalecerán sobre las determinaciones del presente Plan.

Artículo 13.5. Aplicación de las Normas de Protección del Patrimonio.

Las Normas contenidas en el presente Título prevalecerán sobre las determinaciones de cualquier otro documento del presente Plan, así como sobre el contenido de cualquier otro Título de las presentes Normas.

Artículo 13.6. Aplicación del Catálogo de Protección.

1. El Catálogo de Protección que complementa al presente Plan General supone la singularización sobre determinados bienes de una normativa específica, para cada uno de ellos, tendente a su conservación, protección y mejora.

2. El Catálogo de Protección, en cuanto documento singularizado, prevalece en sus determinaciones específicas sobre el resto de documentos que integran el presente Plan.

Artículo 13.7. El Catálogo y las Declaraciones de Bienes de Interés Cultural.

1. En la documentación gráfica del presente Plan se recogen y singularizan los Bienes de Interés Cultural declarados e incoados.

2. El Catálogo de Protección que complementa al presente Plan incluye los Bienes de Interés Cultural declarados e incoados en el Municipio de Almodóvar del Río en el Nivel de Protección Integral.

3. La declaración de nuevos Bienes de Interés Cultural o su desclasificación no supone modificación del presente Plan o del Catálogo de Protección complementario al mismo.

CAPÍTULO II

Normas de Protección del Patrimonio Arquitectónico

Sección 1.ª Disposiciones Preliminares

Artículo 13.8. Protección del Patrimonio Arquitectónico.

La protección del Patrimonio Arquitectónico del municipio de Almodóvar del Río se realiza mediante la inclusión de las edificaciones pertenecientes al mismo en el Catálogo de Protección que complementa este Plan General, así como su clasificación en cinco niveles de protección diferenciados atendiendo a sus valores históricos, artísticos, espaciales, tipológicos, ambientales, etc.

Artículo 13.9. Prevalencia de los Instrumentos de Aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico.

1. En los bienes integrantes del Patrimonio Arquitectónico incluidos en el Catálogo de Edificaciones Protegidas que complementa este Plan General que se encuentren además protegidos por alguno de los instrumentos de aplicación de la legislación de Patrimonio Histórico, el nivel de intervención posible sobre los mismos será el más limitativo de ambos regímenes.

2. En el supuesto de edificios o estructuras incluidos en la categoría de Monumentos según la legislación de Patrimonio Histórico, el nivel máximo de intervención previsto en este Plan General podrá ser superado cuando medie resolución en tal sentido de los Órganos competentes de la Administración Autónoma.

Sección 2.ª Ámbito de Aplicación y Niveles de Protección

Artículo 13.10. Aplicación de las Normas de Protección.

Las normas contenidas en este Capítulo se aplicarán a las parcelas y edificaciones que se identifican en el Catálogo de Protección.

Artículo 13.11. Niveles de Protección.

A los efectos de la aplicación de estas normas se distinguen los siguientes niveles de protección:

- NIVEL A. Protección Integral.
- NIVEL B. Protección Arquitectónica o Estructural.
- NIVEL C. Protección Ambiental.
- NIVEL D. Protección Espacial.
- NIVEL E. Protección Arqueológica.

1. Protección Integral:

Las edificaciones objeto de este nivel de protección, sólo podrán ser objeto de obras de conservación y consolidación. Podrán demoler los cuerpos o elementos añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original. Podrán realizarse obras de acondicionamiento sobre instalaciones, siempre que sean necesarias para la correcta utilización de los edificios.

Las licencias de las obras autorizadas sobre estos edificios, deberán ser objeto de Informe Vinculante por parte de la Consejería de Cultura.

2. Protección Estructural:

Las edificaciones objeto de este nivel de protección podrán ser objeto de obras tendentes a la conservación y consolidación estructural del edificio, así como a reformas de particiones secundarias, mejora de instalaciones, siempre que no queden expresamente prohibidas en su ficha correspondiente. Cualquier actuación que se pretenda realizar y que aquí se considere como autorizable, llevara incluida obligatoriamente la actuación sobre elementos que desvirtúen el conjunto arquitectónico, así recogido en cada ficha.

Las licencias de obra autorizadas en estos edificios, podrán ser concedidas directamente y sin informe externo, por el Ayuntamiento, tras el Informe Técnico correspondiente.

Sobre los edificios que contengan zonas no protegidas en su propia parcela, se aplicara la ordenanza UEM, en cuanto a ocupación y usos. En cualquier caso, no podrán modificar, ni su fachada, ni su cubierta, salvo indicación expresa en su ficha correspondiente.

3. Protección Ambiental:

Los edificios objeto de este nivel de protección podrán ser objeto de obra nueva integral, acompañando al proyecto de demolición parcial o total, el proyecto básico de la obra nueva.

En cualquier caso se recogerá en dicho proyecto, la repetición de fachada, en cuanto a topología, huecos, alturas y carpintería exterior, debiendo siempre quedar rematados en cubierta de teja según ordenanzas particulares de la zona de Casco Antiguo.

Podrán realizar obras de reforma en fachada, tendentes a la recuperación de la imagen original de la misma.

4. Protección Espacial:

Sobre los espacios catalogados como de protección espacial, solo podrán realizarse, obras de adecuación de pavimentaciones, alumbrado y mobiliario urbano, adaptándolos a los tratamientos de pavimento, recomendados en el art. 10.42 de la normas de urbanización del casco antiguo.

5. Protección Arqueológica:

Sobre los espacios catalogados como de protección de yacimientos arqueológicos, solo podrán realizarse obras de adecuación superficial de caminos y de cauces, así como instalación de elementos de mobiliario urbano y jardinería que pudieran contribuir a una mejora de paseos peatonales.

Con carácter previo a la realización de cualquier actuación urbanística, ya sea mediante planeamiento de desarrollo, plan especial o redacción de proyectos, y cumpliendo con lo establecido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003, de 17 de junio), deberá realizarse una prospección arqueológica superficial previa para conocer si existiera posible afección en el ámbito donde se prevea la actuación, y establecerse en su caso las medidas cautelares necesarias de protección del patrimonio arqueológico que pudiera verse afectado.

La prospección arqueológica superficial es un método fiable que, partiendo del reconocimiento de los posibles vestigios superficiales dispersos en una determinada zona, permite percibir la evolución histórica de la misma. Se fundamenta en la inspección directa y exhaustiva de la superficie del terreno sobre áreas relativamente pequeñas, realizada por observadores separados a intervalos regulares, utilizando tramos artificiales, con criterios geográficos prefijados y con la ayuda del material de apoyo preciso, hasta controlar la totalidad del territorio de interés.

Se establece una franja perimetral cautelar de 250 metros en la zona de afección arqueológica, en la cual se establecerán medidas de uso y gestión por los organismos competentes.

Artículo 13.12. Listado de Edificios y Espacios Catalogados.

NIVEL A.- PROTECCIÓN INTEGRAL

- A.1. Castillo de La Floresta y su ladera.
- A.2. Ermita del Rosario en la calle El Santo.
- A.3. Ermita de Jesús en la calle Romero de Torres.
- A.4. Parroquia en la calle Iglesia.

2. NIVEL B.- PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

- B.1. Casa principal del Guerra en Las Cuevas.
- B.2. Huerta de Santiago: casa principal, plaza de toros, jardines y valla a carretera de la estación.
- B.3. Biblioteca (antiguo Ayuntamiento) en Plaza de la Constitución 10.
- B.4. Antiguo Casino en Plaza de la Constitución esquina con la calle Vicente Alexander.
- B.5. Ateneo en Plaza de la Constitución núm. 9.
- B.6. Casa unifamiliar en el núm. 2 de la Plaza de la Constitución.
- B.7. Casa unifamiliar en el núm. 3 de la Plaza de la Constitución.
- B.8. Casa unifamiliar en el núm. 8 de la Plaza de la Constitución.
- B.9. Casa unifamiliar en el núm. 4 de la calle Ramón y Cajal.

- B.10. Casa unifamiliar en el núm. 4 de la calle Antonio Machado.
 - B.11. Casa unifamiliar en el núm. 6 de la calle Antonio Machado.
 - B.12. Antigua Estación de Ferrocarril y sus depósitos.
 - B.13. Almacén del castillo, esquina de las calles Castillo y Peña.
 - B.14. Colegio en la calle Maestro Amalio Labajo.
 - B.15. Cortijo de Fuenreal.
 - B.16. Cortijo de Villaseca.
 - B.17. Casa Finca La Breña.
 - B.18. Cortijo Alisne Alto.
 - B.19. Cortijo El Temple.
 - B.20. Cortijo La Algarrilla.
 - B.21. Cortijo Mesas Bajas.
 - B.22. Cortijo El Cercado.
 - B.23. Cortijo Cobatillas.
 - B.24. Cortijo Rojas Bajo.
 - B.25. Cortijo La Torre.
 - B.26. Cortijo Los Picachos.
 - B.27. Huerta de San Andrés.
 - B.28. Puente de Piedra.
 - B.29. Puente de La Cabrilla.
 - B.30. Puente Guarromán.
 - B.31. Puente de Hierro.
 - B.32. Fuente del Alisne.
 - B.33. Fuente de Gil Pérez.
 - B.34. Fuente de La Caballera
 - B.35. Fuente de la Estación.
 - B.36. Fuente de la Peña del Águila.
 - B.37. Fuente de la Rodriguilla.
 - B.38. Fuente de Los Membrillos.
 - B.39. Fuente de Los Novios.
 - B.40. Fuente de Majadales Bajos.
 - B.41. Fuente de Torrealba
 - B.42. Fuente de Villaseca.
 - B.43. Fuente del Castillo.
 - B.44. Fuente Palacios.
 - B.45. Pilares de Piedra Hincá.
 - B.46. Fuente Alisne Bajo.
 - B.47. Fuente de Trigachos.
 - B.48. Fuente del Guerra.
 - B.49. Fuente del Toro.
 - B.50. Fuente del Temple.
 - B.51. Fuente Cruz del Madroño.
 - B.52. Fuente La Caballera (II).
 - B.53. Fuente Fuenreal Bajo.
 - B.54. Fuente Huerta Los Lagares.
 - B.55. Fuente La Parra.
 - B.56. Fuente Las Cañas.
 - B.57. Fuente Los Parronales.
 - B.58. Fuente Mesa de La Arrendal.
 - B.59. Fuente Plaza del Santo.
 - B.60. Fuente Plaza Juan Merinas Cuesta.
 - B.61. Fuente Plaza Salvador Allende.
 - B.62. Fuente Redonda.
 - B.63. Fuente Tío Pablo.
 - B.64. Portus Romano.
3. NIVEL C. PROTECCIÓN AMBIENTAL
- C.1. Casa Cuartel de la Guardia Civil, Carr. de la Estación núm.15
 - C.2. Casa unifamiliar en el núm. 1 de la calle Antonio Machado

- C.3. Casa unifamiliar en el núm. 3 de la calle Antonio Machado
 - C.4. Casa unifamiliar en el núm. 5 de la calle Antonio Machado
 - C.5. Casa unifamiliar en el núm. 7 de la calle Antonio Machado
 - C.6. Casa unifamiliar en el núm. 8 de la calle Antonio Machado
 - C.7. Casa unifamiliar en el núm. 12 de la calle Antonio Machado
 - C.8. Casa unifamiliar en el núm. 13 de la calle Antonio Machado
 - C.9. Casa unifamiliar en el núm. 14 de la calle Antonio Machado
 - C.10. Casa unifamiliar en el núm. 15 de la calle Antonio Machado
 - C.11. Casa unifamiliar en el núm. 8 de la calle Córdoba
 - C.12. Casa unifamiliar en el núm. 10 de la calle Pérez Galdós
 - C.13. Casa unifamiliar en el núm. 6 de la calle Homero
 - C.14. Casa unifamiliar en el núm. 8 de la calle Homero
 - C.15. Casa unifamiliar en el núm. 9 de la calle Homero
 - C.16. Casa unifamiliar en el núm. 10 de la calle Homero
 - C.17. Casa unifamiliar en el núm. 2 de la calle Iglesia
 - C.18. Casa unifamiliar en el núm. 10 de la calle Iglesia
 - C.19. Casa unifamiliar en el núm. 14 de la calle Iglesia
 - C.20. Casa unifamiliar en el núm. 4 de la calle Ramón y Cajal
 - C.21. Casa unifamiliar en el núm. 1 de la calle Bécquer
 - C.22. Casa unifamiliar en el núm. 6 de la calle Bécquer
 - C.23. Casa unifamiliar en el núm. 8 de la calle Bécquer
 - C.24. Casa unifamiliar en el núm. 3 de la Plaza del Pueblo
 - C.25. Casa unifamiliar en el núm. 4 de la Plaza del Pueblo
 - C.26. Casa unifamiliar en el núm. 5 de la Plaza del Pueblo
 - C.27. Casa unifamiliar en el núm. 6 de la Plaza del Pueblo
 - C.28. Casa unifamiliar en el núm. 7 de la Plaza del Pueblo
 - C.29. Casa unifamiliar en el núm. 26 de la c. Federico García Lorca
 - C.30. Casa unifamiliar en el núm. 31 de la c. Federico García Lorca
 - C.31. Casa unifamiliar en el núm. 32 de la c. Federico García Lorca
 - C.32. Casa en el núm. 5 de la calle Carlota
 - C.33. Casa en el núm. 39 de la calle Federico García Lorca
 - C.34. Casa en el núm. 11 de la calle Miradero
 - C.35. Casa en el núm. 28 de la calle La Barca
 - C.36. Casa en el núm. 44 de la calle La Peña
 - C.37. Casa en el núm. 33 de la calle La Peña
 - C.38. Casa en el núm. 31 de la calle Caridad
 - C.39. Casa en el núm. 21 de la calle Vicente Alexandre
 - C.40. Casa en el núm. 4 de la calle Antonio Espín
 - C.41. Casa en el núm. 1 del Callejón Duque de Rivas
 - C.42. Casa en el núm. 18 de la calle Bécquer
 - C.43. Casa en el núm. 18 de la Plaza de la Constitución
4. NIVEL D.- PROTECCIÓN ESPACIAL.
- D.48. Plaza del Pueblo.
 - D.49. Callejón en Plaza de Andalucía
 - D.50. C/ Barranco.
 - D.51. Plaza en C/ Bécquer
 - D.52. C/ Vicente Alexandre.
 - D.53. C/ Padre Revuelto.
 - D.54. C/ Castillo.
 - D.55. C/ El Santo.
 - D.56. C/ Antonio Machado.
5. NIVEL E.- PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA
- E.1. Castillo y su ladera
 - E.2. Cortijo de Los Lagares
 - E.3. Cortijo Berracosillas
 - E.4. Loma Casarejos
 - E.5. Arroyo del Temple
 - E.6. Bajada del Río

- E.7. Casilla del Ferrocarril
- E.8. Cortijo de la Barqueta
- E.9. Cortijo del Sotillo
- E.10. Cortijo del Temple
- E.11. Cortijo de Villaseca
- E.12. Entrada del pueblo desde Córdoba
- E.13. Los Mochos
- E.14. Al Noroeste de la Pellejera
- E.15. Vega de Fuenreal
- E.16. Caserío de Alisne
- E.17. Sur del Arroyo de los Peces
- E.18. Cortijo de Cabeza Pedro
- E.19. Cigarra Baja
- E.20. Fuenreal
- E.21. Valle de Villalobillos
- E.22. Cortijo de Las Cuevas
- E.23. Cuevas Bajas
- E.24. Al Sureste del Cerro del Castillo
- E.25. Inmediaciones del pueblo

Sección 3.ª Condiciones Comunes a Todos los Niveles de Protección

Artículo 13.13. Condiciones de Parcelación de los Edificios Protegidos.

1. Las parcelas con algunos de los niveles de protección definidos en el artículo anterior no podrán ser objeto de segregación.
2. Los requisitos que regulan las condiciones de agregación de las parcelas con edificaciones protegidas son los siguientes:
 - a. Las parcelas con Niveles I o II nunca podrán agregarse, excepto con aquellas parcelas que fuesen resultado de segregaciones anteriores y que constituyan con la parcela catalogada un conjunto edificatorio de carácter unitario.
 - b. Las parcelas con Nivel III podrán agregarse bajo las siguientes condiciones:
 - b.1. Que la agregación no perjudique a ninguno de los valores que justifican la protección.
 - b.2. Que se produzca por una sola vez con una parcela no catalogada.
 - c. Las parcelas o fincas en las que se sitúan las construcciones con Nivel IV cumplirán las condiciones de parcela mínima de la zona de suelo no urbanizable en la que se sitúan.

Artículo 13.14. Condiciones de Uso.

1. En las edificaciones protegidas se autorizarán los usos permitidos en la zona que se encuentran ubicados.
2. En el caso de que las condiciones particulares de la ficha del edificio en el Catálogo de Edificios Protegidos prohibiese o autorizase algunos usos específicamente, esta determinación será prevalente sobre la de zona.

Artículo 13.15. Condiciones de Edificación.

1. Las determinaciones de las fichas individualizadas del Catálogo de Edificios Protegidos prevalecerán sobre las correspondientes a la Zona de Ordenanza donde se hallase enclavada la edificación y sobre la fijación de alturas establecida en los planos correspondientes.

Artículo 13.16. Normas Supletorias.

Supletoriamente para lo no regulado por estas Normas de Protección se aplicarán las Condiciones Particulares de la Zona en que se ubique la parcela o edificio protegido.

Sección 4.ª Nivel A. Protección Integral

Artículo 13.17. Definición.

1. El nivel de Protección Integral es el asignado a los edificios cuya conservación debe garantizarse íntegramente por tratarse de elementos singulares de notable interés histórico-arquitectónico. Por su carácter monumental estos edificios constituyen elementos urbanos sobresalientes, cualificadores de su entorno y

representativos de la memoria histórica de Almodóvar del Río. Algunos de ellos están declarados o incoados como BIC.

Artículo 13.18. Condiciones Particulares de Edificación.

1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado que se relacionan en el Título Sexto de estas Normas Urbanísticas.
2. Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.
3. Queda prohibida la colocación de publicidad comercial en las fachadas y cubiertas de los edificios incluidos en este nivel de protección, excepto las placas o rótulos de identificación del inmueble así como las placas conmemorativas que honren al edificio o que lo describan y según las condiciones que se establecen en estas normas. Asimismo quedan prohibidos cualquier tipo de toldos en fachada e instalaciones con cableado aéreo, antenas y conducciones aparentes.

Sección 5.ª Nivel B. Protección Arquitectónica o Estructural

Artículo 13.19. Definición y Ámbito de Aplicación.

1. El nivel de Protección Arquitectónica es el asignado a los edificios que constituyen realizaciones arquitectónicas de especial valor y singularidad en el conjunto del patrimonio edificado de Almodóvar del Río y cuya protección debe garantizar la conservación de sus elementos arquitectónicos característicos.

Este nivel de protección implica el mantenimiento de la fachada y la organización tipológica junto a los elementos esenciales de su organización arquitectónica interior que tengan valor en sí mismos como espacios de acceso, patios, escaleras, etc. especificados en sus fichas respectivas.

Artículo 13.20. Condiciones Particulares de la Edificación.

1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.
2. En cualquier caso, las obras de reforma deberán integrar coherentemente las permanencias arquitectónicas catalogadas y definidas como elementos a conservar en las condiciones particulares de ordenación establecidas en las fichas individualizadas de cada edificio.
3. Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.
4. Se permiten las obras de ampliación por colmatación y remonte cuando quede expresamente indicado en las fichas de catalogación. La autorización de estas obras quedará condicionada a la presentación de un proyecto de actuación global que conserve la relación del edificio con el espacio libre de parcela, debiendo garantizarse la integración arquitectónica final y la conservación de los elementos de edificación protegidos.
5. Las actuaciones recogidas como preceptivas en las fichas de catálogo deberán realizarse previa o simultáneamente a cualquier intervención de alcance similar a las obras de reforma parcial.
6. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la existente cuando se trate de obras de conservación, reforma menor o reforma parcial.
7. Se prohíben todo tipo de rótulos de carácter comercial en fachadas que se sitúen en plantas altas y sobre las cubiertas de estos edificios. Para los rótulos comerciales se seguirán las características y dimensiones especificadas en estas normas, y, sean o no luminosos, deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio o local al que corresponda, y nunca fuera de los límites de la planta baja, no debiendo sobresalir más de veinte (20) centímetros de la línea de fachada, y esto siempre que esté por encima de los doscientos cincuenta (250) centímetros de altura, y siendo necesario el uso de materiales que se integren en el propio entorno ambiental de la zona y en el valor arquitectónico del edificio. Asimismo se prohíbe la colocación de toldos en fachada e instalaciones con cableado aéreo, antenas y conducciones aparentes.

Sección 6.ª Nivel C. Protección Ambiental

Artículo 13.21. Definición y Ámbito de Aplicación.

1. El nivel de Protección Ambiental es el asignado a los edificios de vivienda tradicional de cierto valor arquitectónico, que deben ser conservados por las cualidades ambientales que aportan al espacio urbano donde se integran y del que forman parte, y que constituyen esencialmente la imagen urbana tradicional de la ciudad de Almodóvar del Río.

Artículo 13.22. Condiciones Particulares de la Edificación.

1. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, de obras de reforma menor, reforma parcial o reforma general, obras de demolición parcial o total y nueva edificación.

2. Se acompañará al proyecto de demolición parcial o total el proyecto básico de obra nueva, que recogerá la repetición de fachada, en cuanto a tipología, huecos, alturas y carpintería exterior, debiendo siempre quedar rematados en cubierta de teja según ordenanzas particulares de la zona de Casco Antiguo.

3. Se podrán autorizar obras de reforma en la fachada siempre que estén debidamente justificadas en la mejor integración entre ésta y las funciones asignadas a los espacios a los que sirven, y que no desvirtúen los valores arquitectónicos, formales o tradicionales por los que haya sido catalogada.

Se podrán modificar asimismo las fachadas secundarias o traseras no incluidas en las determinaciones de protección del catálogo.

En cualquier caso el Ayuntamiento podrá denegar las intervenciones propuestas sobre las fachadas de los edificios protegidos si se considera que la solución aportada no resuelve adecuadamente su integración en el conjunto de la fachada.

4. Asimismo serán posibles las obras de ampliación, ya sea por colmatación, o en su caso, por remonte, si así se recoge dentro de las condiciones particulares de ordenación en la ficha de catalogación correspondiente. En los casos en que se permita remonte, se podrá realizar una actuación que afecte de forma integral a la estructura del edificio con el objetivo de garantizar la estabilidad del mismo.

5. Las actuaciones recogidas como preceptivas en el apartado correspondiente de las fichas de catálogo deberán realizarse previa o simultáneamente a cualquier intervención de alcance igual o superior a las obras de reforma parcial.

6. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la existente cuando se trate de obras de conservación o reforma parcial, o la que resulte de la aplicación de los parámetros de la ordenanza de zona en obras de reforma general.

7. Se prohíben todo tipo de rótulos en fachadas que se sitúen en plantas altas y sobre las cubiertas de estos edificios. Para los rótulos comerciales se seguirán las características y dimensiones especificadas en estas normas y, sean o no luminosos, deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio o local al que corresponda, y nunca fuera de los límites de la planta baja, no debiendo sobresalir más de veinte (20) centímetros de la línea de fachada, y esto siempre que esté por encima de los doscientos cincuenta (250) centímetros de altura, y siendo necesario el uso de materiales que se integren en el propio entorno ambiental de la zona y en el valor arquitectónico del edificio. Asimismo se prohíbe la colocación de toldos en fachada.

Sección 7.ª Condiciones Estéticas Derivadas de la Proximidad con Elementos Catalogados

Artículo 13.23. Condiciones Estéticas Derivadas de la Proximidad con Elementos Catalogados.

Las construcciones e instalaciones colindantes a edificios catalogados deberán adecuarse a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianería, tratamientos de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. La composición de la nueva fachada se integrará con las edificaciones protegidas armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y la catalogada.

ARI SUNC-1

Definición del ámbito (OE):

Tipo:	Área de Reforma Interior
Superficie:	21.634,00 m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No Consolidado

Uso e intensidad globales (OE):

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,9244 m ² t/ m ² s
Densidad:	44 Viv./ha
Nº máximo viviendas:	94 Uds.

Aprovechamiento (OE):

Área de Reparto:	ARI SUNC-1	
A. Medio:	0,7437	m ² t UTC/m ² s
A. Objetivo:	10,640	m ² t
Coef. Ponderación:	0,8045	UTC
A. Homogeneizado:	8,560	m ² t UTC
A. Subjetivo:	7,704	m ² t UTC
Exceso A. Subjetivo:	-	m ² t UTC
A. 10% Municipal:	856	m ² t UTC

Reserva de Viviendas Protegidas (OE):

Edificabilidad:	3.200	m ² t
Nº máximo viviendas:	32	Uds.

Usos pormenorizados

Residencial UEM (libre)	7.440	m ² t
Residencial UEM (VPP)	3.200	m ² t
Terciario:	-	m ² t

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres: (α)	20	m ² s/100m ² t
Equipamientos:	10	m ² s/100m ² t
Aparcamientos públicos	0,5	Plazas/100m ² t

(α): ≥ 10% Superficie del Sector

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos: Crear un remate urbano en el borde del casco consolidado, en el límite de la vega del río Guadalquivir, ocultando las traseras de las edificaciones existentes.

Criterios preceptivos y vinculantes para la ordenación detallada: Se ejecutará un vial de borde de 8 metros de ancho con viales transversales de 6 metros desde la Carretera de la Estación, 7 metros de la zona del antiguo desagüe del Canal. La tipología será la de vivienda unifamiliar entre medianeras.

Criterios potestativos para la ordenación detallada: El Plan Especial de Reforma Interior que ordene el Área de Reforma Interior podrá establecer una o varias unidades de ejecución para facilitar su gestión, en las que quedarán garantizadas los accesos y las infraestructuras.

(OE): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art.10.1 de la LOUA.

LA CHARQUILLA

Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Especial de Reforma Interior

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo de aprobación: 2 años
Tipo de iniciativa preferente: Privada
Sistema de actuación: Compensación

Situación y ordenación



ARI SUNC-2

Definición del ámbito (OE):

Tipo:	Área de Reforma Interior
Superficie:	2.887,07 m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No Consolidado

Uso e intensidad globales (OE):

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,8244 m ² t/ m ² s
Densidad:	73 Viv./ha
Nº máximo viviendas:	21 Uds.

Aprovechamiento (OE):

Área de Reparto:	ARI SUNC-2
A. Medio:	0,6668 m ² t UTC/m ² s
A. Objetivo:	2.380 m ² t
Coef. Ponderación:	0,8088 UTC
A. Homogeneizado:	1.925 m ² t UTC
A. Subjetivo:	1.732,50 m ² t UTC
Exceso A. Subjetivo:	- m ² t UTC
A. 10% Municipal:	192,50 m ² t UTC

Reserva de Viviendas Protegidas (OE):

Edificabilidad:	714 m ² t
Nº máximo viviendas:	7 Uds.

Usos pormenorizados

Residencial VPM (libre)	1.666 m ² t
Residencial VPM (VPP)	714 m ² t
Terciario:	- m ² t

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres: (a)	20 m ² s/100m ² t
Equipamientos:	10 m ² s/100m ² t
Aparcamientos públicos	0,5 Plazas/100m ² t

(a): ≥ 10% Superficie del Sector

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos: Completar las antiguas áreas A-13 y A-14 abriendo un espacio de uso público que de salida a la A-13 ejecutada, y dotando este borde de Casco de una imagen mejorada mediante nuevas fachadas. Alinear puntualmente la calle Traquío.

Criterios preceptivos y vinculantes para la ordenación detallada: El espacio viario abierto será de uso público y titularidad privada. Los propietarios deberán constituirse en Entidad de Conservación antes de la Ocupación de las viviendas.

Cada vivienda contendrá su propia plaza de aparcamiento.

El viario será peatonal de uso exclusivo a cocheras y servicios públicos.

Las viviendas dejarán un patio trasero continuo propio de 3 metros en todo el borde de contacto con la zona verde y con los números 11, 15 y 16 de la Calle Pairejas.

Las conexiones con Pantanillo y Pairejas serán de 5,50 metros de ancho.

El ámbito de este ARI podrá dividirse en dos Unidades de Ejecución, con el fin de facilitar su gestión.

Criterios potestativos para la ordenación detallada:

(OE): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

PANTANILLO

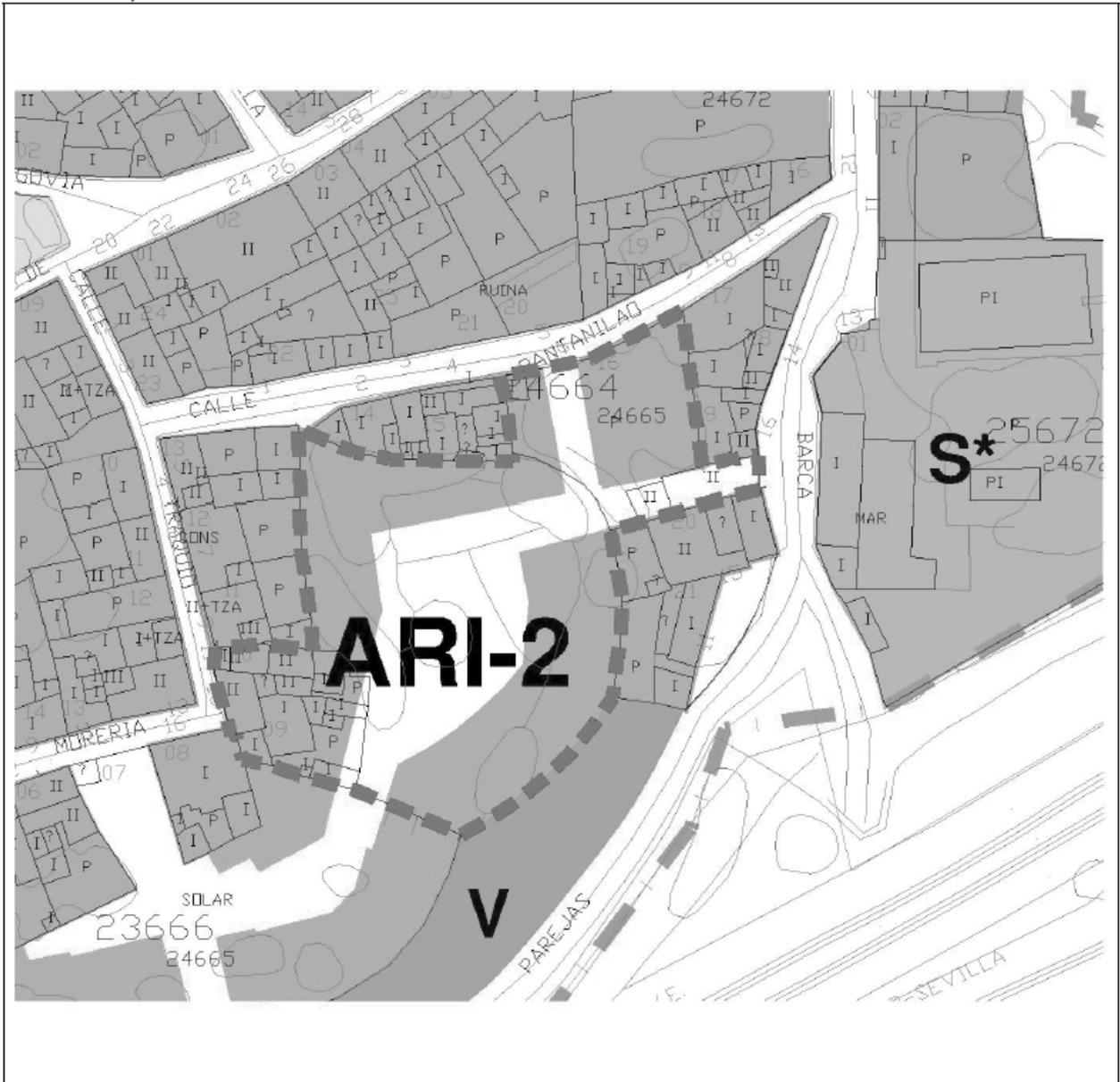
Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Especial de Reforma Interior

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo de aprobación:	2 años
Tipo de iniciativa preferente:	Privada
Sistema de actuación:	Cooperación

Situación y ordenación



ARI SUNC-3

Definición del ámbito (OE):

Tipo:	Área de Reforma Interior
Superficie:	1.445,80 m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No Consolidado

Uso e intensidad globales (OE):

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,7055 m ² t/ m ² s
Densidad:	62 Viv./ha
Nº máximo viviendas:	9 Uds.

Aprovechamiento (OE):

Área de Reparto:	ARI SUNC-3	
A. Medio:	0,5706	m ² t UTC/m ² s
A. Objetivo:	1,020	m ² t
Coef. Ponderación:	0,8088	UTC
A. Homogeneizado:	825	m ² t UTC
A. Subjetivo:	742,50	m ² t UTC
Exceso A. Subjetivo:	-	m ² t UTC
A. 10% Municipal:	82,50	m ² t UTC

Reserva de Viviendas Protegidas (OE):

Edificabilidad:	306 m ² t
Nº máximo viviendas:	3 Uds.

Usos pormenorizados

Residencial VPM (libre)	714 m ² t
Residencial VPM (VPP)	306 m ² t
Terciario:	-

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres: (a)	20	m ² s/100m ² t
Equipamientos:	10	m ² s/100m ² t
Aparcamientos públicos	0,5	Plazas/100m ² t

(a): ≥ 10% Superficie del Sector

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos: Obtención de borde de Casco de cara al Castillo de la Floresta continuando la Calle Pairejas y duplicando la fachada de las parcelas de la Calle del Castillo.

Criterios preceptivos y vinculantes para la ordenación detallada:

Se ejecutará calle peatonal de 4 metros de ancho adaptada a la topografía actual, con rampas y escalones máximos de 28x16 cm., completada con muro acabado en mampuesto de piedra caliza en los tramos en trinchera, hasta una altura máxima de 1,50 metros.

Para no perturbar la percepción del castillo, la altura máxima de la edificación será la siguiente:

- Planta Baja en la alineación a calle de borde junto a sistema general de espacios libre y zonas verdes públicas situados junto al Cerro del Castillo.
- Planta Baja + 1 planta junto a traseras de viviendas de calle Castillo, siempre que no se supere la altura de coronación de la planta baja en alineación a calle de borde junto al Cerro del Castillo.

Las viviendas están exentas de la obligación de incorporar plaza de aparcamiento.

Las fachadas a testero, incluidas posibles medianeras en caso de quedar vistas, serán tratadas con las mismas condiciones estéticas determinadas por la ordenanza de casco antiguo en manzana cerrada.

Con carácter previo a la concesión de la Licencia de Obras será preceptivo Informe de la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía sobre los proyectos de edificación, que tendrá la condición de Informe vinculante.

Criterios potestativos para la ordenación detallada:

(OE): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art.10.1 de la LOUA.

TRASERAS DE C/ CASTILLO

Instrumento de planeamiento de desarrollo

Estudio de Detalle

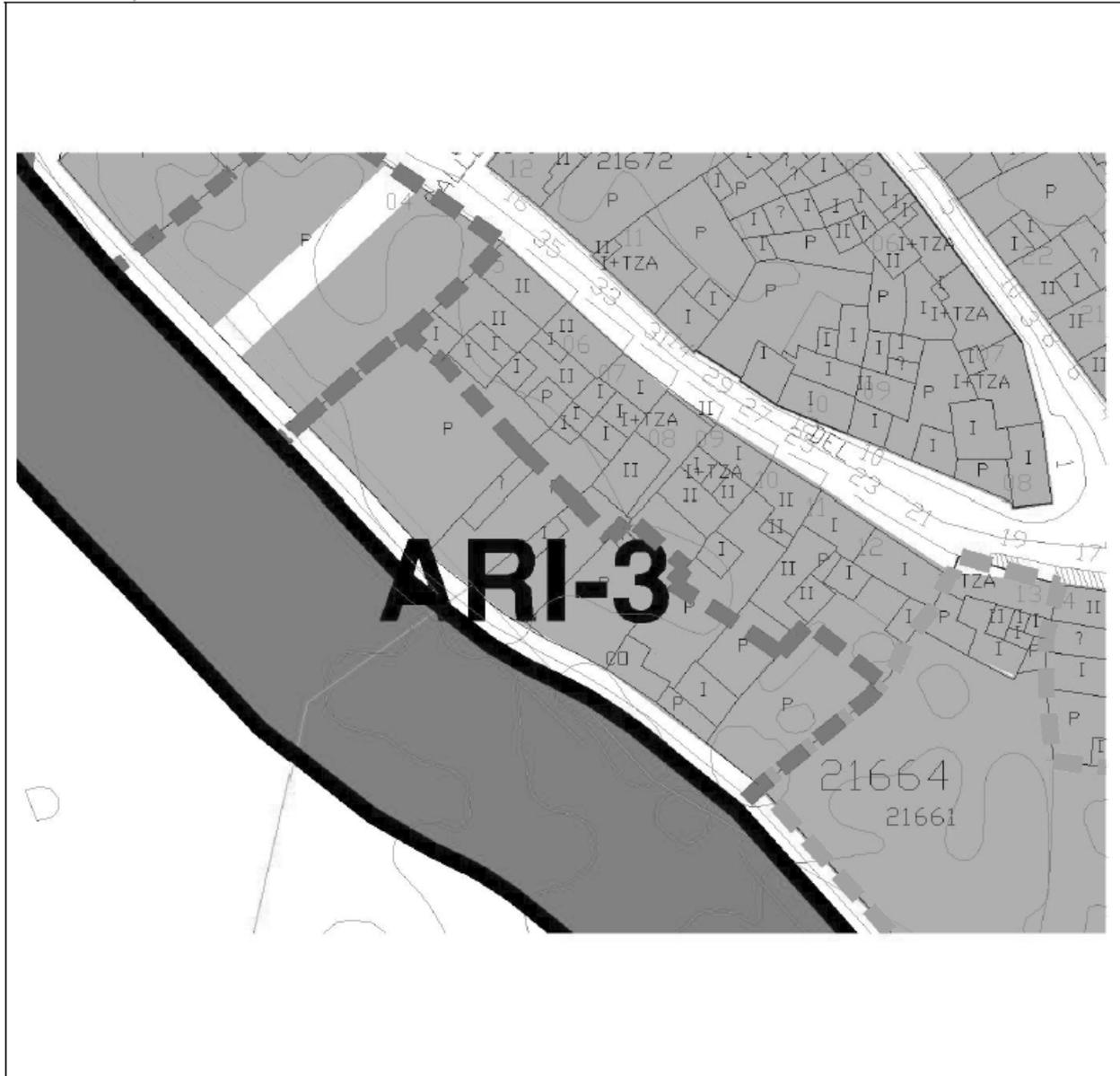
Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo de aprobación: 2 años

Tipo de iniciativa preferente: Privada

Sistema de actuación: Cooperación

Situación y ordenación



ARI SUNC-4

Definición del ámbito (OE):

Tipo:	Área de Reforma Interior
Superficie:	948,66 m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No Consolidado

Uso e intensidad globales (OE):

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	1,0752 m ² t/ m ² s
Densidad:	95 Viv./ha
Nº máximo viviendas:	9 Uds.

Aprovechamiento (OE):

Área de Reparto:	ARI SUNC-4
A. Medio:	0,8696 m ² t UTC/m ² s
A. Objetivo:	1,020 m ² t
Coef. Ponderación:	0,7279 UTC
A. Homogeneizado:	825 m ² t UTC
A. Subjetivo:	742,50 m ² t UTC
Exceso A. Subjetivo:	- m ² t UTC
A. 10% Municipal:	82,50 m ² t UTC

Reserva de Viviendas Protegidas (OE):

Edificabilidad:	306 m ² t
Nº máximo viviendas:	3 Uds.

Usos pormenorizados

Residencial VPM (libre)	714 m ² t
Residencial VPM (VPP)	306 m ² t
Terciario:	- m ² t

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres: (α)	20 m ² s/100m ² t
Equipamientos:	10 m ² s/100m ² t
Aparcamientos públicos	0,5 Plazas/100m ² t
(α): ≥ 10% Superficie del Sector	

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos: Obtención de borde de Casco de cara al Castillo de la Floresta, continuando la calle Pairejas y la Calle de la ARI-3, y creando conexión peatonal con la calle Castillo.

Criterios preceptivos y vinculantes para la ordenación detallada:

Se ejecutará calle peatonal de 4 metros de ancho adaptada a la topografía actual, con rampas y escalones máximos de 28x16 cm., completada con muro acabado en mampuesto de piedra caliza en los tramos en trinchera, hasta una altura máxima de 1,50 metros.

Para no perturbar la percepción del castillo, la altura máxima de la edificación será la siguiente:

- Planta Baja en la alineación a calle de borde junto a sistema general de espacios libre y zonas verdes públicas situados junto al Cerro del Castillo.
- Planta Baja + 1 planta junto a alineación de calle Castillo, siempre que no se supere la altura de coronación de la planta baja en alineación a calle de borde junto al Cerro del Castillo.

Conexión de esta nueva calle con la calle Castillo con un ancho de 5 metros y tráfico peatonal.

Se podrán realizar aparcamientos comunes desde la calle Castillo sólo bajo la zona edificable.

Las fachadas a testero, incluidas posibles medianeras en caso de quedar vistas, serán tratadas con las mismas condiciones estéticas determinadas por la ordenanza de casco antiguo en manzana cerrada.

Con carácter previo a la concesión de la Licencia de Obras será preceptivo Informe de la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía sobre los proyectos de edificación, que tendrá la condición de Informe vinculante.

Criterios potestativos para la ordenación detallada:

(OE): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

CONEXIÓN C/ CASTILLO

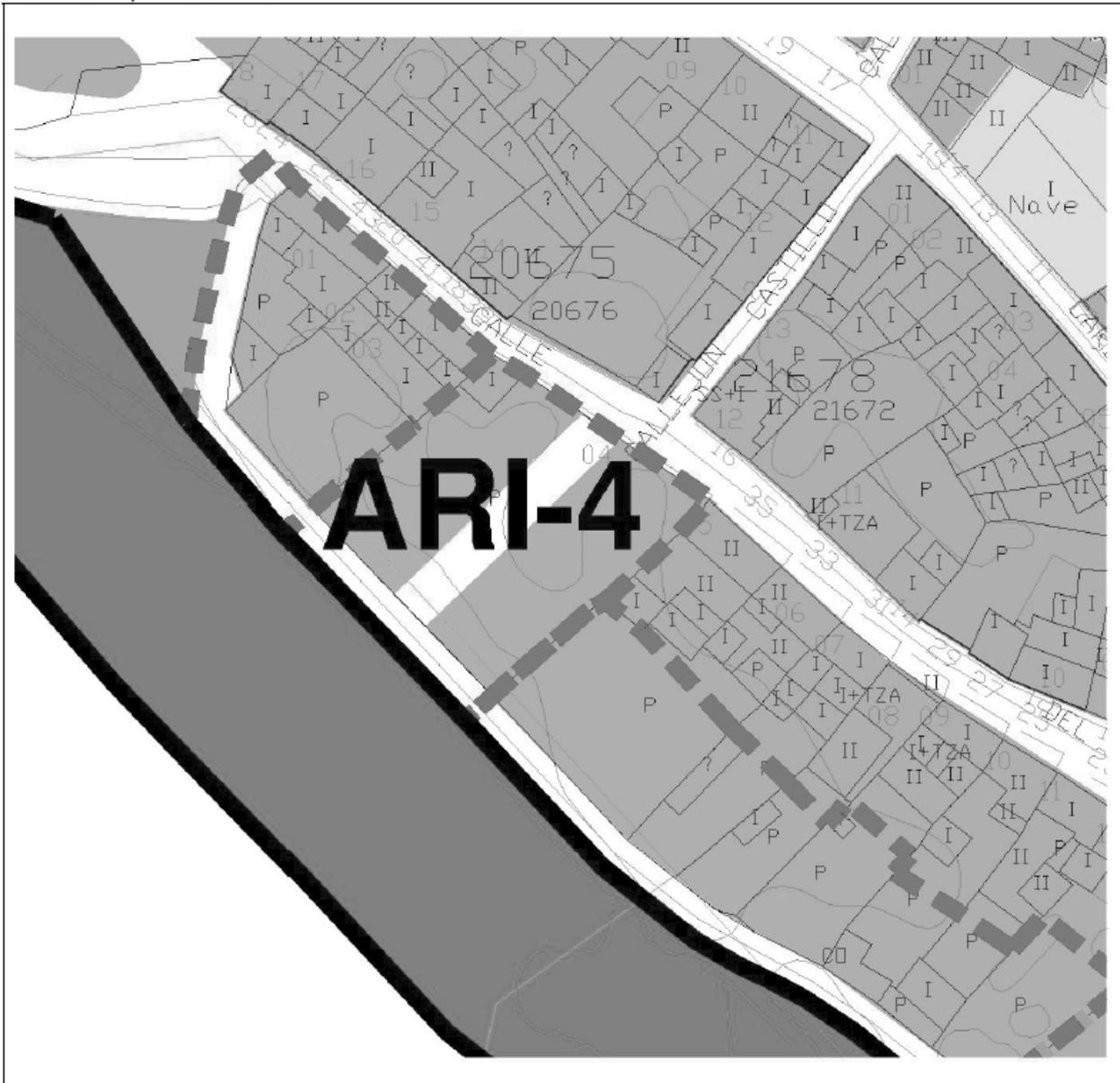
Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Especial de Reforma Interior

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo de aprobación: 2 años
Tipo de iniciativa preferente: Privada
Sistema de actuación: Cooperación

Situación y ordenación



ARI SUNC-5

Definición del ámbito (OE):

Tipo:	Área de Reforma Interior
Superficie:	745,74 m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No Consolidado

Uso e intensidad globales (OE):

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	1,0728 m ² t/ m ² s
Densidad:	94 Viv./ha
Nº máximo viviendas:	7 Uds.

Aprovechamiento (OE):

Área de Reparto:	ARI SUNC-5
A. Medio:	0,8984 m ² t UTC/m ² s
A. Objetivo:	800 m ² t
Coef. Ponderación:	0,8375 UTC
A. Homogeneizado:	670 m ² t UTC
A. Subjetivo:	603 m ² t UTC
Exceso A. Subjetivo:	- m ² t UTC
A. 10% Municipal:	67 m ² t UTC

Reserva de Viviendas Protegidas (OE):

Edificabilidad:	240 m ² t
Nº máximo viviendas:	3 Uds.

Usos pormenorizados

Residencial VPM (libre)	560 m ² t
Residencial VPM (VPP)	240 m ² t
Terciario:	m ² t

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres: (α)	20 m ² s/100m ² t
Equipamientos:	10 m ² s/100m ² t
Aparcamientos públicos	0,5 Plazas/100m ² t

(α): ≥ 10% Superficie del Sector

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos: Obtención de borde de Casco de cara al Castillo de la Floresta continuando la calle Pairejas y las Calles de la ARI-3 y la ARI-4 hasta su enlace con la calle Castillo.

Criterios preceptivos y vinculantes para la ordenación detallada:

Se ejecutará calle peatonal de 4 metros de ancho adaptada a la topografía actual, con rampas y escalones máximos de 28x16 cm., completada con muro acabado en mampuesto de piedra caliza en los tramos en trinchera, hasta una altura máxima de 1,50 metros reformando la conexión actual hasta la calle Castillo.

Para no perturbar la percepción del castillo, la altura máxima de la edificación será la siguiente:

- Planta Baja en la alineación a calle de borde junto a sistema general de espacios libre y zonas verdes públicas situados junto al Cerro del Castillo.
- Planta Baja + 1 planta junto a traseras de viviendas de calle Castillo, siempre que no se supere la altura de coronación de la planta baja en alineación a calle de borde junto al Cerro del Castillo.

Las fachadas a testero, incluidas posibles medianeras en caso de quedar vistas, serán tratadas con las mismas condiciones estéticas determinadas por la ordenanza de casco antiguo en manzana cerrada.

Con carácter previo a la concesión de la Licencia de Obras será preceptivo Informe de la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía sobre los proyectos de edificación, que tendrá la condición de Informe vinculante.

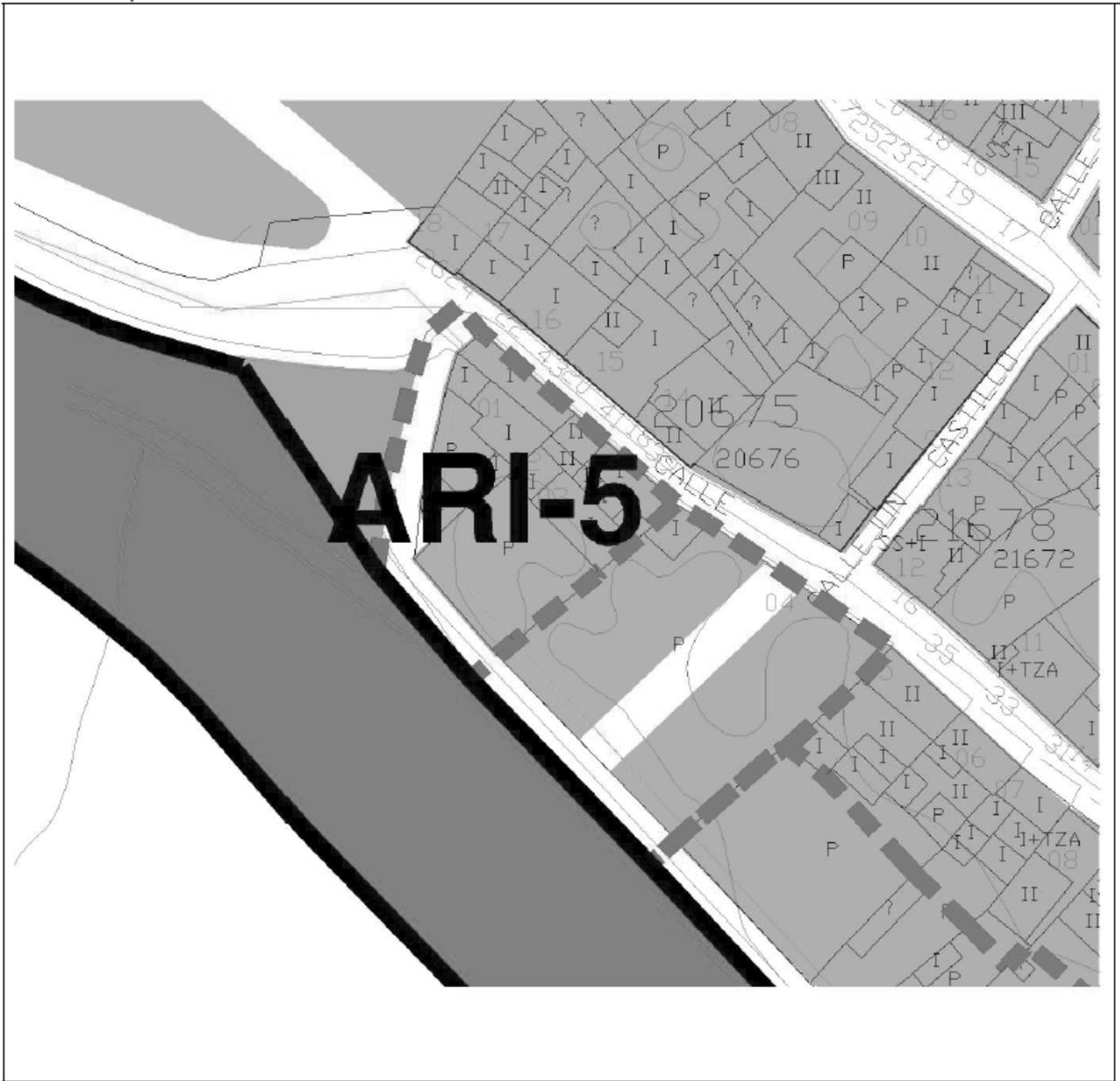
Criterios potestativos para la ordenación detallada:

(OE): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art.10.1 de la LOUA.

FINAL C/ CASTILLO

Instrumento de planeamiento de desarrollo	Previsiones de programación y gestión
Estudio de Detalle	Plazo máximo de aprobación: 2 años Tipo de iniciativa preferente: Privada Sistema de actuación: Cooperación

Situación y ordenación



ARI SUNC-6

Definición del ámbito (OE):

Tipo:	Área de Reforma Interior
Superficie:	661,16 m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No Consolidado

Uso e intensidad globales (OE):

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	1,0285 m ² t/ m ² s
Densidad:	91 Viv./ha
Nº máximo viviendas:	6 Uds.

Aprovechamiento (OE):

Área de Reparto:	ARI SUNC-6
A. Medio:	0,8319 m ² t UTC/m ² s
A. Objetivo:	680 m ² t
Coef. Ponderación:	0,8088 UTC
A. Homogeneizado:	550 m ² t UTC
A. Subjetivo:	495 m ² t UTC
Exceso A. Subjetivo:	- m ² t UTC
A. 10% Municipal:	55 m ² t UTC

Reserva de Viviendas Protegidas (OE):

Edificabilidad:	204 m ² t
Nº máximo viviendas:	2 Uds.

Usos pormenorizados

Residencial VPM (libre)	476 m ² t
Residencial VPM (VPP)	204 m ² t
Terciario:	- m ² t

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres: (a)	20 m ² s/100m ² t
Equipamientos:	10 m ² s/100m ² t
Aparcamientos públicos	0,5 Plazas/100m ² t

(a): ≥ 10% Superficie del Sector

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos: Recuperación de un antiguo espacio público. Conexión de la calle Arroyo Molino Viento con Padre Majón, y ensanche del fondo de saco existente con la inclusión de un área libre.

Criterios preceptivos y vinculantes para la ordenación detallada: El trazado viario se ajustará a lo dibujado en plano. Las viviendas de la calle Padre Majón abrirán fachada al nuevo vial que queda delimitado por las actuales medianeras de las casas 12 y 14 de esta calle.

Criterios potestativos para la ordenación detallada:

(OE): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art.10.1 de la LOUA.

MOLINO DE VIENTO

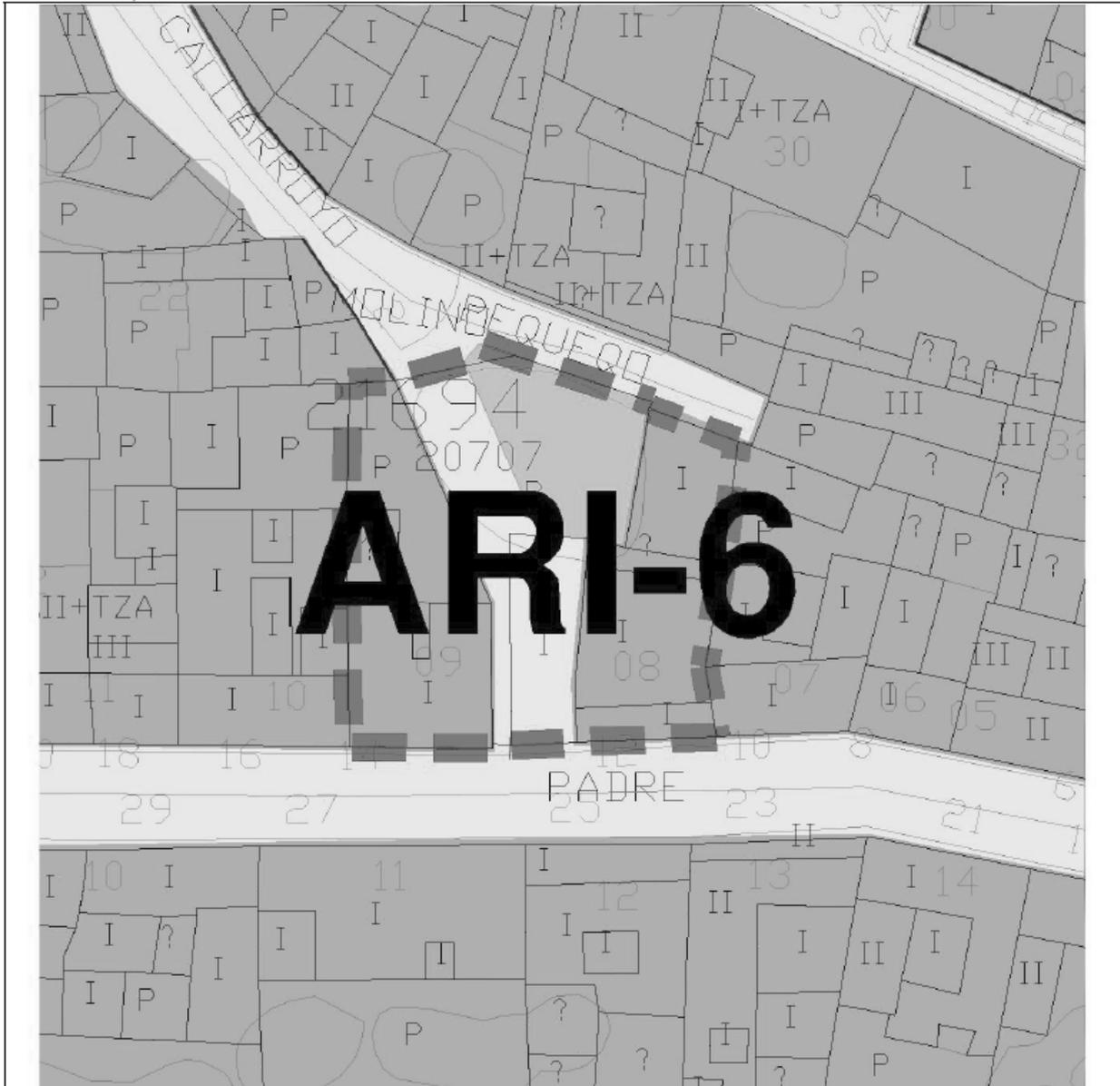
Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Especial de Reforma Interior

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo de aprobación: 2 años
Tipo de iniciativa preferente: Privada
Sistema de actuación: Cooperación

Situación y ordenación



ARI SUNC-7.1

Definición del ámbito (OE):

Tipo:	Área de Reforma Interior
Superficie:	2.312,42 m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No Consolidado

Uso e intensidad globales (OE):

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,8433 m ² t/ m ² s
Densidad:	65 Viv./ha
Nº máximo viviendas:	15 Uds.

Aprovechamiento (OE):

Área de Reparto:	ARI SUNC-7
A. Medio:	0,8433 m ² t UTC/m ² s
A. Objetivo:	1.950 m ² t
Coef. Ponderación:	1,0000 UTC
A. Homogeneizado:	1.950 m ² t UTC
A. Subjetivo:	1.755 m ² t UTC
Exceso A. Subjetivo:	- m ² t UTC
A. 10% Municipal:	195 m ² t UTC

Reserva de Viviendas Protegidas (OE):

Edificabilidad:	- m ² t
Nº máximo viviendas:	- Uds.

Usos pormenorizados

Residencial VPM,UAD (libre)	1.950 m ² t
Residencial VPM (VPP)	- m ² t
Terciario:	- m ² t

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres: (a)	20 m ² s/100m ² t
Equipamientos:	10 m ² s/100m ² t
Aparcamientos públicos	0,5 Plazas/100m ² t

(a): ≥ 10% Superficie del Sector

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos: Recuperar una zona abandonada por su cercanía al Cementerio Municipal, completando una manzana exenta mediante el tratamiento de la antigua carretera y la apertura de un nuevo viario. Suavizar la visión del interior del cementerio mediante implantación de zona verde de arboleda alta.

Criterios preceptivos y vinculantes para la ordenación detallada: La rasante de borde se ajustará a la actual de la carretera antigua, dotando de calzada de 7,00 metros de ancho y acerado de 3,00 metros.

La calle de nueva apertura conectará, con pendientes inferiores al 10 %, la carretera con la Plaza de San Fernando, con un ancho de 8 metros para tráfico rodado.

La zona verde absorberá la diferencia topográfica entre el borde del Cementerio y la nueva calle.

Se plantará arboleda de porte alto y copa ancha tipo catalpa, melia, falsa pimienta, etc.

Las viviendas podrán compartir mancomunadamente sus patios creando zonas comunes.

La obligación de implantación de plazas de aparcamiento puede cumplirse con sótanos de acceso común.

Criterios potestativos para la ordenación detallada:

(OE): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art.10.1 de la LOUA.

PLAZA DE SAN FERNANDO 1

Instrumento de planeamiento de desarrollo

Estudio de Detalle

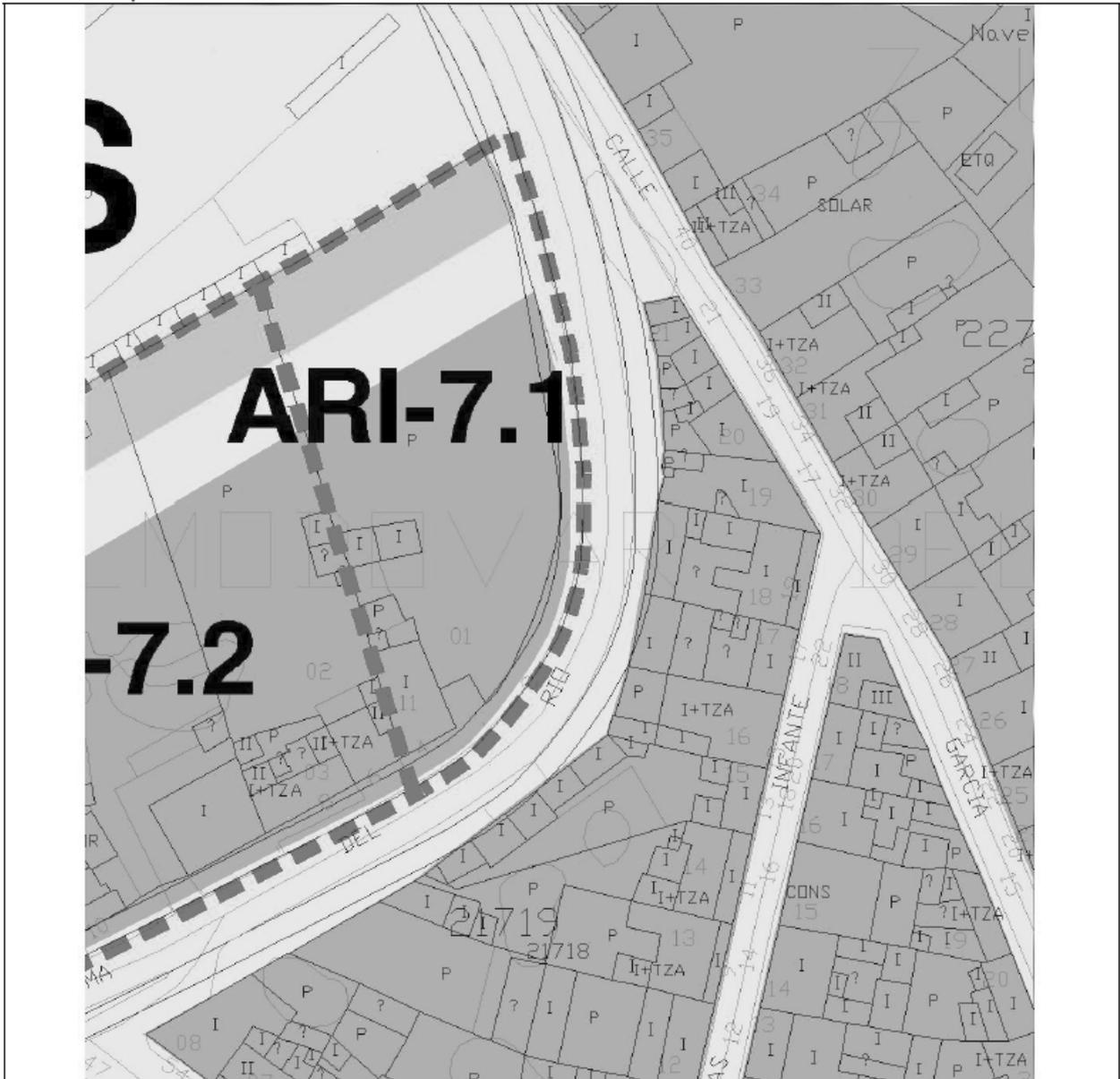
Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo de aprobación: 2 años

Tipo de iniciativa preferente: Privada

Sistema de actuación: Compensación

Situación y ordenación



ARI SUNC-7.2

Definición del ámbito (OE):

Tipo:	Área de Reforma Interior
Superficie:	6.283,32 m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No Consolidado

Uso e intensidad globales (OE):

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,8374 m ² t/ m ² s
Densidad:	73 Viv./ha
Nº máximo viviendas:	46 Uds.

Aprovechamiento (OE):

Área de Reparto:	ARI SUNC-7
A. Medio:	0,4448 m ² t UTC/m ² s
A. Objetivo:	5.261,65 m ² t
Coef. Ponderación:	0,6375 UTC
A. Homogeneizado:	3.354 m ² t UTC
A. Subjetivo:	2.515 m ² t UTC
Exceso A. Subjetivo:	503,47 m ² t UTC
A. 10% Municipal:	279,46 m ² t UTC

Reserva de Viviendas Protegidas (OE):

Edificabilidad:	2.934 m ² t
Nº máximo viviendas:	29 Uds.

Usos pormenorizados

Residencial VPM,UAD (libre)	2.328 m ² t
Residencial VPM,UAD (VPP)	2.934 m ² t
Terciario:	- m ² t

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres: (a)	20 m ² s/100m ² t
Equipamientos:	10 m ² s/100m ² t
Aparcamientos públicos	0,5 Plazas/100m ² t

(a): ≥ 10% Superficie del Sector

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos: Recuperar una zona abandonada por su cercanía al Cementerio Municipal, completando una manzana exenta mediante el tratamiento de la antigua carretera y la apertura de un nuevo viario. Suavizar la visión del interior del cementerio mediante implantación de zona verde de arboleda alta.

Criterios preceptivos y vinculantes para la ordenación detallada: La rasante de borde se ajustará a la actual de la carretera antigua, dotando de calzada de 7,00 metros de ancho y acerado de 3,00 metros.

La calle de nueva apertura conectará, con pendientes inferiores al 10 %, la carretera con la Plaza de San Fernando, con un ancho de 8 metros para tráfico rodado.

La zona verde absorberá la diferencia topográfica entre el borde del Cementerio y la nueva calle.

Se plantará arboleda de porte alto y copa ancha tipo catalpa, melia, falsa pimienta, etc.

Las viviendas podrán compartir mancomunadamente sus patios creando zonas comunes.

La obligación de implantación de plazas de aparcamiento puede cumplirse con sótanos de acceso común.

Criterios potestativos para la ordenación detallada:

(OE): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art.10.1 de la LOUA.

PLAZA DE SAN FERNANDO 2

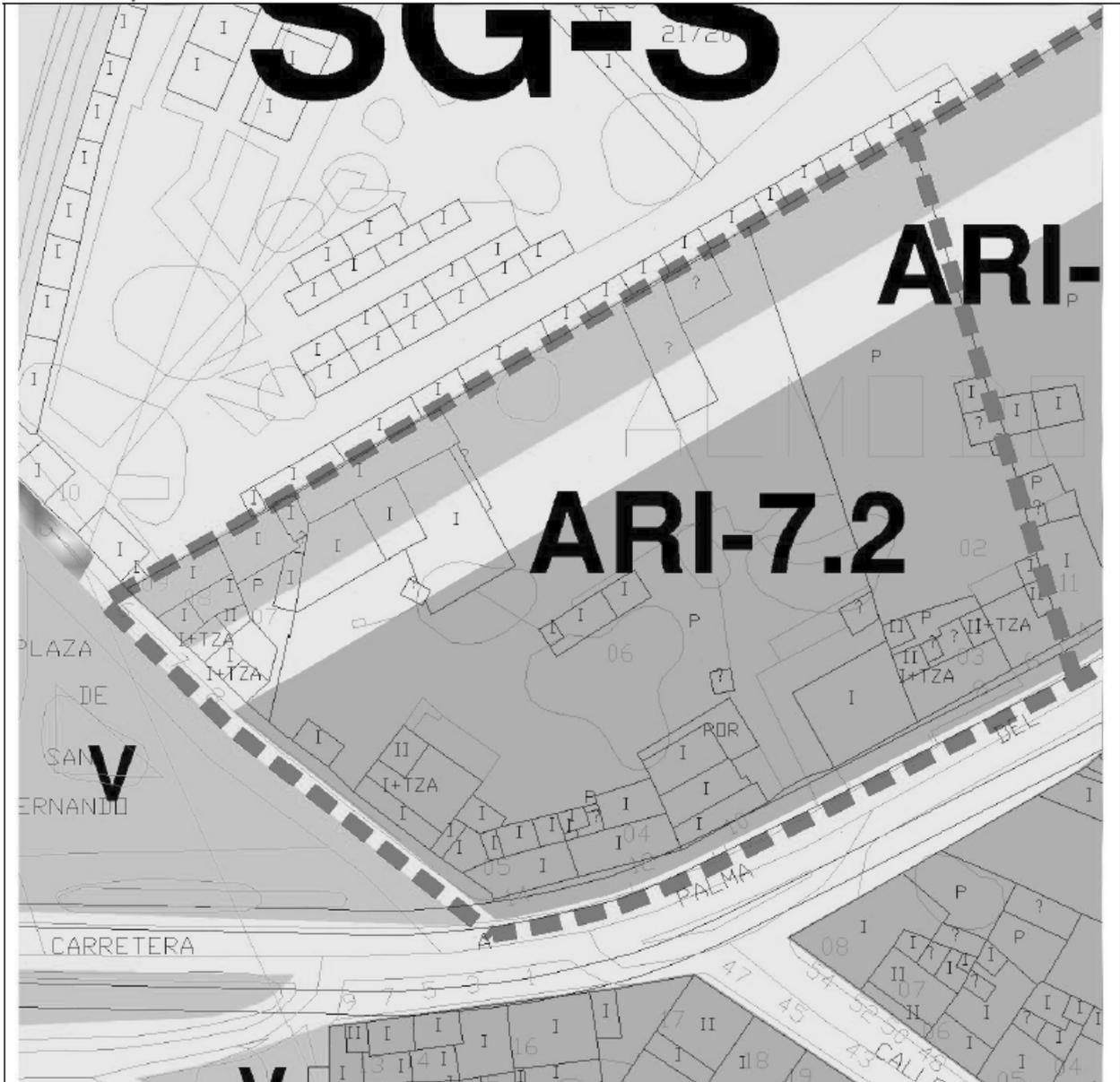
Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Especial de Reforma Interior

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo de aprobación:	4 años
Tipo de iniciativa preferente:	Privada
Sistema de actuación:	Compensación

Situación y ordenación



ARI SUNC-8

Definición del ámbito (OE):

Tipo:	Área de Reforma Interior
Superficie:	1.141,93 m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No Consolidado

Uso e intensidad globales (OE):

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	1,0859 m ² t/ m ² s
Densidad:	96 Viv./ha
Nº máximo viviendas:	11 Uds.

Aprovechamiento (OE):

Área de Reparto:	ARI SUNC-8
A. Medio:	0,8582 m ² t UTC/m ² s
A. Objetivo:	1.240 m ² t
Coef. Ponderación:	0,7903 UTC
A. Homogeneizado:	980 m ² t UTC
A. Subjetivo:	882 m ² t UTC
Exceso A. Subjetivo:	- m ² t UTC
A. 10% Municipal:	98 m ² t UTC

Reserva de Viviendas Protegidas (OE):

Edificabilidad:	372 m ² t
Nº máximo viviendas:	4 Uds.

Usos pormenorizados

Residencial VPM (libre)	868 m ² t
Residencial VPM (VPP)	372 m ² t
Terciario:	- m ² t

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres: (a)	20 m ² s/100m ² t
Equipamientos:	10 m ² s/100m ² t
Aparcamientos públicos	0,5 Plazas/100m ² t

(a): ≥ 10% Superficie del Sector

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos: Supresión de espacio previsto como libre que se ha demostrado imposible materializar y que ha sido compensado con la ampliación de espacios libres en el SG-V4, creando un espacio peatonal y plazas de aparcamiento para una zona infradotada.

Criterios preceptivos y vinculantes para la ordenación detallada: Se creará una plaza de titularidad privada y uso público, debiendo constituir el promotor una Entidad de Conservación previa a la ocupación de las viviendas. Las alineaciones se atenderán a las del plano, con una calle inicial de 7,00 metros en la que se incluirá rampa de acceso a sótano para cocheras de 3 metros de ancho, que se adosará a la fachada sur sin rebasar 12 metros de fondo. El segundo tramo tendrá un ancho de 9,00 metros de los que 5,00 se destinarán a zona verde. La medianera de fondo quedará incluida en la decoración de la zona verde. Se realizará una planta para garaje que ocupa la totalidad del solar inicial.

Criterios potestativos para la ordenación detallada:

(OE): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art.10.1 de la LOUA.

BARRIO NUEVO

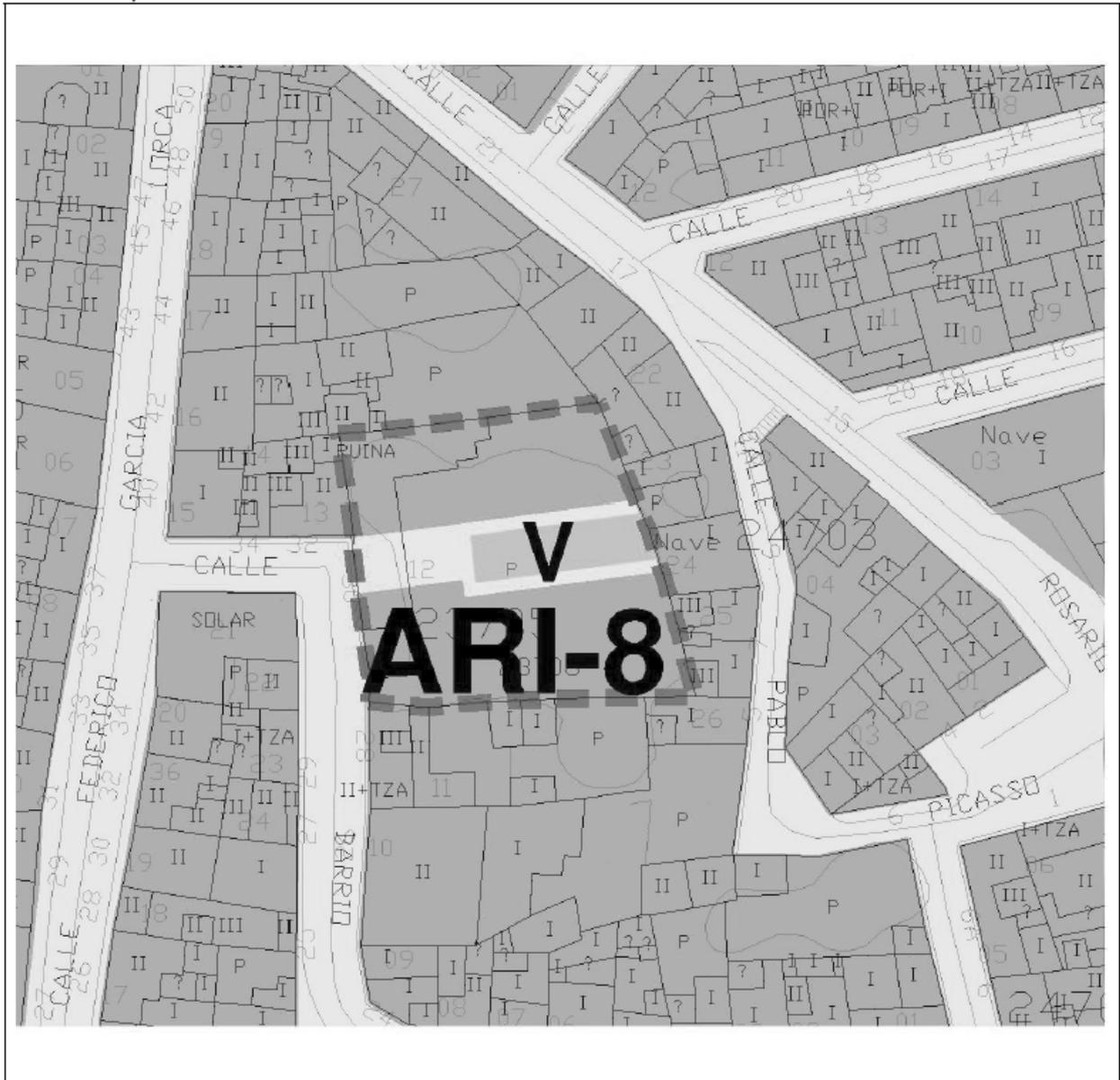
Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Especial de Reforma Interior

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo de aprobación: 2 años
Tipo de iniciativa preferente: Privada
Sistema de actuación: Compensación

Situación y ordenación



ARI SUNC-9

Definición del ámbito (OE):

Tipo:	Área de Reforma Interior
Superficie:	3.377,43 m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No Consolidado

Uso e intensidad globales (OE):

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,9060 m ² / m ² s
Densidad:	80 Viv./ha
Nº máximo viviendas:	27 Uds.

Aprovechamiento (OE):

Área de Reparto:	ARI SUNC-9
A. Medio:	0,7328 m ² UTC/m ² s
A. Objetivo:	3,060 m ²
Coef. Ponderación:	0,8088 UTC
A. Homogeneizado:	2,475 m ² UTC
A. Subjetivo:	2,227,50 m ² UTC
Exceso A. Subjetivo:	- m ² UTC
A. 10% Municipal:	247,50 m ² UTC

Reserva de Viviendas Protegidas (OE):

Edificabilidad:	918 m ²
Nº máximo viviendas:	10 Uds.

Usos pormenorizados

Residencial VPM (libre)	2.142 m ²
Residencial VPM (VPP)	918 m ²
Terciario:	- m ²

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres: (a)	20 m ² s/100m ²
Equipamientos:	10 m ² s/100m ²
Aparcamientos públicos	0,5 Plazas/100m ²
(a): ≥ 10% Superficie del Sector	

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos: Conservación de la antigua área A.2 adaptada a las Modificaciones Puntuales de la antigua área A.4 y a la realidad de viales de la misma, y situación de fachada de las casas de las calles Fuente Santa y Cañuelo, completando las zonas verdes del Manantial y dotando a éstas de fachada al oeste.

Criterios preceptivos y vinculantes para la ordenación detallada: El viario se atenderá al recogido en plano. Desde la calle Fuente Santa se rehabilitará la escalera existente con otra de 6 metros de ancho y peldaños de 28x16 hasta el nivel de encuentro de la calle del área A.4, con la de nueva apertura desde la calle Cañuelo. Esta última será rodada, con un ancho de 9 metros (1,5+6+1,5) que se inicia desde Cañuelo con franja de aparcamientos de 2,20 metros de ancho hacia el lado de la casa nº 10, calzada de 6 metros aumentando el acerado hasta completar ancho en la zona de aparcamientos. El promontorio de la zona verde mantendrá su topografía actual.

Criterios potestativos para la ordenación detallada:

(OE): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art.10.1 de la LOUA.

LA FUENTE

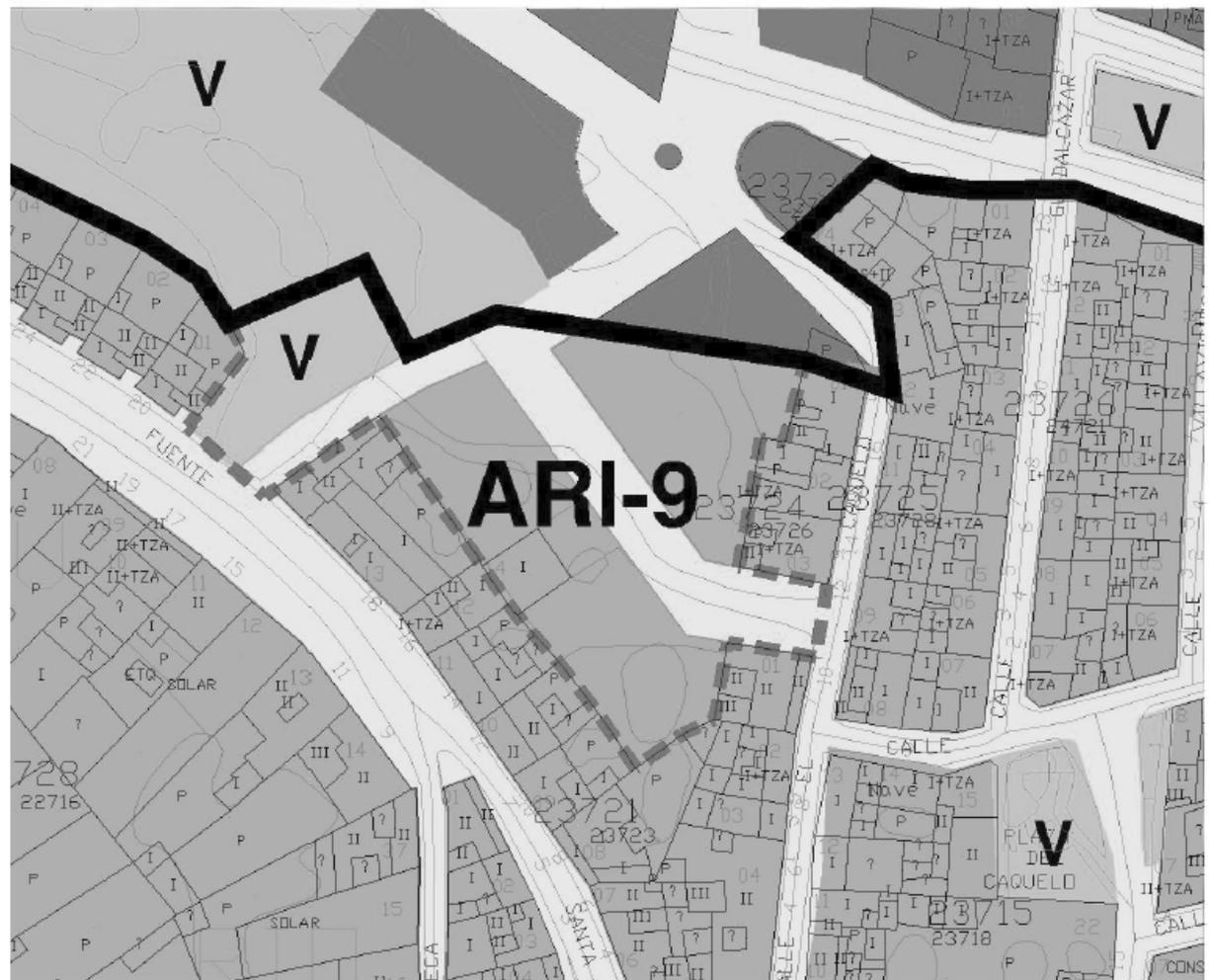
Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Especial de Reforma Interior

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo de aprobación: 2 años
Tipo de iniciativa preferente: Privada
Sistema de actuación: Cooperación

Situación y ordenación



ARI SUNC-10

Definición del ámbito (OE):

Tipo:	Área de Reforma Interior
Superficie:	3.242,38 m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No Consolidado

Uso e intensidad globales (OE):

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,7763 m ² t/ m ² s
Densidad:	74 Viv./ha
Nº máximo viviendas:	24 Uds.

Aprovechamiento (OE):

Área de Reparto:	ARI SUNC-10
A. Medio:	0,6785 m ² t UTC/m ² s
A. Objetivo:	2.720 m ² t
Coef. Ponderación:	0,8088 UTC
A. Homogeneizado:	2.200 m ² t UTC
A. Subjetivo:	1.980 m ² t UTC
Exceso A. Subjetivo:	- m ² t UTC
A. 10% Municipal:	220 m ² t UTC

Reserva de Viviendas Protegidas (OE):

Edificabilidad:	816 m ² t
Nº máximo viviendas:	9 Uds.

Usos pormenorizados

Residencial UAD (libre)	1.904 m ² t
Residencial UAD (VPP)	816 m ² t
Terciario:	- m ² t

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres: (a)	20 m ² s/100m ² t
Equipamientos:	10 m ² s/100m ² t
Aparcamientos públicos	0,5 Plazas/100m ² t

(a): ≥ 10% Superficie del Sector

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos: Resolver la fragmentación del gran fondo de manzana existente entre la Carretera de la Estación y la Calle Alcalde Manuel Alba (Antigua A-431).

Criterios preceptivos y vinculantes para la ordenación detallada: El trazado viario se realizará desde el lindero norte que el ARI tiene con la calle Alcalde Manuel Alba, a una glorieta central y salida por el mismo vial. Este viario será peatonal y contendrá una zona central ajardinada.

Para el cumplimiento de la obligación de implantación de aparcamientos se realizará uno o varios accesos desde Alcalde Manuel Alba, pudiendo utilizar el espacio libre de edificación como garaje en su subsuelo. Este espacio será de titularidad privada y uso público, debiendo el promotor constituir Entidad de Conservación previo a la ocupación de las viviendas.

Criterios potestativos para la ordenación detallada:

(OE): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art.10.1 de la LOUA.

ALCALDE MANUEL ALBA

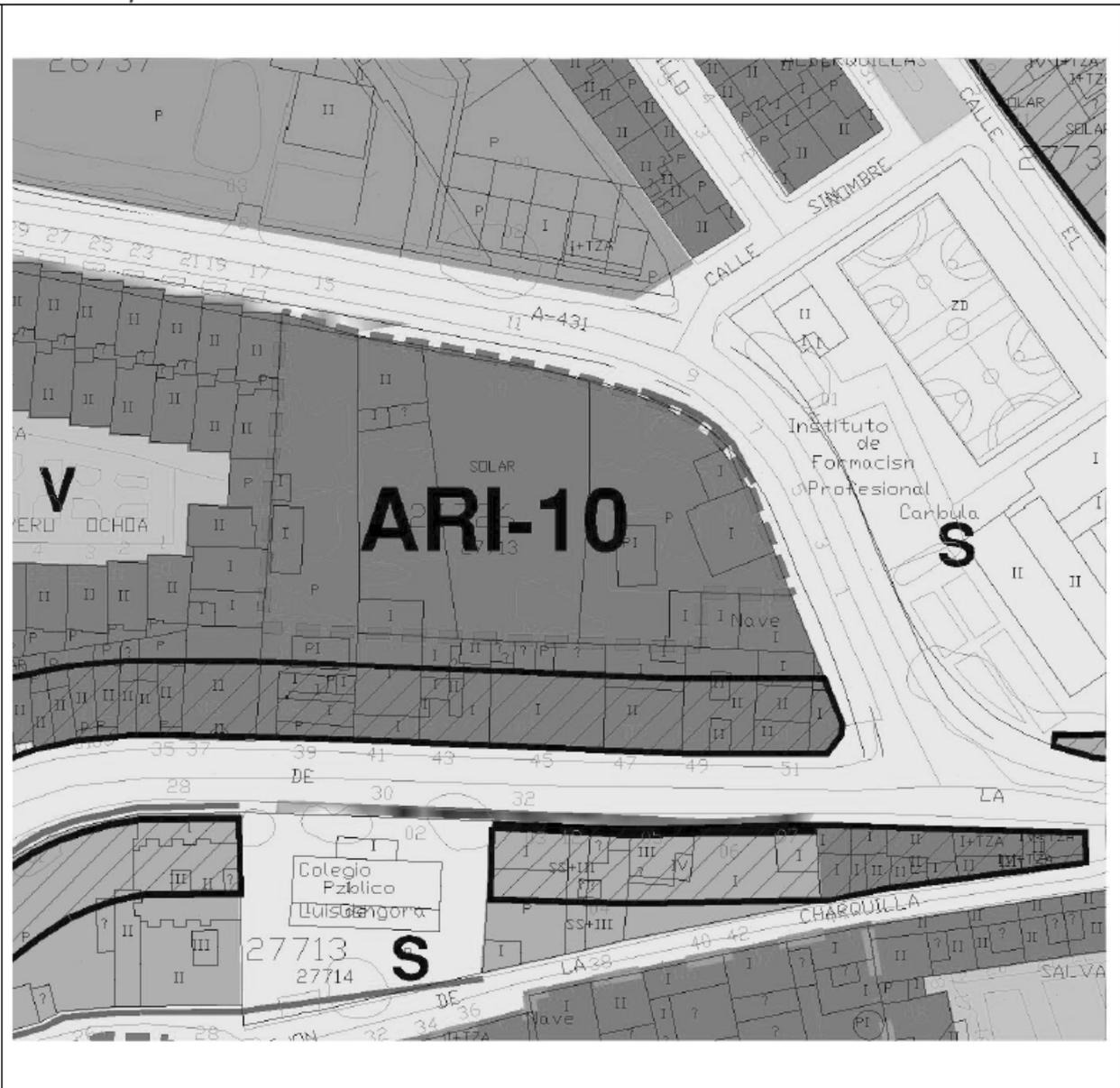
Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Especial de Reforma Interior

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo de aprobación:	2 años
Tipo de iniciativa preferente:	Privada
Sistema de actuación:	Compensación

Situación y ordenación



ARI SUNC-11

Definición del ámbito (OE):

Tipo:	Área de Reforma Interior
Superficie:	25.638,84 m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No Consolidado

Uso e intensidad globales (OE):

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,7902 m ² t/ m ² s
Densidad:	70 Viv./ha
Nº máximo viviendas:	179 Uds.

Aprovechamiento (OE):

Área de Reparto:	ARI SUNC-11
A. Medio:	0,6356 m ² t UTC/m ² s
A. Objetivo:	20.260 m ² t
Coef. Ponderación:	0,8043 UTC
A. Homogeneizado:	16.295 m ² t UTC
A. Subjetivo:	14.665,50 m ² t UTC
Exceso A. Subjetivo:	- m ² t UTC
A. 10% Municipal:	1.629,50 m ² t UTC

Reserva de Viviendas Protegidas (OE):

Edificabilidad:	6.078 m ² t
Nº máximo viviendas:	61 Uds.

Usos pormenorizados

Residencial VPM. UAD-1(libre)	14.182 m ² t
Residencial VPM. UAD-1 (VPP)	6.078 m ² t
Terciario:	- m ² t

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres: (a)	20 m ² s/100m ² t
Equipamientos:	10 m ² s/100m ² t
Aparcamientos públicos	0,5 Plazas/100m ² t

(a): ≥ 10% Superficie del Sector

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos: Corresponde al antiguo suelo urbanizable programado S.2 de las Normas Subsidiarias de 1988, manteniendo sus objetivos. La obtención de un amplio espacio verde consolidado frente al SG de la Feria, incorporando dos edificaciones de interés, como son el caserío y la plaza de toros. La obtención de dichas edificaciones representa una carga urbanística específica para los titulares del suelo, que se compensa con el incremento de aprovechamiento que este ámbito tiene con respecto al planeamiento anterior, que será formalizado mediante un Convenio Urbanístico.

Completar la perforación de la manzana Carretera de la Estación-Camino de los Llanos mediante un viario de borde norte de la zona verde y viales transversales hasta Los Llanos.

Criterios preceptivos y vinculantes para la ordenación detallada: El espacio verde quedará vallado continuando la tipología de valla actual. Al norte del mismo se ejecutará viario con aparcamientos en superficie mediante sección (3,5+4,50+5+2). Los viales transversales de 10 metros de ancho con acerado de 2,00 metros regularán un tráfico con sentido único permitiendo ubicar aparcamientos en superficie en franjas de 2,20 metros de ancho.

Las ordenanzas de aplicación serán UAD-1 y VPM que podrá contener la UEM, con dos plantas de altura máxima ampliadas a tres plantas (PB+2) en Camino Los Llanos, en trapecios de lado menor 12 metros, con una ocupación del 90 %.

Formará parte de la urbanización el acerado de la Cuesta de Sevilla, que será de 3 metros de ancho, quedando el resto de este viario dentro del Sector R6.

Será preceptiva la formalización previa del Convenio Urbanístico al desarrollo del ámbito.

Criterios potestativos para la ordenación detallada:

(OE): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art.10.1 de la LOUA.

PLAZA DE TOROS

Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Especial de Reforma Interior

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo aprobación: 4 años
Tipo de iniciativa preferente: Privada
Sistema de actuación: Convenio/comp.

Situación y ordenación



ARI SUNC-12

Definición del ámbito (OE):

Tipo:	Área de Reforma Interior
Superficie:	11.420,87 m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No Consolidado

Uso e intensidad globales (OE):

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,3958 m ² t/ m ² s
Densidad:	43 Viv./ha
Nº máximo viviendas:	49 Uds.

Aprovechamiento (OE):

Área de Reparto:	ARI SUNC-12	
A. Medio:	0,4448	m ² t UTC/m ² s
A. Objetivo:	4.520	m ² t
Coef. Ponderación:	1,000	UTC
A. Homogeneizado:	4.520	m ² t UTC
A. Subjetivo:	4.572	m ² t UTC
Exceso A. Subjetivo:	-503,65	m ² t UTC
A. 10% Municipal:	507,96	m ² t UTC

Reserva de Viviendas Protegidas (OE):

Edificabilidad:	-	m ² t
Nº máximo viviendas:	-	Uds.

Usos pormenorizados

Residencial UAD 1 y 2 (libre)	4.520	m ² t
Residencial UAD 1 y 2 (VPP)	-	m ² t
Terciario:	-	m ² t

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres: (α)	20	m ² s/100m ² t
Equipamientos:	10	m ² s/100m ² t
Aparcamientos públicos	0,5	Plazas/100m ² t

(α): ≥ 10% Superficie del Sector

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos: Resolver la antigua A.11 conectando el final de la calle 1 con la Cuesta de Sevilla y posibilitando el vaciado de alcantarillado a través de la parcela 18 de la calle 2 (no edificada) ordenando esta bolsa interior de suelo urbano y reduciendo la densidad de Norma (70 viv/ha) a 43 viv/ha, al demostrarse irrealizable la primera.

Criterios preceptivos y vinculantes para la ordenación detallada: La calle Dos y la calle Cuesta Sevilla se conectarán con vial de 12 metros de ancho, quedando al norte 4 parcelas de 250 metros con ordenanza UAD-1, contiguas a las existentes y ejecutando el resto de la manzana con zona verde.

Calle perpendicular de 28 metros de ancho con zona central verde de 12 metros de ancho a la que se adosan aparcamientos de 2,20 metros, vial de sentido único de 3,50 metros y Acerados de extremo de 2 metros.

Apertura de nuevo viario en la parcela 18 de la calle 2, apoyado en la medianera con la 20, de 8 metros de ancho, acompañado en la línea de plaza de zona verde. Este viario será de dominio privado y uso público. En la prolongación del lado sur de este viario hasta las medianeras de las casas de la Cuesta Sevilla se implantarán tres parcelas de ordenanza UAD-1.

El resto de la edificación a la calle central quedará compuesta por unifamiliares adosadas con retranqueos fijos a fachada y medianera de fondo, de 3 metros, patio que continua hasta la calle nueva en la manzana oeste. La misma solución en la manzana este pero cerrando los patios traseros al llegar a la Cuesta de Sevilla. La obligación de implantación de plazas de aparcamientos en las UAD podrá resolverse individualmente en planta baja o con acceso común en planta sótano.

El vial de 28 metros de ancho y su conexión sur con la calle 2, será de titularidad privada y uso público, debiendo constituir el promotor Entidad de Conservación antes de la ocupación.

Criterios potestativos para la ordenación detallada:

(OE): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

CALLE 2 - CUESTA DE SEVILLA

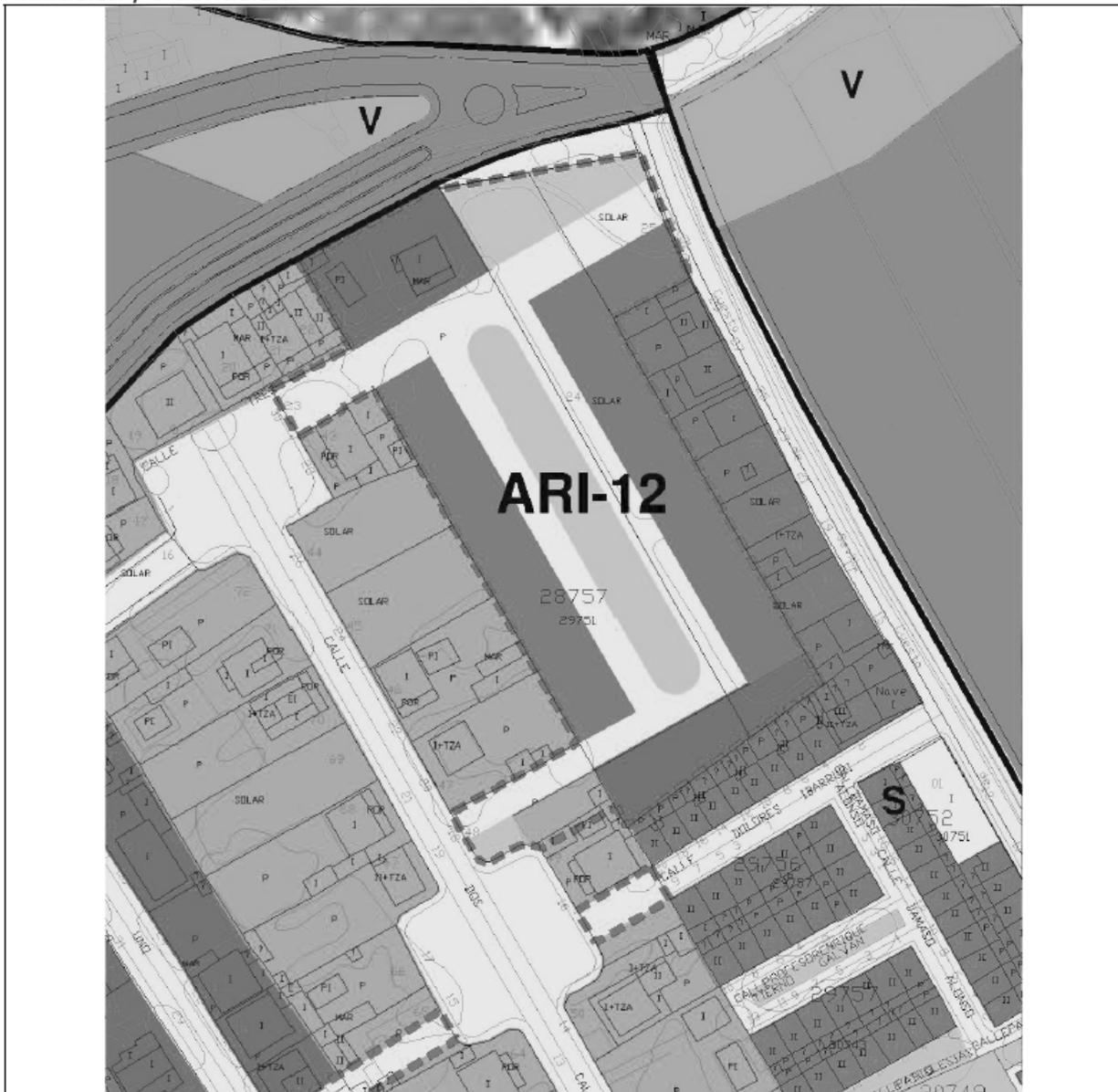
Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Especial de Reforma Interior

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo de aprobación:	4 años
Tipo de iniciativa preferente:	Privada
Sistema de actuación:	Compensación

Situación y ordenación



ARI SUNC-13

Definición del ámbito (OE):

Tipo:	Área de Reforma Interior
Superficie:	1.230,77 m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No Consolidado

Uso e intensidad globales (OE):

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,5777 m ² t/ m ² s
Densidad:	81 Viv./ha
Nº máximo viviendas:	10 Uds.

Aprovechamiento (OE):

Área de Reparto:	ARI SUNC-13
A. Medio:	0,7678 m ² t UTC/m ² s
A. Objetivo:	1.140 m ² t
Coef. Ponderación:	0,8289 UTC
A. Homogeneizado:	945 m ² t UTC
A. Subjetivo:	850,50 m ² t UTC
Exceso A. Subjetivo:	- m ² t UTC
A. 10% Municipal:	94,50 m ² t UTC

Reserva de Viviendas Protegidas (OE):

Edificabilidad:	342 m ² t
Nº máximo viviendas:	4 Uds.

Usos pormenorizados

Residencial UE (libre)	798 m ² t
Residencial UE (VPP)	342 m ² t
Terciario:	- m ² t

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres: (a)	20 m ² s/100m ² t
Equipamientos:	10 m ² s/100m ² t
Aparcamientos públicos	0,5 Plazas/100m ² t
(a): ≥ 10% Superficie del Sector	

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos: Ordenación de zona residencial junto al Equipamiento Público del Centro Cívico de Los Mochos.

Criterios preceptivos y vinculantes para la ordenación detallada: Apertura de vial en fondo de saco para viviendas .

Criterios potestativos para la ordenación detallada:

(OE): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art.10.1 de la LOUA.

CENTRO CÍVICO

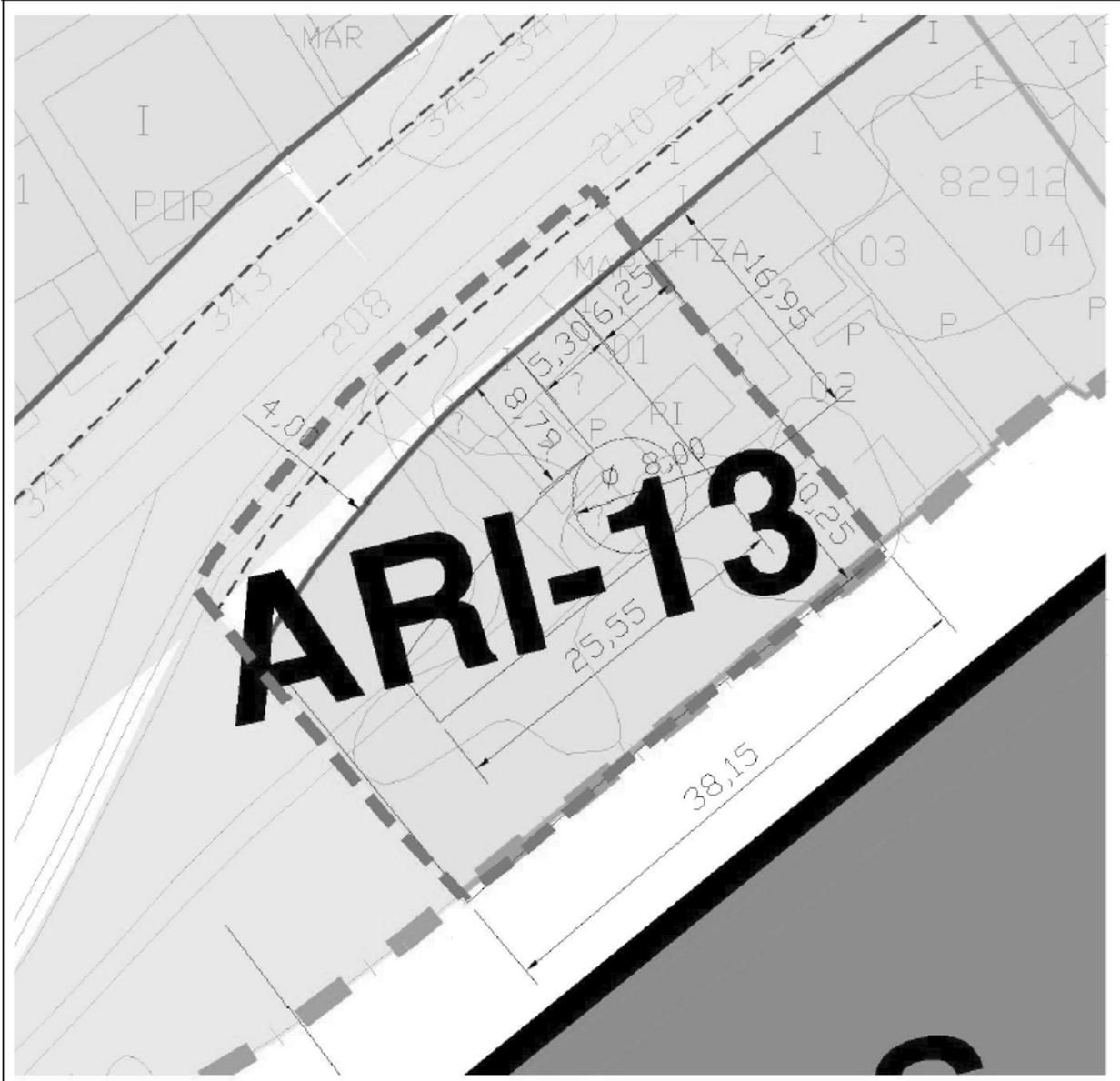
Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Especial de Reforma Interior

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo de aprobación:	2 años
Tipo de iniciativa preferente:	Privada
Sistema de actuación:	Cooperación

Situación y ordenación



ARI SUNC-14

Definición del ámbito (OE):

Tipo:	Área de Reforma Interior
Superficie:	2.336,27 m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No Consolidado

Uso e intensidad globales (OE):

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,8732 m ² t/ m ² s
Densidad:	77 Viv./ha
Nº máximo viviendas:	18 Uds.

Aprovechamiento (OE):

Área de Reparto:	ARI SUNC-14
A. Medio:	0,7063 m ² t UTC/m ² s
A. Objetivo:	2.040 m ² t
Coef. Ponderación:	0,8088 UTC
A. Homogeneizado:	1.650 m ² t UTC
A. Subjetivo:	1.485 m ² t UTC
Exceso A. Subjetivo:	- m ² t UTC
A. 10% Municipal:	165 m ² t UTC

Reserva de Viviendas Protegidas (OE):

Edificabilidad:	612 m ² t
Nº máximo viviendas:	7 Uds.

Usos pormenorizados

Residencial UE (libre)	1.428 m ² t
Residencial UE (VPP)	612 m ² t
Terciario:	- m ² t

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres: (a)	20 m ² s/100m ² t
Equipamientos:	10 m ² s/100m ² t
Aparcamientos públicos	0,5 Plazas/100m ² t

(a): ≥ 10% Superficie del Sector

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos: Recuperación parcial de Zona Verde recogida en las Normas del 88, y realineación de nuevas edificaciones.

Criterios preceptivos y vinculantes para la ordenación detallada: Formación de manzana edificable adosada al número 831. La zona verde actual se completará con el nuevo espacio previsto.

Criterios potestativos para la ordenación detallada:

(OE): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

JARDINES

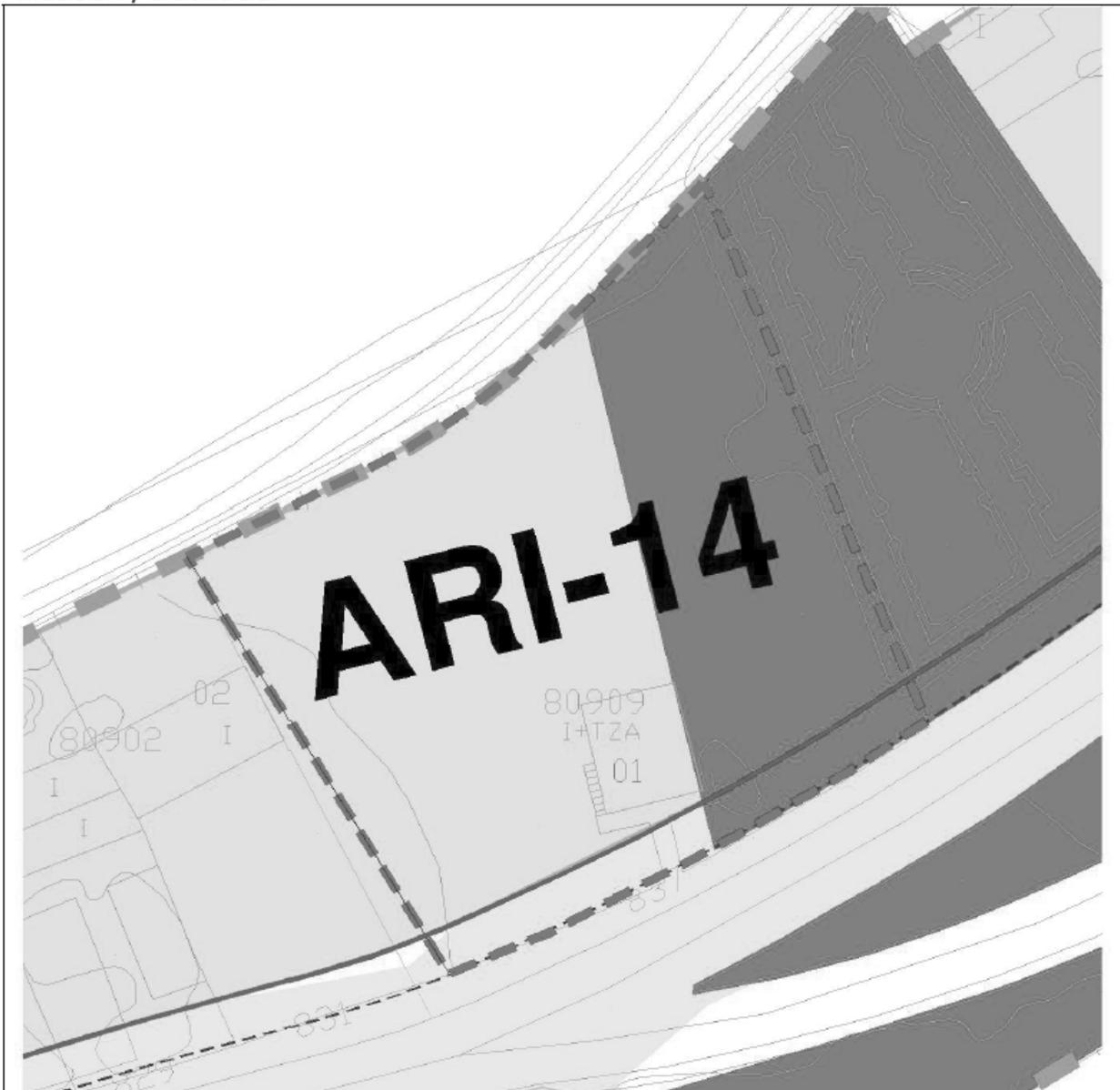
Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Especial de Reforma Interior

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo de aprobación:	2 años
Tipo de iniciativa preferente:	Privada
Sistema de actuación:	Cooperación

Situación y ordenación



ARI SUNC-15

Definición del ámbito (OE):

Tipo:	Área de Reforma Interior
Superficie:	1.632,61 m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No Consolidado

Uso e intensidad globales (OE):

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,3474 m ² / m ² s
Densidad:	43 Viv./ha
Nº máximo viviendas:	7 Uds.

Aprovechamiento (OE):

Área de Reparto:	ARI SUNC-15
A. Medio:	0,4104 m ² UTC/m ² s
A. Objetivo:	800 m ²
Coef. Ponderación:	0,8375 UTC
A. Homogeneizado:	670 m ² UTC
A. Subjetivo:	603 m ² UTC
Exceso A. Subjetivo:	- m ² UTC
A. 10% Municipal:	67 m ² UTC

Reserva de Viviendas Protegidas (OE):

Edificabilidad:	240 m ²
Nº máximo viviendas:	3 Uds.

Usos pormenorizados

Residencial UE (libre)	560 m ²
Residencial UE (VPP)	240 m ²
Terciario:	- m ²

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres: (a)	20 m ² s/100m ²
Equipamientos:	10 m ² s/100m ²
Aparcamientos públicos	0,5 Plazas/100m ²
(a): ≥ 10% Superficie del Sector	

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos: Recuperación parcial de Zona Verde de las Normas Subsidiarias de 1988. Protección del canal y realineación de residencial.

Criterios preceptivos y vinculantes para la ordenación detallada: La alineación este se adaptará a la edificación existente. Se trazará un nuevo vial de conexión con la ampliación de Suelo Urbanizable al sur de Los Mochos. La fachada opuesta se trazará paralela al eje del canal y distante de este al menos 5 metros. La edificación estará alineada según plano y con un fondo de 15 metros.

Criterios potestativos para la ordenación detallada:

(OE): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art.10.1 de la LOUA.

CANAL 2

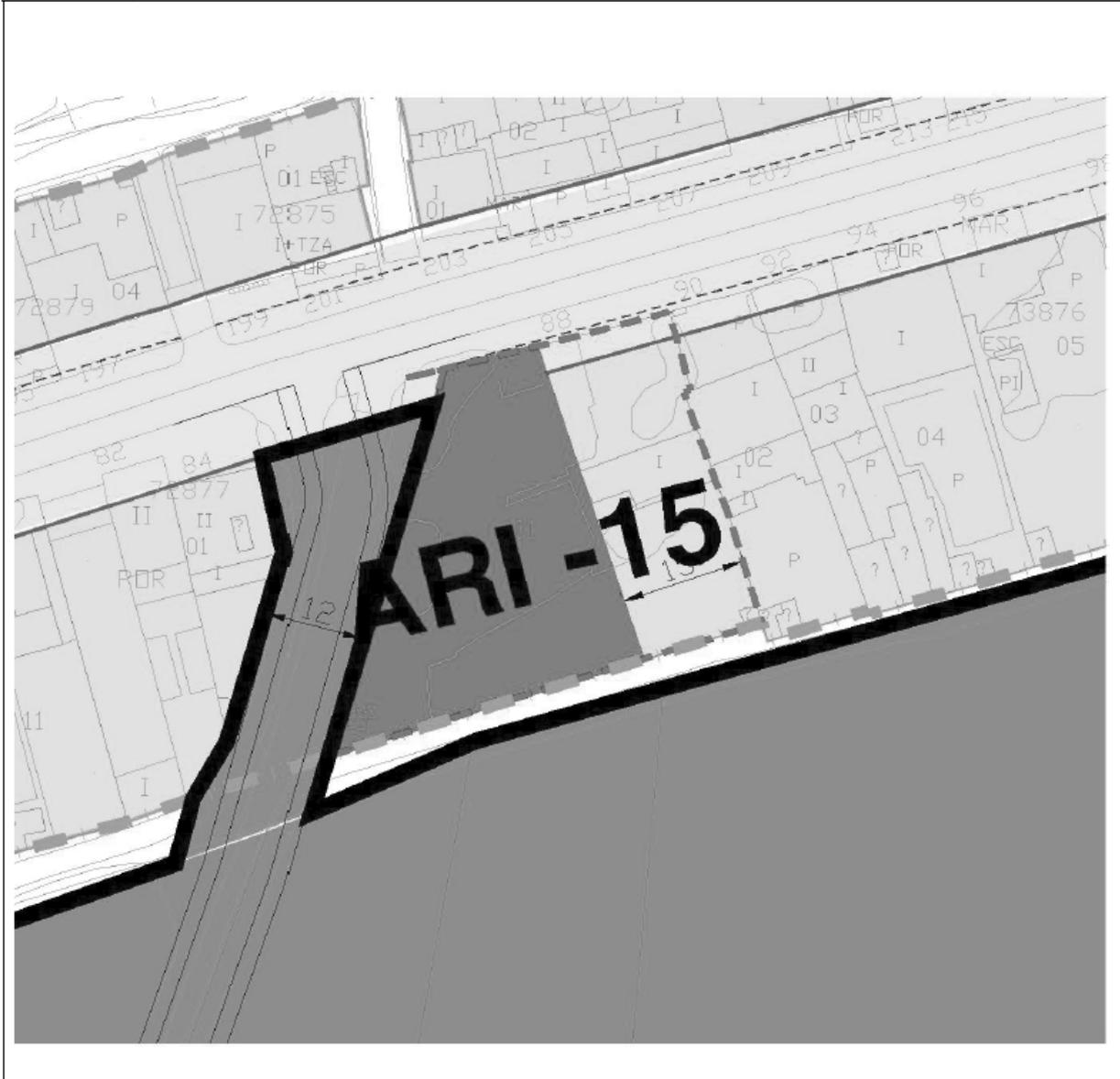
Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Especial de Reforma Interior

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo de aprobación: 2 años
Tipo de iniciativa preferente: Privada
Sistema de actuación: Cooperación

Situación y ordenación



ARI SUNC-16

Definición del ámbito (OE):

Tipo:	Área de Reforma Interior
Superficie:	10.447,34 m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No Consolidado

Uso e intensidad globales (OE):

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,2814 m ² t/ m ² s
Densidad:	25 Viv./ha
Nº máximo viviendas:	26 Uds.

Aprovechamiento (OE):

Área de Reparto:	ARI SUNC-16
A. Medio:	0,2254 m ² t UTC/m ² s
A. Objetivo:	2.940 m ² t
Coef. Ponderación:	0,8010 UTC
A. Homogeneizado:	2.355 m ² t UTC
A. Subjetivo:	2.119,50 m ² t UTC
Exceso A. Subjetivo:	- m ² t UTC
A. 10% Municipal:	235,50 m ² t UTC

Reserva de Viviendas Protegidas (OE):

Edificabilidad:	882 m ² t
Nº máximo viviendas:	9 Uds.

Usos pormenorizados

Residencial UE (libre)	2.058 m ² t
Residencial UE (VPP)	882 m ² t
Terciario:	- m ² t

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres: (α)	20 m ² s/100m ² t
Equipamientos:	10 m ² s/100m ² t
Aparcamientos públicos	0,5 Plazas/100m ² t
(α): ≥ 10% Superficie del Sector	

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos: Recuperación de un espacio deteriorado. Posibilitar la construcción de parcelas para completar un espacio residencial con zonas verdes.

Criterios preceptivos y vinculantes para la ordenación detallada: Consolidar las parcelaciones aparecidas entre las edificaciones de la barriada y la Línea del AVE.
Dotar a esta zona del viario de las infraestructuras necesarias para su total integración con la barriada existente.
Dignificar la fachada a la línea del AVE y la Carretera tapando las traseras de la barriada existente.

Criterios potestativos para la ordenación detallada:

(OE): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art.10.1 de la LOUA.

LOS MOCHOS ESTE (I)

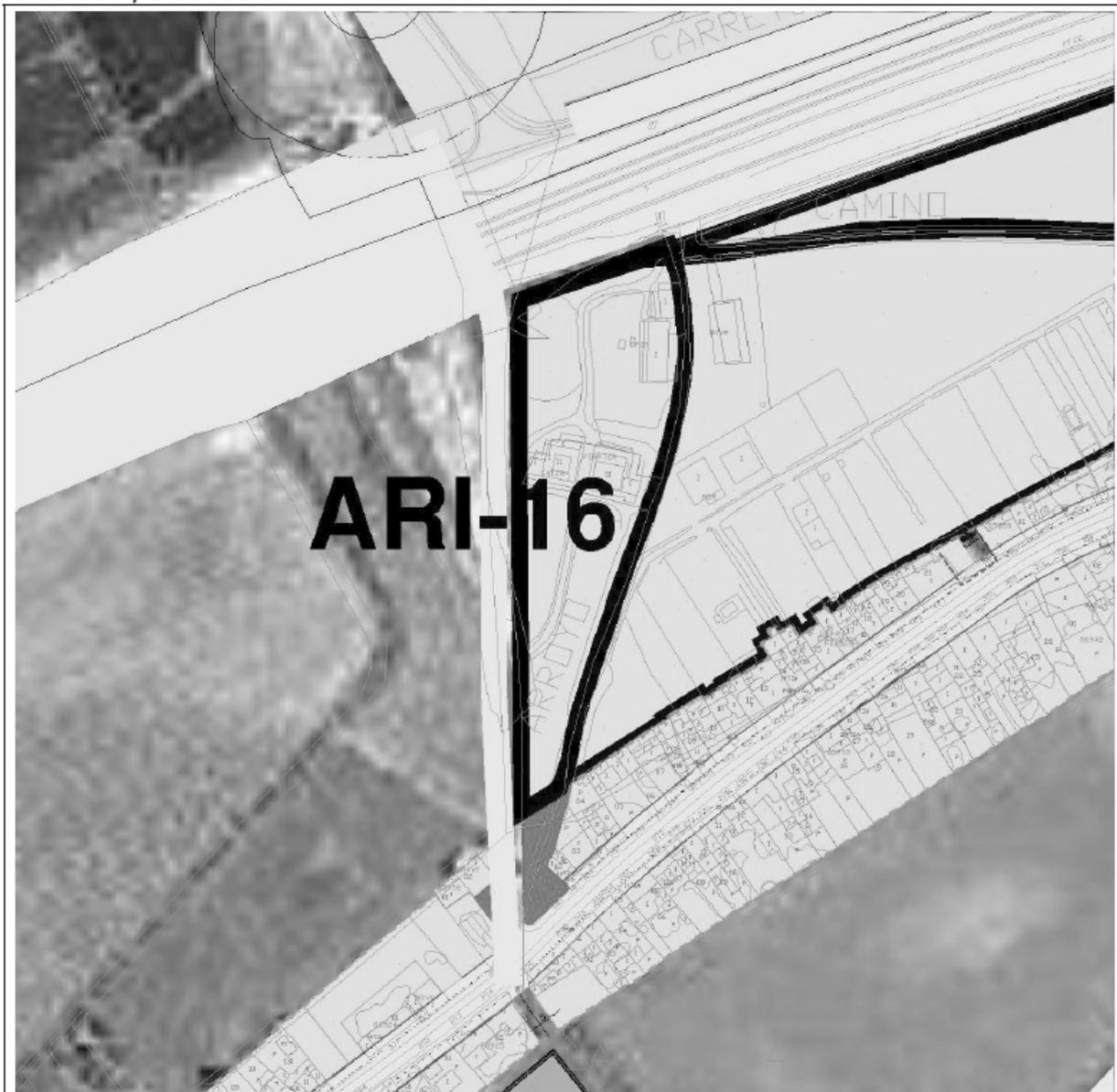
Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Especial de Reforma Interior

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo de aprobación:	4 años
Tipo de iniciativa preferente:	Privada
Sistema de actuación:	Cooperación

Situación y ordenación



ARI SUNC-17

Definición del ámbito (OE):

Tipo:	Área de Reforma Interior
Superficie:	35.520,73 m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No Consolidado

Uso e intensidad globales (OE):

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,2838 m ² t/ m ² s
Densidad:	25 Viv./ha
Nº máximo viviendas:	89 Uds.

Aprovechamiento (OE):

Área de Reparto:	ARI SUNC-17	
A. Medio:	0,2289	m ² t UTC/m ² s
A. Objetivo:	10.080	m ² t
Coef. Ponderación:	0,8065	UTC
A. Homogeneizado:	8.130	m ² t UTC
A. Subjetivo:	7.317	m ² t UTC
Exceso A. Subjetivo:	-	m ² t UTC
A. 10% Municipal:	813	m ² t UTC

Reserva de Viviendas Protegidas (OE):

Edificabilidad:	3.024	m ² t
Nº máximo viviendas:	31	Uds.

Usos pormenorizados

Residencial UE (libre)	7.056	m ² t
Residencial UE (VPP)	3.024	m ² t
Terciario:	-	m ² t

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres: (a)	20	m ² s/100m ² t
Equipamientos:	10	m ² s/100m ² t
Aparcamientos públicos	0,5	Plazas/100m ² t

(a): ≥ 10% Superficie del Sector

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos: Recuperación de un espacio deteriorado. Posibilitar la construcción de parcelas para completar un espacio residencial con zonas verdes.

Criterios preceptivos y vinculantes para la ordenación detallada: Consolidar las parcelaciones aparecidas entre las edificaciones de la barriada y la Línea del AVE.
 Dotar a esta zona del viario de las infraestructuras necesarias para su total integración con la barriada existente.
 Dignificar la fachada a la línea del AVE y la Carretera tapando las traseras de la barriada existente.
 Completar la trama urbana con Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras.

Criterios potestativos para la ordenación detallada:

(OE): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art.10.1 de la LOUA.

LOS MOCHOS ESTE (II)

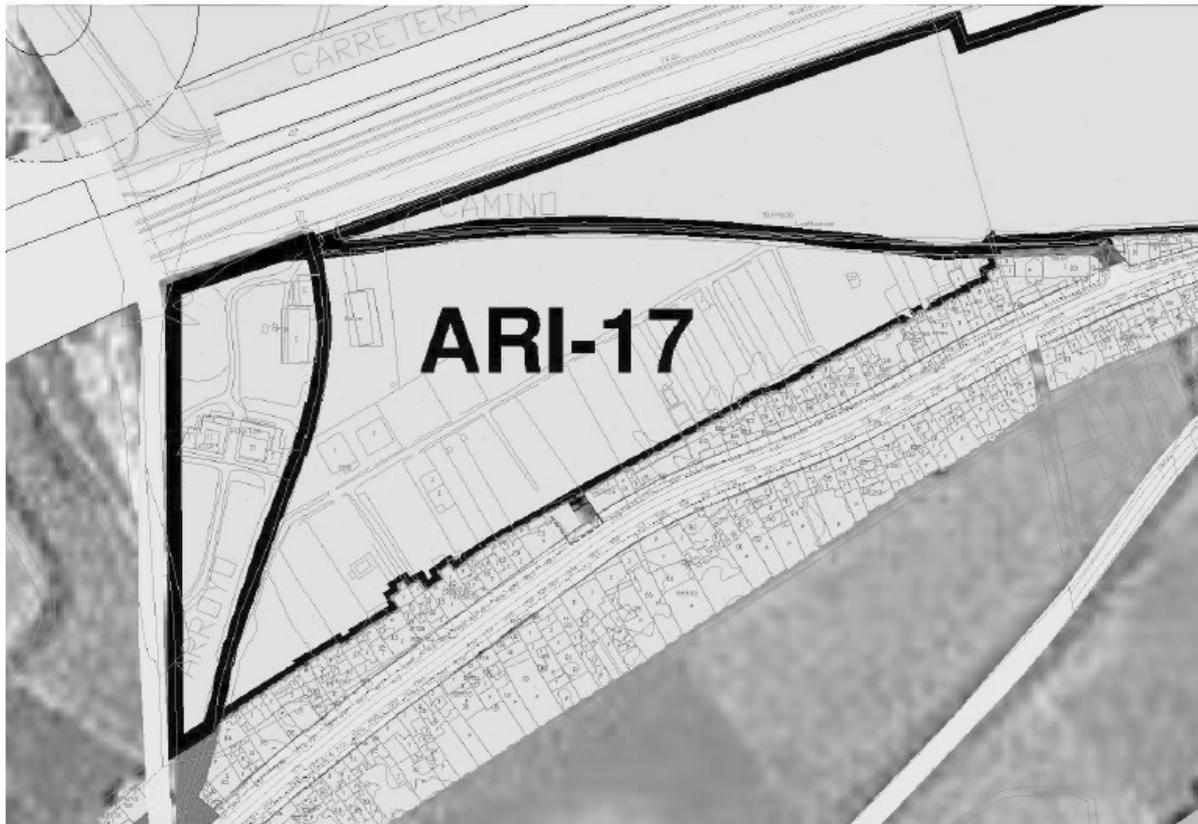
Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Especial de Reforma Interior

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo de aprobación:	4 años
Tipo de iniciativa preferente:	Privada
Sistema de actuación:	Cooperación

Situación y ordenación



ARI SUNC-18

Definición del ámbito (OE):

Tipo:	Área de Reforma Interior
Superficie:	25.060,74 m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No Consolidado

Uso e intensidad globales (OE):

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,3392 m ² / m ² s
Densidad:	30 Viv./ha
Nº máximo viviendas:	75 Uds.

Aprovechamiento (OE):

Área de Reparto:	ARI SUNC-18
A. Medio:	0,2743 m ² UTC/m ² s
A. Objetivo:	8.500 m ²
Coef. Ponderación:	0,8088 UTC
A. Homogeneizado:	6.875 m ² UTC
A. Subjetivo:	6.187,50 m ² UTC
Exceso A. Subjetivo:	- m ² UTC
A. 10% Municipal:	687,50 m ² UTC

Reserva de Viviendas Protegidas (OE):

Edificabilidad:	2.550 m ²
Nº máximo viviendas:	26 Uds.

Usos pormenorizados

Residencial UE (libre)	5.950 m ²
Residencial UE (VPP)	2.550 m ²
Terciario:	- m ²

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres: (a)	20 m ² s/100m ²
Equipamientos:	10 m ² s/100m ²
Aparcamientos públicos	0,5 Plazas/100m ²

(a) ≥ 10% Superficie del Sector

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos: Recuperación de espacio deteriorado. Posibilitar la construcción de parcelas para completar un espacio residencial con zonas verdes.

Criterios preceptivos y vinculantes para la ordenación detallada: Consolidar las parcelaciones aparecidas entre las edificaciones de la barriada y la Línea del AVE.
 Dotar a esta zona del viario y las infraestructuras necesarias para su total integración con la barriada existente, para hacer desaparecer el deterioro y la marginalidad existentes en la actualidad.
 Completar la trama urbana con Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras.

Criterios potestativos para la ordenación detallada:

(OE): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art.10.1 de la LOUA.

LOS MOCHOS ESTE (III)

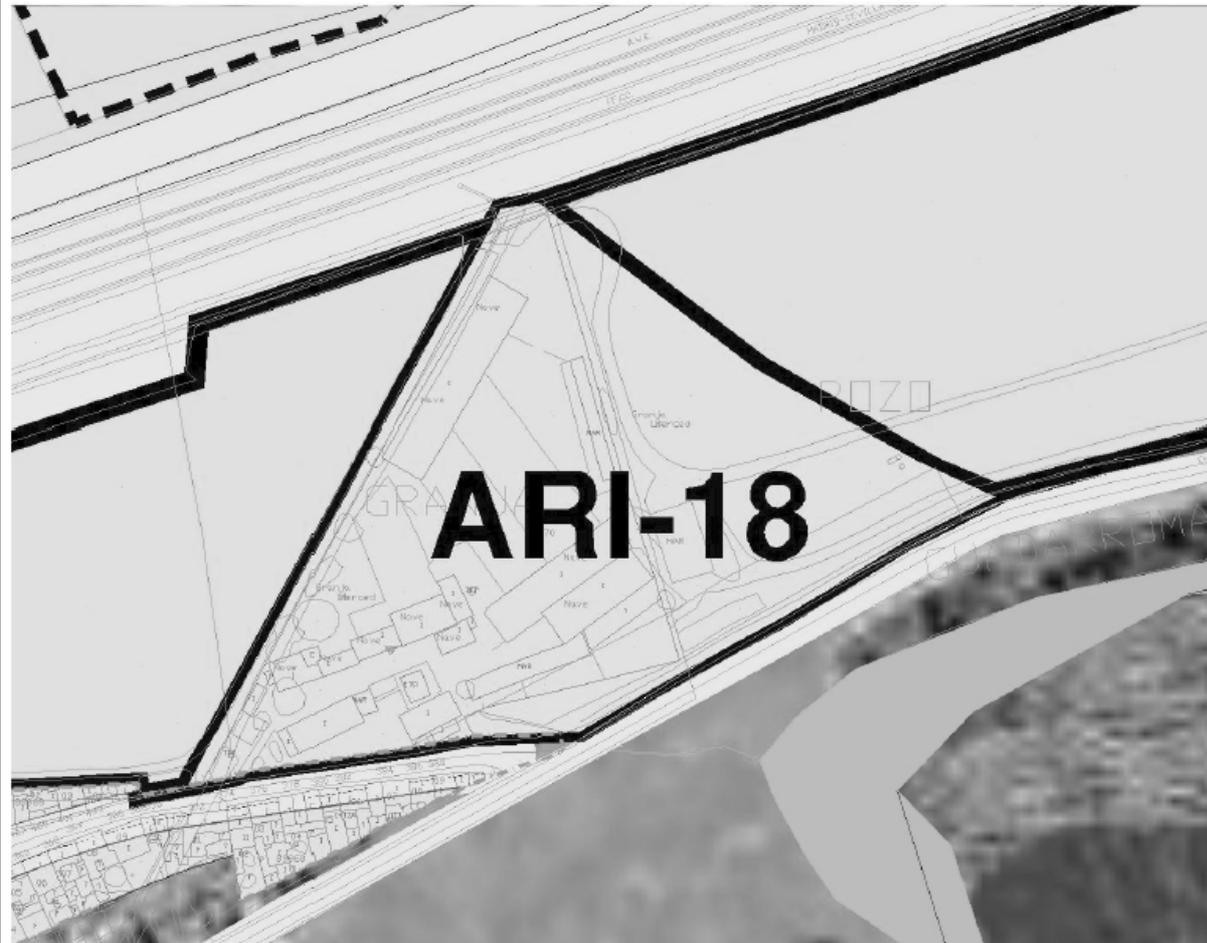
Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Especial de Reforma Interior

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo de aprobación:	4 años
Tipo de iniciativa preferente:	Privada
Sistema de actuación:	Cooperación

Situación y ordenación



ARI SUNC-19

Definición del ámbito (OE):

Tipo:	Área de Reforma Interior
Superficie:	41.715,68 m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No Consolidado

Uso e intensidad globales (OE):

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,3394 m ² t/ m ² s
Densidad:	30 Viv./ha
Nº máximo viviendas:	125 Uds.

Aprovechamiento (OE):

Área de Reparto:	ARI SUNC-19
A. Medio:	0,2740 m ² t UTC/m ² s
A. Objetivo:	14,160 m ² t
Coef. Ponderación:	0,8072 UTC
A. Homogeneizado:	11,430 m ² t UTC
A. Subjetivo:	10,287 m ² t UTC
Exceso A. Subjetivo:	- m ² t UTC
A. 10% Municipal:	1,143 m ² t UTC

Reserva de Viviendas Protegidas (OE):

Edificabilidad:	4,248 m ² t
Nº máximo viviendas:	43 Uds.

Usos pormenorizados

Residencial UE (libre)	9,912 m ² t
Residencial UE (VPP)	4,248 m ² t
Terciario:	- m ² t

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres: (α)	20 m ² s/100m ² t
Equipamientos:	10 m ² s/100m ² t
Aparcamientos públicos	0,5 Plazas/100m ² t

(α): ≥ 10% Superficie del Sector

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos: Recuperación de espacio deteriorado. Posibilitar la construcción de parcelas para completar un espacio residencial con zonas verdes.

Criterios preceptivos y vinculantes para la ordenación detallada: Consolidar las parcelaciones aparecidas entre las edificaciones de la barriada, la Línea del AVE y el límite del municipio con el Término Municipal de Villarrubia. Dotar del viario y las infraestructuras necesarias para su total integración con la barriada existente, para hacer desaparecer el deterioro y la marginalidad existentes en la actualidad. Completar la trama urbana con Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras. Rematar el límite Este del municipio.

Criterios potestativos para la ordenación detallada:

(OE): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art.10.1 de la LOUA.

LOS MOCHOS ESTE (IV)

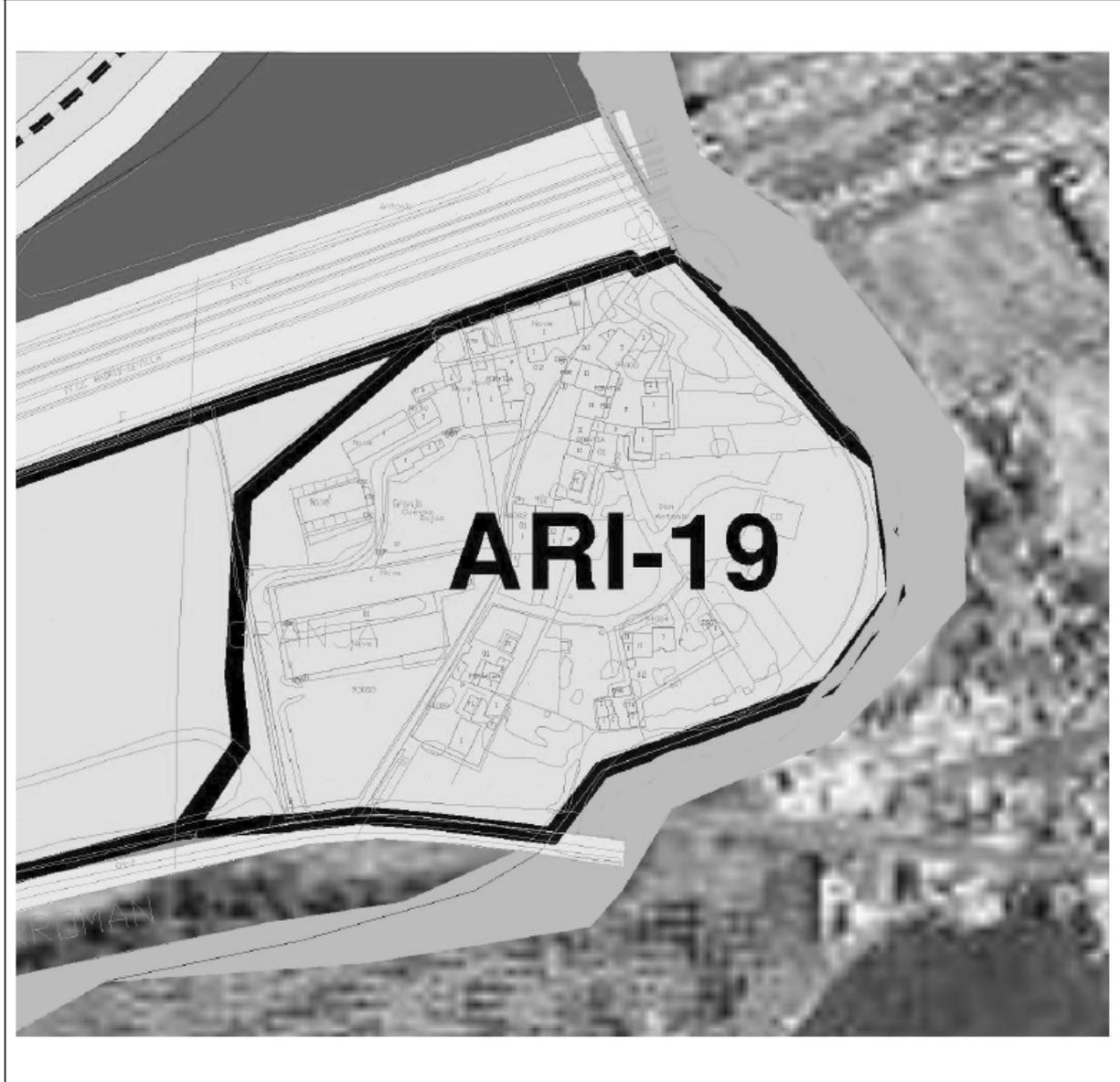
Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Especial de Reforma Interior

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo de aprobación:	4 años
Tipo de iniciativa preferente:	Privada
Sistema de actuación:	Cooperación

Situación y ordenación



SECTOR SUS-R1

Definición del ámbito (OE):

Superficie Total Sector:	137.526 m ² s
Superficie sin SS.GG. adscritos:	109.651 m ² s
Superficie SS.GG. adscritos:	27.875 m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Sectorizado

Uso e intensidad globales (OE):

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,4658 m ² / m ² s
Densidad:	35 Viv./ha
Nº máximo viviendas:	481 Uds.

Aprovechamiento (OE):

Área de Reparto:	AR-1
A. Medio:	0,381721 m ² UTC/m ² s
A. Objetivo:	64,062 m ²
Coef. Ponderación:	0,8193 UTC
A. Homogeneizado:	52.482,92 m ² UTC
A. Subjetivo:	47.246,92 m ² UTC
Exceso A. Subjetivo:	-12,29 m ² UTC
A. 10% Municipal:	5.248,29 m ² UTC

Reserva de Viviendas Protegidas (OE):

Edificabilidad:	16.336 m ²
Nº máximo viviendas:	163 Uds.

Usos pormenorizados

Residencial UAS,UAD,VPM (libre)	38.117 m ²
Residencial UAD, VPM (VPP):	16.336 m ²
Terciario:	9.609 m ²

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres: (a)	20 m ² s/100m ²
Equipamientos:	10 m ² s/100m ²
Aparcamientos Públicos	0,75 Plazas/100m ²
(a): ≥ 10% Superficie del Sector	

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos: consolidar la parte Norte del Ensanche junto al casco consolidado hasta el trazado de la vía pecuaria, creando junto a ésta un parque lineal como zona verde.

Criterios preceptivos y vinculantes para la ordenación detallada:

- El Plan Especial de Infraestructuras y Refuerzo de los Servicios Urbanísticos del municipio de Almodóvar del Río asignará a este sector los costes con los que deberá colaborar en su ejecución en proporción a su aprovechamiento.
- Las Ordenanzas de aplicación serán UAS, UAD y VPM.
- La Ordenanza VPM sólo se aplicará en su grado "a" según Art. 12.45 de las Normas: PB+1.
- Serán vinculantes las determinaciones en cuanto a ubicación de los sistemas de comunicación viaria principal, incluidas las intersecciones que se establecen en el plano de situación y ordenación del Sector.
- En la zona Norte del Sector se ubicará una zona verde que constituirá un parque lineal del municipio, con circuito lineal para carril-bici, como continuación del SG-V2 y en conexión con la zona verde del Sector R2.

Criterios potestativos para la ordenación detallada:

(OE): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art.10.1 de la LOUA.

LAS CABEZUELAS

Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Parcial de Ordenación

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo de aprobación:	4 años
Tipo de iniciativa preferente:	Privada
Sistema de actuación:	Compensación

Situación y ordenación



SECTOR SUS-R2

Definición del ámbito (OE):

Superficie Total Sector:	138.747	m ² s
Superficie sin SS.GG. adscritos:	110.377	m ² s
Superficie SS.GG. adscritos:	28.370	m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Sectorizado

Uso e intensidad globales (OE):

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,4665 m ² t/ m ² s
Densidad:	35 Viv./ha
Nº máximo viviendas:	486 Uds.

Aprovechamiento (OE):

Área de Reparto:	AR-1
A. Medio:	0,381721 m ² t UTC/m ² s
A. Objetivo:	64.728 m ² t
Coef. Ponderación:	0,8193 UTC
A. Homogeneizado:	53.028,48 m ² t UTC
A. Subjetivo:	47.666,39 m ² t UTC
Exceso A. Subjetivo:	59,24 m ² t UTC
A. 10% Municipal:	5.302,85 m ² t UTC

Reserva de Viviendas Protegidas (OE):

Edificabilidad:	16.506 m ² t
Nº máximo viviendas:	165 Uds.

Usos pomenorizados

Residencial UAS,UAD,VPM (libre)	38.513 m ² t
Residencial UAD, VPM (VPP):	16.506 m ² t
Terciario:	9.709 m ² t

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres: (a)	20 m ² s/100m ² t
Equipamientos:	10 m ² s/100m ² t
Aparcamientos públicos	0,75 Plazas/100m ² t

(a): ≥ 10% Superficie del Sector

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos: consolidar la parte Norte del Ensanche junto al casco consolidado hasta el trazado de la vía pecuaria, creando junto a ésta un parque lineal como zona verde.

Criterios preceptivos y vinculantes para la ordenación detallada:

- El Plan Especial de Infraestructuras y Refuerzo de los Servicios Urbanísticos del municipio de Almodóvar del Río asignará a este sector los costes con los que deberá colaborar en su ejecución en proporción a su aprovechamiento.
- Las viviendas de protección pública se situarán preferentemente en el tercio sur del Sector, como complemento de las viviendas de protección pública existentes al sureste, ya desclasificadas.
- Las Ordenanzas de aplicación serán UAS, UAD y VPM.
- La Ordenanza VPM sólo se aplicará en su grado "a" según Art. 12.45 de las Normas: PB+1.
- Serán vinculantes las determinaciones en cuanto a ubicación de los sistemas de comunicación viaria principal, incluidas las intersecciones que se establecen en el plano de situación y ordenación del Sector.
- En la zona Norte del Sector se ubicará una zona verde que constituirá un parque lineal del municipio, con circuito lineal para carril-bici, como continuación del SG-V2 y en conexión con la zona verde del Sector R1.

Criterios potestativos para la ordenación detallada:

(OE): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art.10.1 de la LOUA.

FUENREAL ALTO

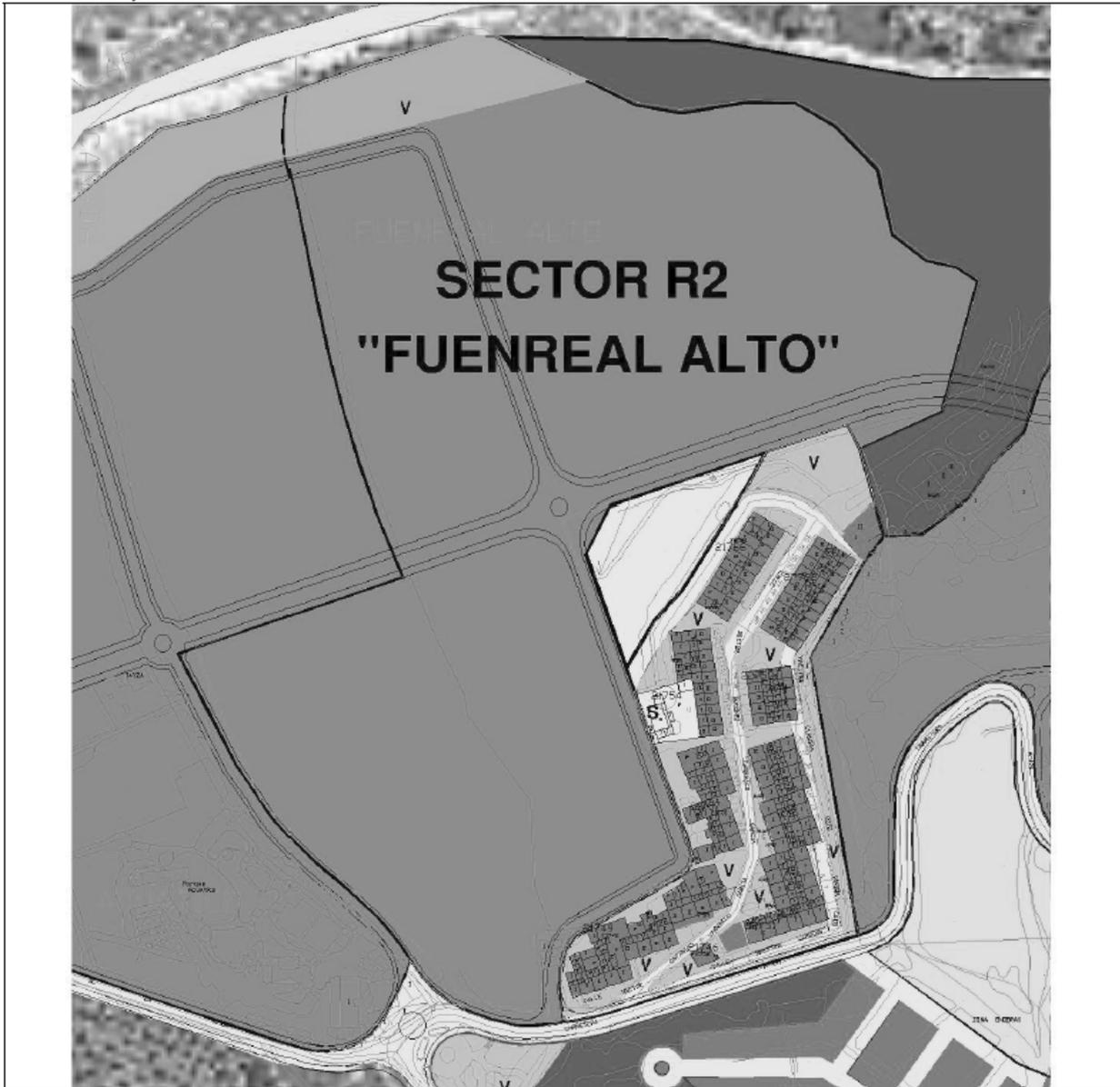
Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Parcial de Ordenación

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo de aprobación:	4 años
Tipo de iniciativa preferente:	Privada
Sistema de actuación:	Compensación

Situación y ordenación



SECTOR SUS-R3

Definición del ámbito (OE):

Superficie Total Sector:	135.097	m ² s
Superficie sin SS.GG. adscritos:	106.791	m ² s
Superficie SS.GG. adscritos:	28.306	m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Sectorizado

Uso e intensidad globales (OE):

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,4663 m ² t/ m ² s
Densidad:	35 Viv./ha
Nº máximo viviendas:	473 Uds.

Aprovechamiento (OE):

Área de Reparto:	AR-1
A. Medio:	0,381721 m ² t UTC/m ² s
A. Objetivo:	62,997 m ² t
Coef. Ponderación:	0,8193 UTC
A. Homogeneizado:	51.610,02 m ² t UTC
A. Subjetivo:	46.412,44 m ² t UTC
Exceso A. Subjetivo:	36,58 m ² t UTC
A. 10% Municipal:	5.161,00 m ² t UTC

Reserva de Viviendas Protegidas (OE):

Edificabilidad:	16.064	m ² t
Nº máximo viviendas:	161	Uds.

Usos pormenorizados

Residencial UAS,UAD,VPM (libre)	37.483	m ² t
Residencial UAD, VPM (VPP):	16.064	m ² t
Terciario:	9.450	m ² t

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres: (a)	20	m ² s/100m ² t
Equipamientos:	10	m ² s/100m ² t
Aparcamientos públicos	0,75	Plazas/100m ² t

(a): ≥ 10% Superficie del Sector

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos: consolidar la parte Norte del Ensanche junto al casco consolidado hasta el trazado de la vía pecuaria, creando junto a ésta un parque lineal como zona verde.

Criterios preceptivos y vinculantes para la ordenación detallada:

- El Plan Especial de Infraestructuras y Refuerzo de los Servicios Urbanísticos del municipio de Almodóvar del Río asignará a este sector los costes con los que deberá colaborar en su ejecución en proporción a su aprovechamiento.
- Las viviendas de protección pública se situarán preferentemente en el tercio oeste del Sector, como complemento de las viviendas de protección pública existentes al sureste, ya desclasificadas.
- Las Ordenanzas de aplicación serán UAS, UAD y VPM.
- La Ordenanza VPM sólo se aplicará en su grado "a" según Art. 12.45 de las Normas: PB+1.
- Serán vinculantes las determinaciones en cuanto a ubicación de los sistemas de comunicación viaria principal, incluidas las intersecciones que se establecen en el plano de situación y ordenación del Sector.
- En la zona Norte del Sector se ubicará una zona verde que constituirá un parque lineal del municipio, con circuito lineal para carril-bici, como continuación del SG-V2 y en conexión con las zonas verdes de los Sectores R2 y R4.

Criterios potestativos para la ordenación detallada:

(OE): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art.10.1 de la LOUA.

EL BENEFICIO OESTE

Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Parcial de Ordenación

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo de aprobación: 4 años

Tipo de iniciativa preferente: Privada

Sistema de actuación: Compensación

Situación y ordenación



SECTOR SUS-R4

Definición del ámbito (OE):

Superficie Total Sector:	88.958	m ² s
Superficie sin SS.GG. adscritos:	68.722	m ² s
Superficie SS.GG. adscritos:	20.236	m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Sectorizado

Uso e intensidad globales (OE):

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,4656 m ² / m ² s
Densidad:	35 Viv./ha
Nº máximo viviendas:	311 Uds.

Aprovechamiento (OE):

Área de Reparto:	AR-1
A. Medio:	0,381721 m ² UTC/m ² s
A. Objetivo:	41.421 m ²
Coef. Ponderación:	0,8193 UTC
A. Homogeneizado:	33.933,86 m ² UTC
A. Subjetivo:	30.561,43 m ² UTC
Exceso A. Subjetivo:	-20,95 m ² UTC
A. 10% Municipal:	3.393,38 m ² UTC

Reserva de Viviendas Protegidas (OE):

Edificabilidad:	10.562 m ²
Nº máximo viviendas:	106 Uds.

Usos pormenorizados

Residencial UAS,UAD,VPM (libre)	24.645	m ²
Residencial UAD, VPM (VPP):	10.562	m ²
Terciario:	6.213	m ²

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres: (a)	20	m ² s/100m ²
Equipamientos:	10	m ² s/100m ²
Aparcamientos públicos	0,75	Plazas/100m ²

(a): ≥ 10% Superficie del Sector

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos: consolidar la parte Norte del Ensanche junto al casco consolidado hasta el trazado de la vía pecuaria, creando junto a ésta un parque lineal como zona verde.

Criterios preceptivos y vinculantes para la ordenación detallada:

- El Plan Especial de Infraestructuras y Refuerzo de los Servicios Urbanísticos del municipio de Almodóvar del Río asignará a este sector los costes con los que deberá colaborar en su ejecución en proporción a su aprovechamiento.
- Las Ordenanzas de aplicación serán UAS, UAD y VPM.
- La Ordenanza VPM sólo se aplicará en su grado "a" según Art. 12.45 de las Normas: PB+1.
- Serán vinculantes las determinaciones en cuanto a ubicación de los sistemas de comunicación viaria principal, incluidas las intersecciones que se establecen en el plano de situación y ordenación del Sector.
- En la zona Norte del Sector se ubicará una zona verde que constituirá un parque lineal del municipio, con circuito lineal para carril-bici, como continuación del SG-V2 y en conexión con las zonas verdes de los Sectores R2 y R4.

Criterios potestativos para la ordenación detallada:

(OE): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art.10.1 de la LOUA.

EL BENEFICIO ESTE

Instrumento de planeamiento de desarrollo	Previsiones de programación y gestión
Plan Parcial de Ordenación	Plazo máximo de aprobación: 8 años Tipo de iniciativa preferente: Privada Sistema de actuación: Compensación

Situación y ordenación



SECTOR SUS-R5

Definición del ámbito (OE):

Superficie Total Sector:	118.965	m ² s
Superficie sin SS.GG. adscritos:	92.074	m ² s
Superficie SS.GG. adscritos:	26.891	m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Sectorizado

Uso e intensidad globales (OE):

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,4657 m ² / m ² s
Densidad:	35 Viv./ha
Nº máximo viviendas:	416 Uds.

Aprovechamiento (OE):

Área de Reparto:	AR-1
A. Medio:	0,381721 m ² UTC/m ² s
A. Objetivo:	55.405 m ²
Coef. Ponderación:	0,8193 UTC
A. Homogeneizado:	45.390,63 m ² UTC
A. Subjetivo:	40.870,30 m ² UTC
Exceso A. Subjetivo:	-18,74 m ² UTC
A. 10% Municipal:	4.539,06 m ² UTC

Reserva de Viviendas Protegidas (OE):

Edificabilidad:	14.128 m ²
Nº máximo viviendas:	141 Uds.

Usos pormenorizados

Residencial UAS,UAD,VPM (libre)	32.966	m ²
Residencial UAD, VPM (VPP):	14.128	m ²
Terciario:	8.311	m ²

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres: (a)	20	m ² s/100m ²
Equipamientos:	10	m ² s/100m ²
Aparcamientos públicos	0,75	Plazas/100m ²

(a): ≥ 10% Superficie del Sector

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos: consolidar la parte Norte del Ensanche junto al casco consolidado hasta el trazado de la vía pecuaria, creando junto a ésta un parque lineal como zona verde.

Criterios preceptivos y vinculantes para la ordenación detallada:

- El Plan Especial de Infraestructuras y Refuerzo de los Servicios Urbanísticos del municipio de Almodóvar del Río asignará a este sector los costes con los que deberá colaborar en su ejecución en proporción a su aprovechamiento.
- Las Ordenanzas de aplicación serán UAS, UAD y VPM.
- La Ordenanza VPM sólo se aplicará en su grado "a" según Art. 12.45 de las Normas: PB+1.
- Serán vinculantes las determinaciones en cuanto a ubicación de los sistemas de comunicación viaria principal, incluidas las intersecciones que se establecen en el plano de situación y ordenación del Sector.
- En la zona Norte y Este del Sector se ubicará una zona verde que constituirá un parque lineal del municipio, con circuito lineal para carril-bici, como continuación del SG-V2 y en conexión con las zonas verdes de los Sectores R1, R2, R3 y R4.

Criterios potestativos para la ordenación detallada:

(OE): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art.10.1 de la LOUA.

LOS LLANOS NORTE

Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Parcial de Ordenación

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo de aprobación: 8 años

Tipo de iniciativa preferente: Privada

Sistema de actuación: Compensación

Situación y ordenación



SECTOR SUS-R6

Definición del ámbito (OE):

Superficie Total Sector:	73.274 m ² s
Superficie sin S.S.G.G. adscritos:	55.765 m ² s
Superficie S.S.G.G. adscritos:	17.509 m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Sectorizado

Uso e intensidad globales (OE):

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,4653 m ² t/ m ² s
Densidad:	35 Viv./ha
Nº máximo viviendas:	256 Uds.

Aprovechamiento (OE):

Área de Reparto:	AR-1
A. Medio:	0,381721 m ² t UTC/m ² s
A. Objetivo:	34.095 m ² t
Coef. Ponderación:	0,8193 UTC
A. Homogeneizado:	27.932,70 m ² t UTC
A. Subjetivo:	25.173,21 m ² t UTC
Exceso A. Subjetivo:	-33,78 m ² t UTC
A. 10% Municipal:	2.793,27 m ² t UTC

Reserva de Viviendas Protegidas (OE):

Edificabilidad:	8.694 m ² t
Nº máximo viviendas:	87 Uds.

Usos pormenorizados

Residencial UAS,UAD,VPM (libre)	20.287 m ² t
Residencial UAD, VPM (VPP):	8.694 m ² t
Terciario:	5.114 m ² t

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres: (a)	20 m ² s/100m ² t
Equipamientos:	10 m ² s/100m ² t
Aparcamientos públicos	0,75 Plazas/100m ² t

(a): ≥ 10% Superficie del Sector

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos: consolidar el límite Este del Ensanche junto al casco consolidado hasta la carretera de acceso al casco, ordenando los asentamientos existentes.

Criterios preceptivos y vinculantes para la ordenación detallada:

- El Plan Especial de Infraestructuras y Refuerzo de los Servicios Urbanísticos del municipio de Almodóvar del Río asignará a este sector los costes con los que deberá colaborar en su ejecución en proporción a su aprovechamiento.
- Las Ordenanzas de aplicación serán UAS, UAD y VPM.
- La Ordenanza VPM se aplicará en sus grados "a" ó "b" según Art. 12.45 de las Normas: PB+1 ó PB+2.
- Serán vinculantes las determinaciones en cuanto a ubicación de los sistemas de comunicación viaria principal, incluidas las intersecciones que se establecen en el plano de situación y ordenación del Sector.
- En la zona Este del Sector se ubicarán los espacios libres y zonas verdes de los sistemas locales, con el objeto de cerrar el anillo verde que conecta el parque lineal norte con el SG-V1.
- El Plan Parcial que desarrolle el Sector se dividirá preferentemente en 3 unidades de ejecución con el fin de facilitar su gestión.

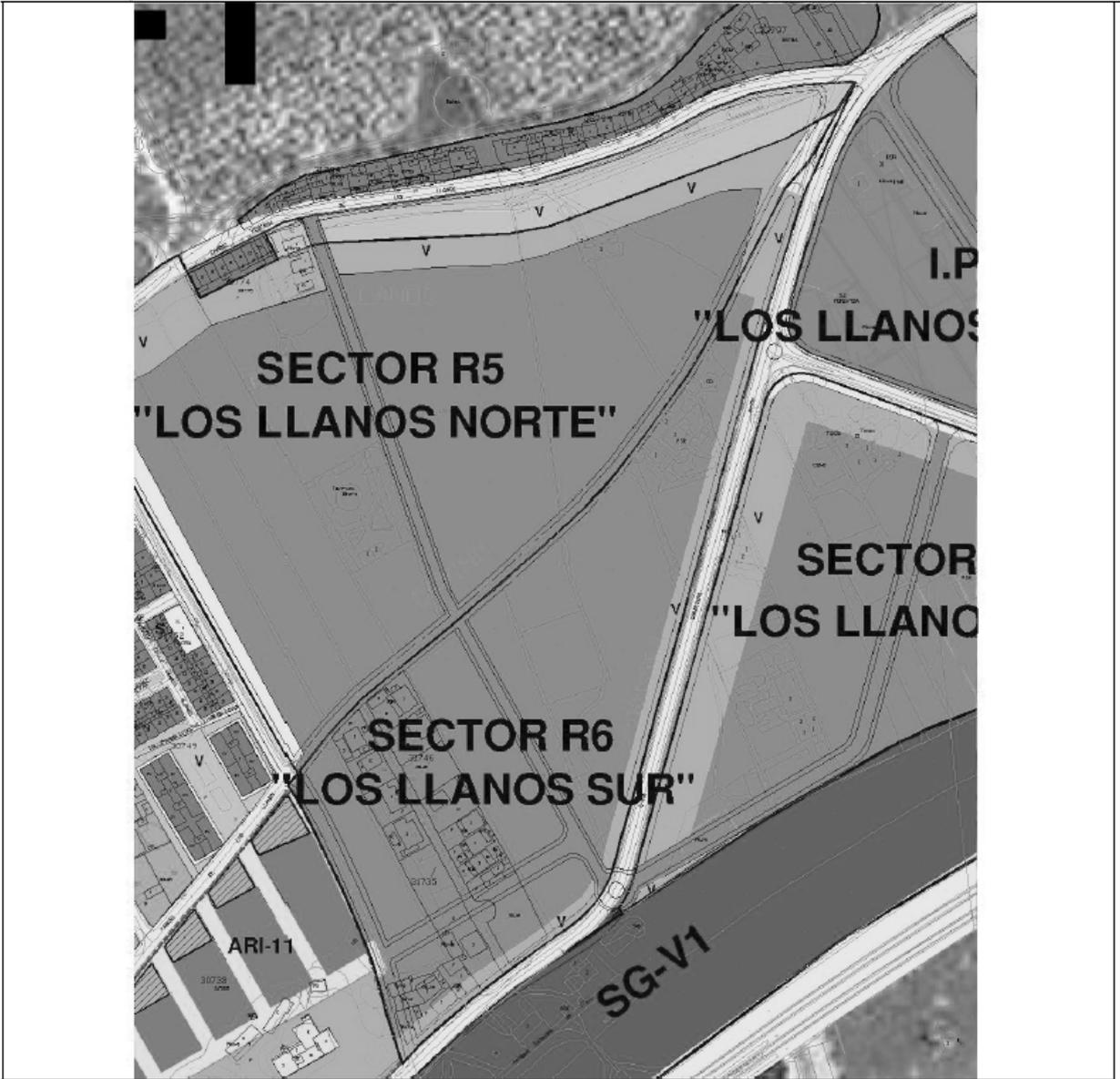
Criterios potestativos para la ordenación detallada:

(OE): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art.10.1 de la LOUA.

LOS LLANOS SUR

Instrumento de planeamiento de desarrollo	Previsiones de programación y gestión
Plan Parcial de Ordenación	Plazo máximo de aprobación: 8 años Tipo de iniciativa preferente: Privada Sistema de actuación: Cooperación

Situación y ordenación



SECTOR SUS-R7

Definición del ámbito (OE):

Superficie Total Sector:	73.215 m ² s
Superficie sin SS.GG. adscritos:	55.566 m ² s
Superficie SS.GG. adscritos:	17.649 m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Sectorizado

Uso e intensidad globales (OE):

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,4657 m ² t/ m ² s
Densidad:	35 Viv./ha
Nº máximo viviendas:	256 Uds.

Aprovechamiento (OE):

Área de Reparto:	AR-1
A. Medio:	0,381721 m ² t UTC/m ² s
A. Objetivo:	34.095 m ² t
Coef. Ponderación:	0,8193 UTC
A. Homogeneizado:	27.932,70 m ² t UTC
A. Subjetivo:	25.152,94 m ² t UTC
Exceso A. Subjetivo:	-13,51 m ² t UTC
A. 10% Municipal:	2.793,27 m ² t UTC

Reserva de Viviendas Protegidas (OE):

Edificabilidad:	8.694 m ² t
Nº máximo viviendas:	87 Uds.

Usos pormenorizados

Residencial UAS,UAD,VPM (libre)	20.287 m ² t
Residencial UAD, VPM (VPP):	8.694 m ² t
Terciario:	5.114 m ² t

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres: (a)	20 m ² s/100m ² t
Equipamientos:	10 m ² s/100m ² t
Aparcamientos públicos	0,75 Plazas/100m ² t

(a): ≥ 10% Superficie del Sector

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos: consolidar el límite Este del Ensanche junto al casco consolidado hasta el trazado de la vía pecuaria, creando junto a ésta un parque lineal como zona verde.

Criterios preceptivos y vinculantes para la ordenación detallada:

- El Plan Especial de Infraestructuras y Refuerzo de los Servicios Urbanísticos del municipio de Almodóvar del Río asignará a este sector los costes con los que deberá colaborar en su ejecución en proporción a su aprovechamiento.
- Las Ordenanzas de aplicación serán UAS, UAD y VPM.
- La Ordenanza VPM se aplicará en sus grados "a" ó "b" según Art. 12.45 de las Normas: PB+1 ó PB+2.
- Serán vinculantes las determinaciones en cuanto a ubicación preferente de los sistemas de comunicación viaria principal, incluidas las intersecciones que se establecen en el plano de situación y ordenación del Sector.
- En la zona Este del Sector se ubicarán los espacios libres y zonas verdes de los sistemas locales, con el objeto de conectar el parque lineal norte con el SG-V1 y el SG-V3.

Criterios potestativos para la ordenación detallada:

(OE): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art.10.1 de la LOUA.

LOS LLANOS ESTE

<p>Instrumento de planeamiento de desarrollo</p> <p>Plan Parcial de Ordenación</p>	<p>Previsiones de programación y gestión</p> <p>Plazo máximo de aprobación: 12 años</p> <p>Tipo de iniciativa preferente: Privada</p> <p>Sistema de actuación: Compensación</p>
--	---

Situación y ordenación



SECTOR SUS-R8

Definición del ámbito (OE):

Superficie Total Sector:	241.241	m ² s
Superficie sin SS.GG. adscritos:	217.079	m ² s
Superficie SS.GG. adscritos:	24.162	m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Sectorizado

Uso e intensidad globales (OE):

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,4660 m ² t/ m ² s
Densidad:	35 Viv./ha
Nº máximo viviendas:	844 Uds.

Aprovechamiento (OE):

Área de Reparto:	AR-1
A. Medio:	0,381721 m ² t UTC/m ² s
A. Objetivo:	112.408 m ² t
Coef. Ponderación:	0,8193 UTC
A. Homogeneizado:	92.090,61 m ² t UTC
A. Subjetivo:	82.878,10 m ² t UTC
Exceso A. Subjetivo:	3,45 m ² t UTC
A. 10% Municipal:	9.209,06 m ² t UTC

Reserva de Viviendas Protegidas (OE):

Edificabilidad:	28.664 m ² t
Nº máximo viviendas:	287 Uds.

Usos pormenorizados

Residencial UAS,UAD,VPM (libre)	66.883	m ² t
Residencial UAD, VPM (VPP):	28.664	m ² t
Terciario:	16.861	m ² t

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres: (a)	20	m ² s/100m ² t
Equipamientos:	10	m ² s/100m ² t
Aparcamientos públicos	0,75	Plazas/100m ² t

(a): ≥ 10% Superficie del Sector

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos: consolidar la parte Este del Ensanche entre los Sectores Industriales IPI-2 e IPI-3, creando un núcleo residencial limitado entre el SG-V3 y la carretera de acceso al casco antiguo.

Criterios preceptivos y vinculantes para la ordenación detallada:

- El Plan Especial de Infraestructuras y Refuerzo de los Servicios Urbanísticos del municipio de Almodóvar del Río asignará a este sector los costes con los que deberá colaborar en su ejecución en proporción a su aprovechamiento.
- Las Ordenanzas de aplicación serán UAS, UAD y VPM.
- La Ordenanza VPM se aplicará en sus grados "a" ó "b" según Art. 12.45 de las Normas: PB+1 ó PB+2.
- Serán vinculantes las determinaciones en cuanto a ubicación de los sistemas de comunicación viaria principal, incluidas las intersecciones que se establecen en el plano de situación y ordenación del Sector.
- En las zonas Este y Oeste del Sector se ubicarán los espacios libres y zonas verdes de los sistemas locales, con el objeto de crear barreras de protección con los sectores industriales y para conectar con el SG-V3.

Criterios potestativos para la ordenación detallada:

(OE): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art.10.1 de la LOUA.

TORREALBA

Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Parcial de Ordenación

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo de aprobación:	12 años
Tipo de iniciativa preferente:	Privada
Sistema de actuación:	Compensación

Situación y ordenación



SECTOR SUS-R9

Definición del ámbito (OE):

Superficie Total Sector:	290.456	m ² s
Superficie sin SS.GG. adscritos:	290.456	m ² s
Superficie SS.GG. adscritos:	0	m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Sectorizado

Uso e intensidad globales (OE):

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,4090 m ² t/ m ² s
Densidad:	40,90 Viv./ha
Nº máximo viviendas:	1.188 Uds.

Aprovechamiento (OE):

Área de Reparto:	AR-3
A. Medio:	0,1432094 m ² t UTC/m ² s
A. Objetivo:	118.800 m ² t
Coef. Ponderación:	0,3500 UTC
A. Homogeneizado:	41.580,00 m ² t UTC
A. Subjetivo:	37.436,44 m ² t UTC
Exceso A. Subjetivo:	-14,44 m ² t UTC
A. 10% Municipal:	4.159,60 m ² t UTC

Reserva de Viviendas Protegidas (OE):

Edificabilidad:	118.800 m ² t
Nº máximo viviendas:	1.188 Uds.

Usos pormenorizados

Residencial (libre):	0 m ² t
Residencial UAD,VPM (VPP):	118.800 m ² t
Terciario:	0 m ² t

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres: (a)	20 m ² s/100m ² t
Equipamientos:	10 m ² s/100m ² t
Aparcamientos públicos	0,50 Plazas/100m ² t

(a): ≥ 10% Superficie del Sector

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos: consolidar la estructura lineal de Los Mochos, permitiendo paliar el déficit de equipamientos existente en la zona, y creando un asentamiento residencial de carácter social.

Criterios preceptivos y vinculantes para la ordenación detallada:

- El Plan Especial de Infraestructuras y Refuerzo de los Servicios Urbanísticos del municipio de Almodóvar del Río asignará a este sector los costes con los que deberá colaborar en su ejecución en proporción a su aprovechamiento.
- Las Ordenanzas de aplicación serán UAD y VPM.
- La Ordenanza VPM se aplicará en sus grados "a" ó "b" según Art. 12.45 de las Normas: PB+1 ó PB+2.
- Serán vinculantes las determinaciones en cuanto a ubicación de los sistemas de comunicación viaria principal, incluidas las intersecciones que se establecen en el plano de situación y ordenación del Sector.
- Se ubicará un equipamiento deportivo perteneciente a los sistemas locales del sector junto al equipamiento escolar existente.
- Se ubicarán los espacios libres y zonas verdes de los sistemas locales al sur del equipamiento deportivo y a lo largo del borde sur del Sector.

Criterios potestativos para la ordenación detallada:

Nota (*): El Sector SUS-R9 absorbe toda la vivienda de protección pública del Área de Reparto, cuya proporción cumple con el estándar mínimo establecido por la Ley 13/2005 (30%).

(OE): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art.10.1 de la LOUA.

LOS MOCHOS SUR

Instrumento de planeamiento de desarrollo	Previsiones de programación y gestión
Plan Parcial de Ordenación	Plazo máximo de aprobación: 8 años Tipo de iniciativa preferente: Privada Sistema de actuación: Compensación

Situación y ordenación



SECTOR SUS-R10

Definición del ámbito (OE):

Superficie Total Sector:	3.360.211	m ² s
Superficie sin SS.GG. adscritos:	2.258.767	m ² s
Superficie SS.GG. adscritos:	1.101.444	m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Sectorizado

Uso e intensidad globales (OE):

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,1113 m ² /m ² s
Densidad:	5,50 Viv./ha
Nº máximo viviendas:	1.848 Uds.

Aprovechamiento (OE):

Área de Reparto:	AR-3
A. Medio:	0,1432094 m ² UTC/m ² s
A. Objetivo:	380.700 m ²
Coef. Ponderación:	1,2640 UTC
A. Homogeneizado:	481.230 m ² UTC
A. Subjetivo:	433.092,56 m ² UTC
Exceso A. Subjetivo:	14,44 m ² UTC
A. 10% Municipal:	42.121,40 m ² UTC

Reserva de Viviendas Protegidas (OE):

Edificabilidad:	0 m ²
Nº máximo viviendas:	0 Uds.

Usos pormenorizados

Residencial UAS ó UAD (libre):	277.200 (**)	m ²
Residencial UAD (VPP):	0	m ²
Terciario:	103.500	m ²

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres: (a)	20	m ² s/100m ²
Equipamientos:	10	m ² s/100m ²
Aparcamientos públicos	0,50	Plazas/100m ²
(a): ≥ 10% Superficie del Sector		

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos: obtener con cargo a la operación urbanística los equipamientos y dotaciones necesarios, con objeto de integrar las urbanizaciones existentes desestructuradas y carentes de equipamientos e infraestructuras, en una trama urbana de vivienda de baja densidad existente en la zona y en el área metropolitana.

Criterios preceptivos y vinculantes para la ordenación detallada:

- El Plan Especial de Infraestructuras y Refuerzo de los Servicios Urbanísticos del municipio de Almodóvar del Río asignará a este sector los costes con los que deberá colaborar en su ejecución en proporción a su aprovechamiento.
- Las Ordenanzas de aplicación serán UAD y UAS.
- Serán vinculantes las determinaciones en cuanto a ubicación de los sistemas de comunicación viaria principal, incluidas las intersecciones que se establecen en el plano de situación y ordenación del Sector.
- La ubicación del Sistema General SG-Vó, de espacios libres, equipamientos y zonas verdes públicas, tiene como objetivo dotar al Sector de un gran espacio baricéntrico que albergue las necesidades de dotaciones de todo tipo, y vertebrar la ordenación desde el punto de vista medio ambiental y paisajístico. (***)
- El número máximo de viviendas nuevas resulta de restar al máximo total (1.848 viv.) las viviendas existentes (321 viv.).
- Se establecerán las medidas de protección necesarias de acuerdo a la Ley 5/99, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales de Andalucía y su Reglamento de Desarrollo (Decreto 247/2001, de 13 de noviembre)

Notas: (*): El Sector SUS-R9 absorbe toda la vivienda de protección pública del Área de Reparto, cuya proporción cumple con el estándar mínimo establecido por la Ley 13/2005 (30%).

(**): De la edificabilidad del uso Residencial libre ya se encuentran materializados 39.650 m², correspondientes a las 321 viviendas ya construidas en las urbanizaciones existentes.

(***): La delimitación exacta del SG-V& la realizará el planeamiento de desarrollo.

(OE): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art.10.1 de la LOUA.

LAGUNA DE LAS CUEVAS

Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Parcial de Ordenación

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo de aprobación:	8 años
Tipo de iniciativa preferente:	Pública
Sistema de actuación:	Expropiación

Situación y ordenación



SECTOR SUS-I1

Definición del ámbito (OE):

Superficie Total Sector:	245.652	m ² s
Superficie sin SS.GG. adscritos:	245.652	m ² s
Superficie SS.GG. adscritos:	0	m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Sectorizado

Uso e intensidad globales (OE):

Uso:	Industrial
Edificabilidad:	0,50 m ² t/m ² s

Aprovechamiento (OE):

Área de Reparto:	AR-2
A. Medio:	0,200000 m ² t UTC/m ² s
A. Objetivo:	122.826 m ² t
Coef. Ponderación:	0,4 UTC
A. Homogeneizado:	49.130,40 m ² t UTC
A. Subjetivo:	44.217,36 m ² t UTC
Exceso A. Subjetivo:	- m ² t UTC
A. 10% Municipal:	4.913,04 m ² t UTC

Usos pormenorizados (*)

Gran Industria:	m ² t
Industria Escaparate:	m ² t
Terciario:	m ² t

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres:	10 %	Sup. Sector
Equipamientos:	4 %	Sup. Sector
Aparcamientos públicos:	0,50	Plazas/100m ² t

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos: creación de una oferta de suelo suficiente para la implantación de gran industria e industria escaparate, aprovechando la magnitud e importancia de la implantación de una gran industria en el Sector IPI.4, actualmente en proceso de desarrollo.

Criterios preceptivos y vinculantes para la ordenación detallada:

- El Plan Especial de Infraestructuras y Refuerzo de los Servicios Urbanísticos del municipio de Almodóvar del Río asignará a este sector los costes con los que deberá colaborar en su ejecución en proporción a su aprovechamiento.
- Serán vinculantes las determinaciones en cuanto a ubicación de los sistemas de comunicación viaria principal, incluidas las intersecciones que se establecen en el plano de situación y ordenación del Sector.
- En las zonas Norte, Oeste y Sur del Sector se ubicarán los sistemas locales de espacios libres y zonas verdes públicas, como barreras de protección de los usos industriales con el entorno.

Criterios potestativos para la ordenación detallada:

(*) Los usos industriales serán pormenorizados por el planeamiento de desarrollo.

(OE): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art.10.1 de la LOUA.

OESTE

Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Parcial de Ordenación

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo de aprobación:	8 años
Tipo de iniciativa preferente:	Privada
Sistema de actuación:	Compensación

Situación y ordenación



SECTOR SUS-I2

Definición del ámbito (OE):

Superficie Total Sector:	229.835	m ² s
Superficie sin SS.GG. adscritos:	229.835	m ² s
Superficie SS.GG. adscritos:	0	m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Sectorizado

Uso e intensidad globales (OE):

Uso:	Industrial
Edificabilidad:	0,50 m ² t/ m ² s

Aprovechamiento (OE):

Área de Reparto:	AR-2
A. Medio:	0,200000 m ² t UTC/m ² s
A. Objetivo:	114.917 m ² t
Coef. Ponderación:	0,40 UTC
A. Homogeneizado:	45.966,80 m ² t UTC
A. Subjetivo:	41.370,12 m ² t UTC
Exceso A. Subjetivo:	- m ² t UTC
A. 10% Municipal:	4.596,68 m ² t UTC

Usos pormenorizados (*)

Gran Industria:	m ² t
Industria Escaparate:	m ² t
Terciario:	m ² t

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres:	10 %	Sup. Sector
Equipamientos:	4 %	Sup. Sector
Aparcamientos públicos:	0,50	Plazas/100m ² t

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos: creación de una oferta de suelo suficiente para la implantación de gran industria e industria escaparate, aprovechando la magnitud e importancia de la implantación de una gran industria en el Sector IPI.4, actualmente en proceso de desarrollo.

Criterios preceptivos y vinculantes para la ordenación detallada:

- El Plan Especial de Infraestructuras y Refuerzo de los Servicios Urbanísticos del municipio de Almodóvar del Río asignará a este sector los costes con los que deberá colaborar en su ejecución en proporción a su aprovechamiento.
- Serán vinculantes las determinaciones en cuanto a ubicación de los sistemas de comunicación viaria principal, incluidas las intersecciones que se establecen en el plano de situación y ordenación del Sector.
- En las zonas Norte, Oeste y Sur del Sector se ubicarán los sistemas locales de espacios libres y zonas verdes públicas, como barreras de protección de los usos industriales con el entorno.

Criterios potestativos para la ordenación detallada:

(*) Los usos industriales serán pormenorizados por el planeamiento de desarrollo.

(OE): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

ESTE

Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Parcial de Ordenación

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo de aprobación: 8 años
Tipo de iniciativa preferente: Privada
Sistema de actuación: Compensación

Situación y ordenación



SECTOR SUS-RPI-1

Definición del ámbito (OE):

Superficie Total Sector:	29.785,27	m ² s
Superficie sin SS.GG. adscritos:	29.785,27	m ² s
Superficie SS.GG. adscritos:	0	m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Sectorizado

Uso e intensidad globales (OE):

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,6054 m ² t/ m ² s

Aprovechamiento (OE):

Área de Reparto:	SUS-RPI-1
A. Medio:	0,6054 m ² t UTC/m ² s
A. Objetivo:	18.032,39 m ² t
Coef. Ponderación:	1 UTC
A. Homogeneizado:	18.032,39 m ² t UTC
A. Subjetivo:	16.229,15 m ² t UTC
Exceso A. Subjetivo:	- m ² t UTC
A. 10% Municipal:	1.803,24 m ² t UTC

Usos pormenorizados

UEM-VPM	18.032,39 m ² t
---------	----------------------------

Reservas para dotaciones locales

Espacios libres:	3,066 m ² s
Equipamientos:	2,331 m ² s
Aparcamientos públicos	0,75 Plazas/100m ² t

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos:

Los especificados en su propio planeamiento de desarrollo.

Criterios preceptivos y vinculantes para la ordenación detallada:

Los especificados en su propio planeamiento de desarrollo.

Criterios potestativos para la ordenación detallada:

Los especificados en su propio planeamiento de desarrollo.

(OE): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

SECTOR SUS-RPI-2

Definición del ámbito (OE):

Superficie Total Sector:	229.835	m ² s
Superficie sin SS.GG. adscritos:	229.835	m ² s
Superficie SS.GG. adscritos:	0	m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Sectorizado

Uso e intensidad globales (OE):

Uso:	Industrial
Edificabilidad:	0,50 m ² / m ² s

Aprovechamiento (OE):

Área de Reparto:	AR-2
A. Medio:	0,200000 m ² UTC/m ² s
A. Objetivo:	114.917 m ²
Coef. Ponderación:	0,40 UTC
A. Homogeneizado:	45.966,80 m ² UTC
A. Subjetivo:	41.370,12 m ² UTC
Exceso A. Subjetivo:	- m ² UTC
A. 10% Municipal:	4.596,68 m ² UTC

Usos pormenorizados

Gran Industria:	m ²
Industria Escaparate:	m ²
Terciario:	m ²

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres:	10 m ² s/100m ²
Equipamientos:	4 m ² s/100m ²
Aparcamientos públicos	0,5 Plazas/100m ²

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos:

Los especificados en su propio planeamiento de desarrollo.

Criterios preceptivos y vinculantes para la ordenación detallada:

Los especificados en su propio planeamiento de desarrollo.

Criterios potestativos para la ordenación detallada:

Los especificados en su propio planeamiento de desarrollo.

(OE): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art.10.1 de la LOUA.

LAS CUEVAS

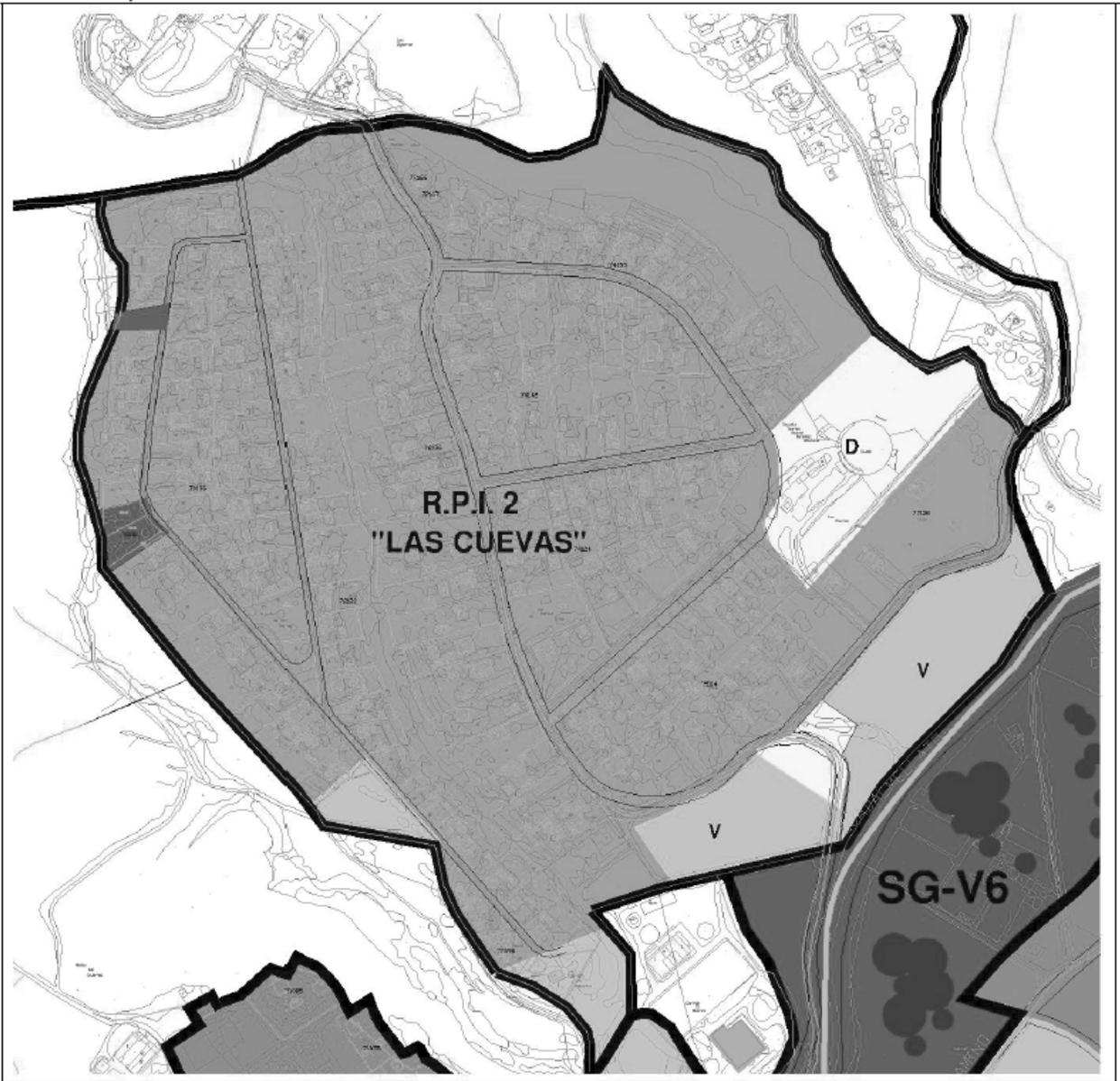
Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Parcial de Ordenación

Previsiones de programación y gestión

Plazo de ejec. de Urbanización:	2 años
Plazo de ejec. de la Edificación	5 años
Sistema de actuación:	Compensación

Situación y ordenación



SECTOR SUS-IP1-1

Definición del ámbito (OE):

Tipo:	Sector
Superficie:	39.202,34 m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Sectorizado

Uso e intensidad globales (OE):

Uso:	Industrial
Edificabilidad:	0,730469 m ² / m ² s

Aprovechamiento (OE):

Área de Reparto:	SUS-IP1-1
A. Medio:	0,730469 m ² UTC/m ² s
A. Objetivo:	28.636,11 m ²
Coef. Ponderación:	1 UTC
A. Homogeneizado:	28.636,11 m ² UTC
A. Subjetivo:	25.772,50 m ² UTC
Exceso A. Subjetivo:	- m ² UTC
A. 10% Municipal:	2.863,61 m ² UTC

Usos pormenorizados

Gran Industria:	m ²
Industria Escaparate:	28.636,11 m ²
Terciario:	m ²

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres:	10 m ² s/100m ²
Equipamientos:	4 m ² s/100m ²
Aparcamientos públicos:	0,5 Plazas/100m ²

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos:

Los especificados en su propio planeamiento de desarrollo.

Criterios preceptivos y vinculantes para la ordenación detallada:

Los especificados en su propio planeamiento de desarrollo.

Criterios potestativos para la ordenación detallada:

Los especificados en su propio planeamiento de desarrollo.

(OE): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

SOTOALTO

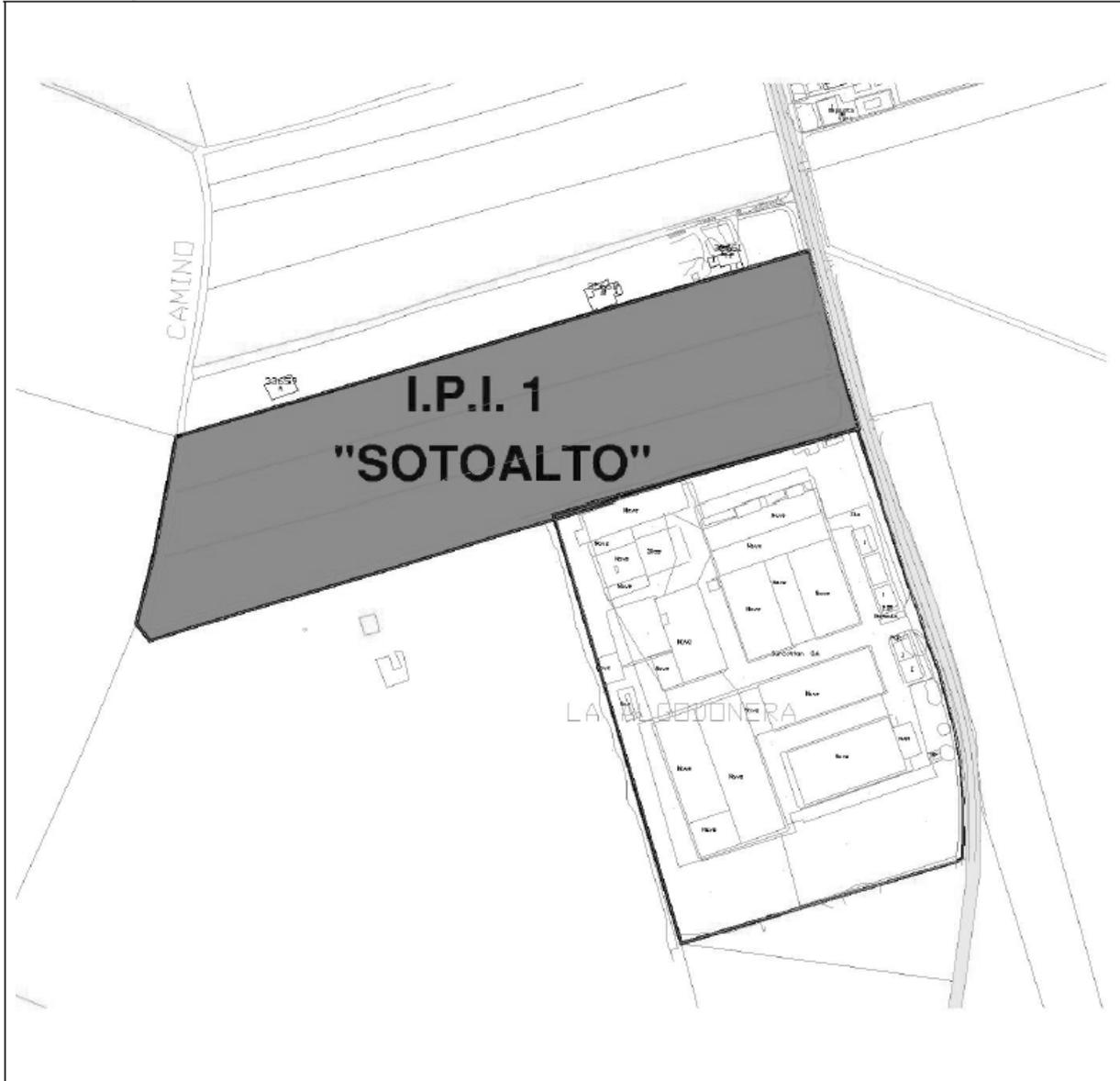
Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Parcial de Ordenación

Previsiones de programación y gestión

Plazo de ejec. de Urbanización: 2 años
Plazo de ejec. de la Edificación: 5 años
Sistema de actuación: Cooperación

Situación y ordenación



SECTOR SUS-IPI-2

Definición del ámbito (OE):

Tipo:	Sector
Superficie:	56.043,00 m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Sectorizado

Uso e intensidad globales (OE):

Uso:	Industrial
Edificabilidad:	0,847456 m ² / m ² s

Aprovechamiento (OE):

Área de Reparto:	SUS-IPI-2
A. Medio:	0,847456 m ² UTC/m ² s
A. Objetivo:	47.494 m ²
Coef. Ponderación:	1 UTC
A. Homogeneizado:	47.494 m ² UTC
A. Subjetivo:	42.744,60 m ² UTC
Exceso A. Subjetivo:	- m ² UTC
A. 10% Municipal:	4.749,40 m ² UTC

Usos pormenorizados

Gran Industria:	m ²
Industria Escaparate:	m ²
Terciario:	m ²

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres:	10 m ² s/100m ²
Equipamientos:	4 m ² s/100m ²
Aparcamientos públicos	0,5 Plazas/100m ²

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos:

Los especificados en su propio planeamiento de desarrollo.

Criterios preceptivos y vinculantes para la ordenación detallada:

Los especificados en su propio planeamiento de desarrollo.

Criterios potestativos para la ordenación detallada:

Los especificados en su propio planeamiento de desarrollo.

(OE): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art.10.1 de la LOUA.

LOS LLANOS SAN ANDRÉS

Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Parcial de Ordenación

Previsiones de programación y gestión

Plazo de ejec. de Urbanización: 2 años

Plazo de ejec. de la Edificación: 5 años

Sistema de actuación: Cooperación

Situación y ordenación



SECTOR SUS-IPI-3

Definición del ámbito (OE):

Tipo:	Sector
Superficie:	181.981,74 m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Sectorizado

Uso e intensidad globales (OE):

Uso:	Industrial
Edificabilidad:	0,850906 m ² t/ m ² s

Aprovechamiento (OE):

Área de Reparto:	SUS-IPI-3
A. Medio:	0,850906 m ² t UTC/m ² s
A. Objetivo:	154.849,32 m ² t
Coef. Ponderación:	1 UTC
A. Homogeneizado:	154.849,32 m ² t UTC
A. Subjetivo:	139.364,39 m ² t UTC
Exceso A. Subjetivo:	- m ² t UTC
A. 10% Municipal:	15.484,93 m ² t UTC

Usos pormenorizados

Gran Industria:	- m ² t
Industria Media y Escaparate:	154.849,32 m ² t
Terciario:	m ² t

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres:	10 m ² s/100m ² t
Equipamientos:	4 m ² s/100m ² t
Aparcamientos públicos	0,5 Plazas/100m ² t

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos:

Los especificados en su propio planeamiento de desarrollo.

Criterios preceptivos y vinculantes para la ordenación detallada:

Los especificados en su propio planeamiento de desarrollo.

Criterios potestativos para la ordenación detallada:

Los especificados en su propio planeamiento de desarrollo.

(OE): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art.10.1 de la LOUA.

SAN ILDEFONSO

Instrumento de planeamiento de desarrollo	Previsiones de programación y gestión
Plan Parcial de Ordenación	Plazo de ejec. de Urbanización: 2 años Plazo de ejec. de la Edificación: 5 años Sistema de actuación: Compensación

Situación y ordenación



SECTOR SUS-IPI-4

Definición del ámbito (OE):

Tipo:	Sector
Superficie:	199.077,31 m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Sectorizado

Uso e intensidad globales (OE):

Uso:	Industrial
Edificabilidad:	0,537999 m ² / m ² s

Aprovechamiento (OE):

Área de Reparto:	SUS-IPI-4
A. Medio:	0,537999 m ² UTC/m ² s
A. Objetivo:	107.103,59 m ²
Coef. Ponderación:	1 UTC
A. Homogeneizado:	107.103,59 m ² UTC
A. Subjetivo:	96.393,24 m ² UTC
Exceso A. Subjetivo:	- m ² UTC
A. 10% Municipal:	10.710,35 m ² UTC

Usos pormenorizados

Gran Industria:	m ²
Industria Escaparate:	m ²
Terciario:	m ²

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres:	10 m ² s/100m ²
Equipamientos:	4 m ² s/100m ²
Aparcamientos públicos	0,5 Plazas/100m ²

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos:

Los especificados en su propio planeamiento de desarrollo.

Criterios preceptivos y vinculantes para la ordenación detallada:

Los especificados en su propio planeamiento de desarrollo.

Criterios potestativos para la ordenación detallada:

Los especificados en su propio planeamiento de desarrollo.

(OE): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art.10.1 de la LOUA.

LOS MOCHOS

Instrumento de planeamiento de desarrollo

Modificación Puntual nº 9 de NN.SS.

Previsiones de programación y gestión

Plazo de ejec. de Urbanización: 2 años

Plazo de ejec. de la Edificación: 5 años

Sistema de actuación: Cooperación

Situación y ordenación



ÁMBITO SNU

Definición del ámbito (OE):

Tipo:	Parcelaciones urbanísticas
Superficie:	3.769.349 m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	No Urbanizable
Categoría:	Natural o Rural

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

- Paralizar los procesos de parcelación urbanística para evitar la afección al medio natural y la distorsión de la estructura territorial.
- Establecer mecanismos de control de los asentamientos existentes.
- Adoptar y definir las medidas necesarias para canalizar el tratamiento de todas las edificaciones y construcciones existentes, con el objetivo de su desaparición total, aplicando la disciplina urbanística correspondiente.
- Realización de un análisis medioambiental tendente a la reforestación y regeneración del medio natural.
- Realización de los Estudios de la legislación sectorial que corresponda, con el mismo objetivo anterior.

“LA CIGARRA”

Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Especial de Mejora del Medio Rural

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo de aprobación: 8 años

Tipo de iniciativa preferente: Pública

Sistema de actuación: -

Situación y ordenación



ÁMBITO SNU

Definición del ámbito (OE):

Tipo:	Parcelaciones urbanísticas
Superficie:	44.321 m ² s

Régimen del suelo (OE):

Clasificación:	No Urbanizable
Categoría:	Natural o Rural

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

- Paralizar los procesos de parcelación urbanística para evitar la afección al medio natural y la distorsión de la estructura territorial.
- Establecer mecanismos de control de los asentamientos existentes.
- Adoptar y definir las medidas necesarias para canalizar el tratamiento de todas las edificaciones y construcciones existentes, aplicando la disciplina urbanística correspondiente.
- Realización de un análisis medioambiental tendente a la reforestación y regeneración del medio natural.
- Realización de los Estudios de la legislación sectorial que corresponda, con el mismo objetivo anterior.

"LA ALGODONERA"

Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Especial de Mejora del Medio Rural

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo de aprobación: 4 años
Tipo de iniciativa preferente: Pública
Sistema de actuación: -

Situación y ordenación



ÁMBITO SNU

Tipo:	Parcelaciones urbanísticas
Superficie:	103.097,22 m ² s

Clasificación:	No Urbanizable
Categoría:	Natural o Rural

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

- Paralizar los procesos de parcelación urbanística para evitar la afección al medio natural y la distorsión de la estructura territorial.
 - Establecer mecanismos de control de los asentamientos existentes.
 - Adoptar y definir las medidas necesarias para canalizar el tratamiento de todas las edificaciones y construcciones existentes, aplicando la disciplina urbanística correspondiente.
 - Realización de un análisis medioambiental tendente a la reforestación y regeneración del medio natural.
 - Realización de los Estudios de la legislación sectorial que corresponda, con el mismo objetivo anterior.
- Datos de la Ordenación:
- Potencia: 46 viviendas
 - Densidad: 4,46 viv/ha, 1 vivienda por parcela
 - Techo edificable por vivienda: 120 m²
 - Edificabilidad: 0,0535 m²/ m²s

"LAS TEJERAS"

Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Especial de Mejora del Medio Rural

Previsiones de programación y gestión

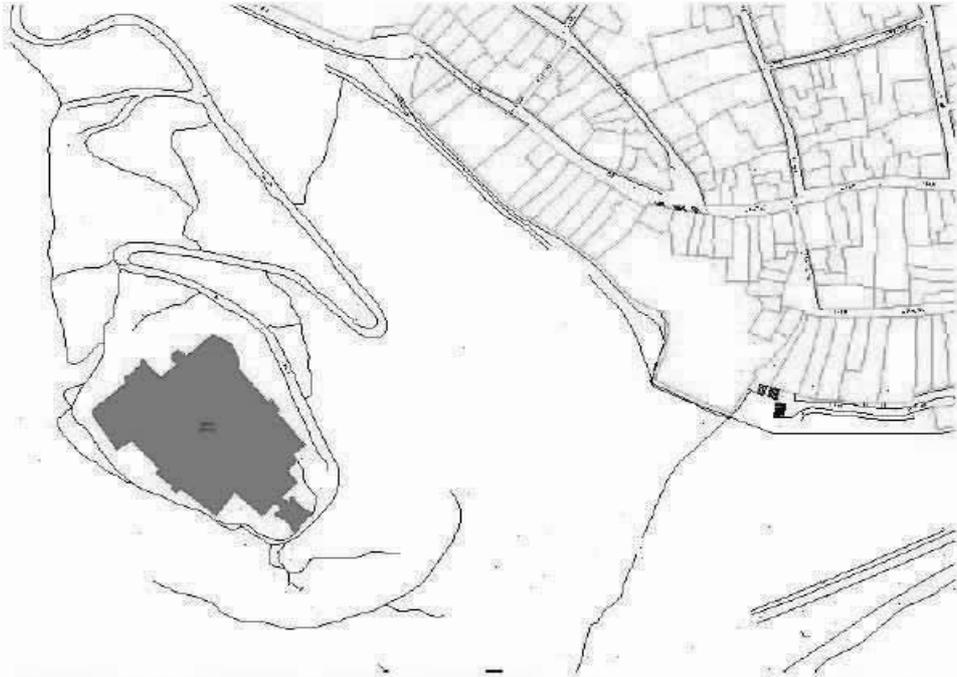
Plazo máximo de aprobación: 4 años
Tipo de iniciativa preferente: Pública
Sistema de actuación: -

Situación y ordenación



PUBLICACIÓN DE FICHAS DEL CATALOGO

PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	A.1
IDENTIFICACIÓN:	Castillo de la Floresta y su ladera
SITUACIÓN:	Cerro del Castillo
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Integral
REF. CATASTRAL:	016/0057
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura civil y militar
USO ACTUAL:	Equipamiento social y religioso privado
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
<p>El asentamiento puede provenir de época ibérica. Algunos autores lo consideran también de la época romana, aunque con certeza es musulmán. Tras la guerra de la Independencia quedó en un estado de conservación muy malo, con desmochamiento de muros. Su propietario realizó una reforma muy acertada que es la que hoy se puede observar.</p> <p>Posteriormente ha sido objeto de diversas reformas para uso religioso, que ha deteriorado principalmente el patio de armas y los espacios situados en sótano. Actualmente tiene uso turístico hotelero, uso para el que se han incorporado elementos no deseables.</p> <p>Es el elemento más representativo del municipio de Almodóvar.</p> <p>En la NNSS está incluido en la Categoría A de Edificio de Valor Integral.</p> <p>Está declarado BIC.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS:	La totalidad del edificio y su entorno
ELEMENTOS DISCORDANTES:	Obras realizadas en los últimos cuatro años
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	La totalidad del edificio y su entorno
OBRAS PERMITIDAS:	Conservación y consolidación
OBRAS RECOMENDADAS:	Demolición de las obras realizadas en los últimos cuatro años
USOS PROPUESTOS:	Equipamiento social

IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	A.2
IDENTIFICACIÓN:	Ermita del Rosario
SITUACIÓN:	Calle el Santo esquina Escultor Pablo Serrano
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Integral
REF. CATASTRAL:	24963/04
PROPIEDAD:	Obispado
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura religiosa
USO ACTUAL:	Religioso
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
<p>Pequeña ermita de carácter popular restaurada recientemente tras el incendio sufrido. Tiene planta de cruz latina con una nave y bóveda semiesférica en crucero, presenta una fachada a los pies con una portada adintelada muy simple, probablemente del siglo XVIII, coronada por frontón partido y hornacina, y tratada con espadaña.</p> <p>La ermita fue fundada por Fernando III en los años de la Reconquista, teniendo sus primeros datos en el año 1.589, datos que continúan en 1.710.</p> <p>En la Guerra Civil sufrió graves daños, siendo utilizado posteriormente como granero y cine, y restaurada en 1.975.</p> <p>En las NNSS está incluido en la Categoría A de Edificio de Valor Integral.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS:	La totalidad del edificio
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	La totalidad del edificio
OBRAS PERMITIDAS:	Conservación y consolidación
OBRAS RECOMENDADAS:	Recuperación de portada de piedra
USOS PROPUESTOS:	Religioso

A.2. Portada



A.2. Interior



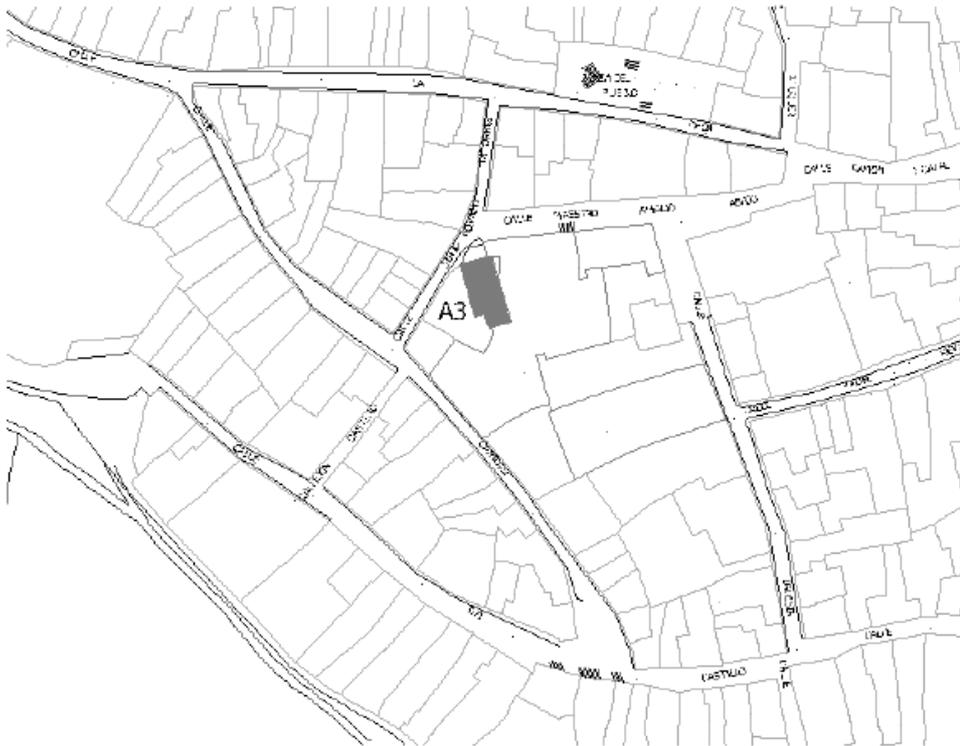
A.2. Lienzo "Ánimas del Purgatorio"



A.2. Virgen del Rosario



SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	A.3
IDENTIFICACIÓN:	Ermita de Jesús
SITUACIÓN:	Calle Julio Romero de Torres
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Integral
REF. CATASTRAL:	21676/03
PROPIEDAD:	Obispado
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura religiosa
USO ACTUAL:	Religioso
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Regular
VALORACIÓN	
<p>Ermita de arquitectura de carácter popular de una sola nave, con cubierta a dos aguas. Se encuentra actualmente sin uso aceptable, sirviendo de almacén de una cofradía. En las NNSS está incluido en la Categoría A de Edificio de Valor Integral.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS:	Capilla y sacristía
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	La totalidad del edificio
OBRAS PERMITIDAS:	Conservación y consolidación
OBRAS RECOMENDADAS:	Consolidación de la techumbre, recuperación de portada de piedra
USOS PROPUESTOS:	Religioso

IDENTIFICACIÓN

REFERENCIA:	A.4
IDENTIFICACIÓN:	Iglesia de la Inmaculada
SITUACIÓN:	Calle Iglesia y Maestro Amalio Labajo
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Integral
REF. CATASTRAL:	22674/01
PROPIEDAD:	Obispado

DESCRIPCIÓN

TIPOLOGÍA:	Arquitectura religiosa
USO ACTUAL:	Religioso
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno

VALORACIÓN

El templo actual fue reconstruido sobre otro en el siglo XVII. Con planta de cruz latina, el interior se cierra en bóveda de arista en el crucero y cañón con lunetos en la nave, brazos del crucero. En las NNSS está incluido en la Categoría A de Edificio de Valor Integral.

ELEMENTOS DE INTERÉS: La totalidad del edificio

ELEMENTOS DISCORDANTES:

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

ELEMENTOS A CONSERVAR:	La totalidad del edificio
OBRAS PERMITIDAS:	Conservación y consolidación
OBRAS RECOMENDADAS:	Recuperación de portada de piedra
USOS PROPUESTOS:	Religioso

A.4. Portadas



A.4. Capilla del Nazareno



A.4. Interior de la Iglesia



A.4. Restos del antiguo Retablo



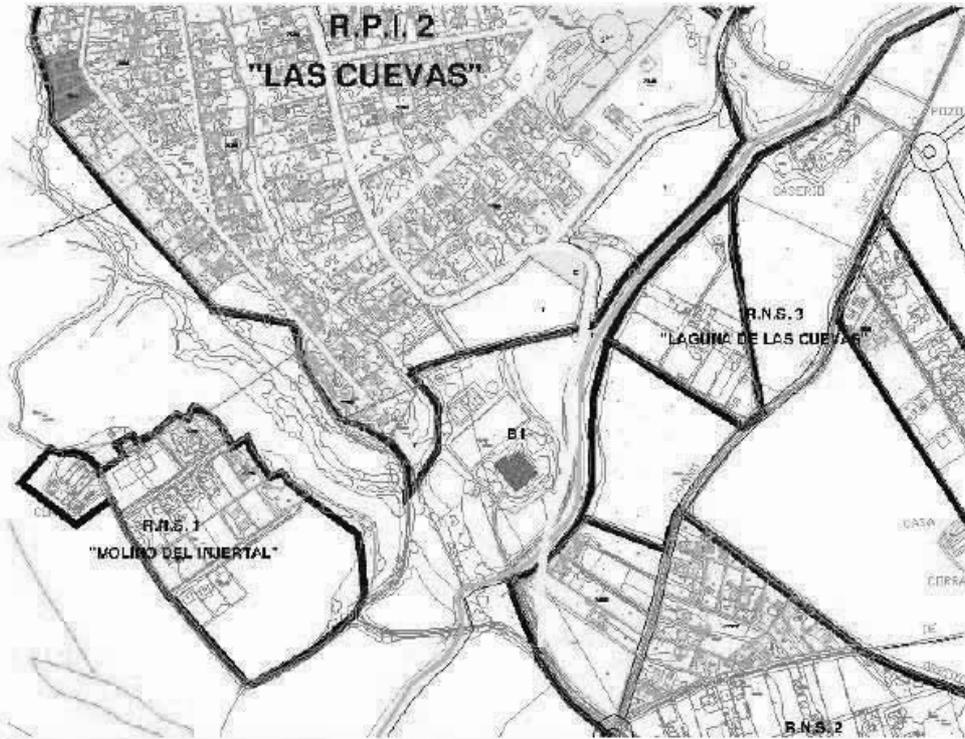
A.4. San José



A.4. Coro

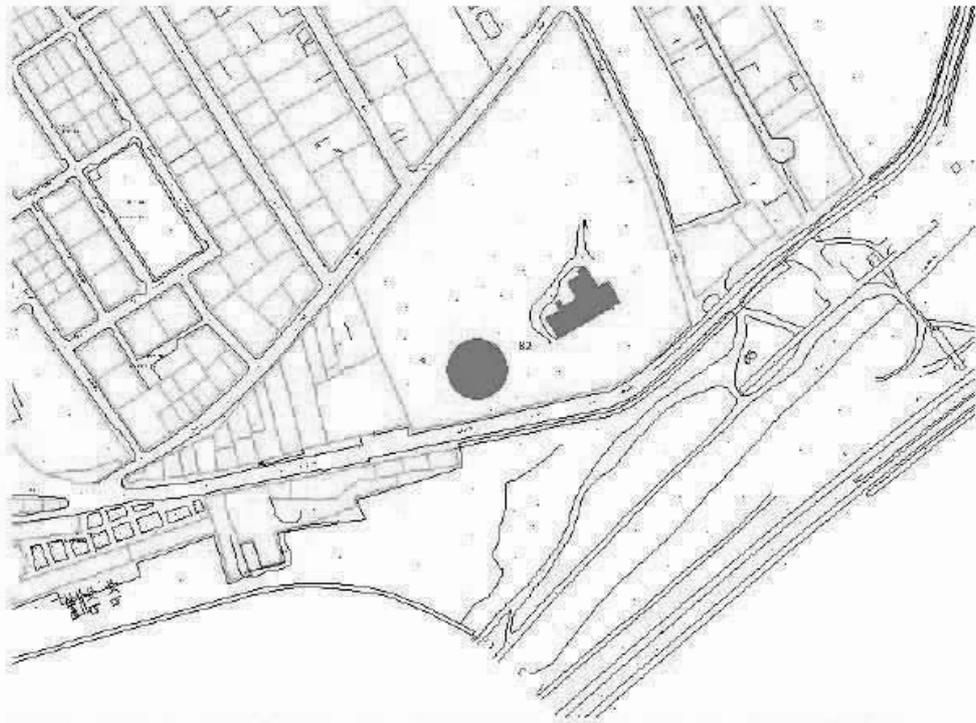


PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.1
IDENTIFICACIÓN:	Casa del Guerra
SITUACIÓN:	Finca llamada de las Cuevas junto al Canal del Guadalquivir
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura señorial del Siglo XX
USO ACTUAL:	Equipamiento privado
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
<p>Casa construida por el torero "Guerra" en la finca de su propiedad con una arquitectura rural de carácter señorial. En las NNSS está incluido en la Categoría A de Edificio de Valor Estructural.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Casa principal con sus jardines.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	Edificaciones anexas a los elementos no protegidos.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Elementos protegidos.
OBRAS PERMITIDAS:	Conservación y consolidación.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	Social público.

PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.2
IDENTIFICACIÓN:	Huerta de Santiago
SITUACIÓN:	Calle de la Estación s/n
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	30738/31725
PROPIEDAD:	Familia García Cabrera
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura señorial del Siglo XIX con jardín y plaza de Toros
USO ACTUAL:	Ninguno
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Regular
VALORACIÓN	
<p>La ubicación en el casco actual y especialmente en la previsión de este PGOU, la dota de unas características excepcionales para incorporarse al conjunto de zonas verdes generales y locales, que en este punto del casco se van a consolidar, completando el recinto ferial previsto al otro lado de la calle y la oficina comarcal de turismo. Es interesante la recuperación de la plaza de toros para usos de espectáculos y la rehabilitación del edificio principal como equipamiento público. En las NNSS está incluido en la Categoría B Edificio de Valor Estructural.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Casa principal con sus jardines, la plaza de toros
ELEMENTOS DISCORDANTES:	Edificaciones anexas a los elementos no protegidos
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Elementos protegidos
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación en construcciones y usos en la vivienda principal, readaptación de la plaza de toros para uso público, adecentamiento de las jardines
OBRAS RECOMENDADAS:	Demolición de los cuerpos anexas y rehabilitación de los elementos protegidos.
USOS PROPUESTOS:	Social público y zonas verdes.

B.2. Plaza de Toros en Huerta de Santiago



B.2. Casa en Huerta de Santiago

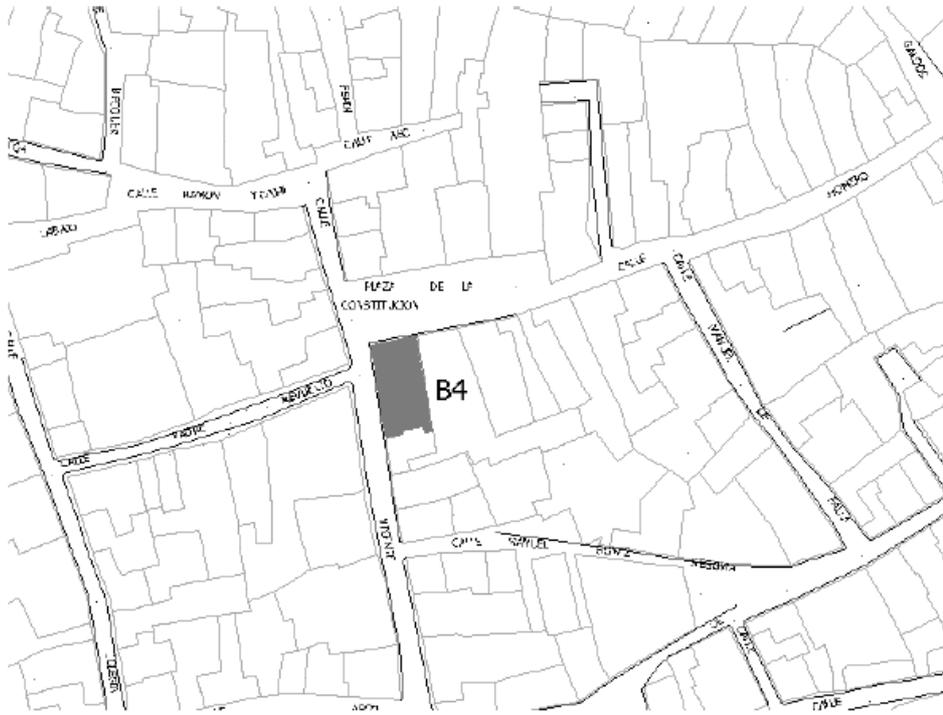


PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.3
IDENTIFICACIÓN:	Biblioteca Municipal
SITUACIÓN:	Plaza de la Constitución núm. 10
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	22674/09
PROPIEDAD:	Municipal
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura civil del Siglo XIX
USO ACTUAL:	Biblioteca municipal
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Regular
VALORACIÓN	
<p>El edificio actual fue antiguamente el Ayuntamiento. Posteriormente ha sufrido una obra poco afortunada para su adecuación a biblioteca municipal, uso para la que presenta una superficie escasa. Contiene por tanto valores históricos arquitectónicos y culturales. En las NNSS está incluido en la Categoría B de Edificio de Valor Estructural.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Fachada, cubierta, reloj y muros del edificio original.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	Obra interior realizada para la adaptación a biblioteca.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Fachada, cubierta y reloj.
OBRAS PERMITIDAS:	Conservación y consolidación de la estructura antigua existente.
OBRAS RECOMENDADAS:	Demolición de las actuaciones de adaptación a biblioteca.
USOS PROPUESTOS:	Biblioteca

PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.4
IDENTIFICACIÓN:	Antiguo Casino
SITUACIÓN:	Plaza de la Constitución esquina Vicente Alexandre
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	23674/11
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura residencial de finales del Siglo XIX
USO ACTUAL:	Restaurante
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
<p>Conserva toda la fachada y la configuración interior de la planta baja. Ha sido ampliado en el fondo para completar el uso actual de restaurante sin sufrir merma de su calidad arquitectónica. El uso actual es adecuado permitiendo la conservación de los elementos más importantes. En las NNSS está incluido en la Categoría B de Edificio de Valor Estructural.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Fachada principal, planta baja del edificio y estructura general del mismo.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Fachada, cubierta y estructura interior.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación.
OBRAS RECOMENDADAS:	Adaptación de actuales entradas.
USOS PROPUESTOS:	

IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.5
IDENTIFICACIÓN:	Ateneo
SITUACIÓN:	Plaza de la Constitución núm. 9
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	23674/12
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura residencial de finales del Siglo XIX
USO ACTUAL:	Restaurante y ateneo
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
<p>Adaptado a bar, restaurante y ateneo, mantiene una zona en planta baja intacta, habiéndose adaptado la zona izquierda de la misma. En sótano contiene un bello espacio acabado en bóveda de cañón. El uso de restaurante ha supuesto la apertura de huecos no acordes con la tipología de fachada, aunque ha permitido el mantenimiento del edificio. En las NNSS está incluido en la Categoría B de Edificio de Valor Estructural.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Fachada principal, planta baja del edificio, planta sótano y estructura general del mismo.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Fachada, cubierta y estructura interior.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

B.5. Bóvedas



B.5. Salón



B.5. Pasillo

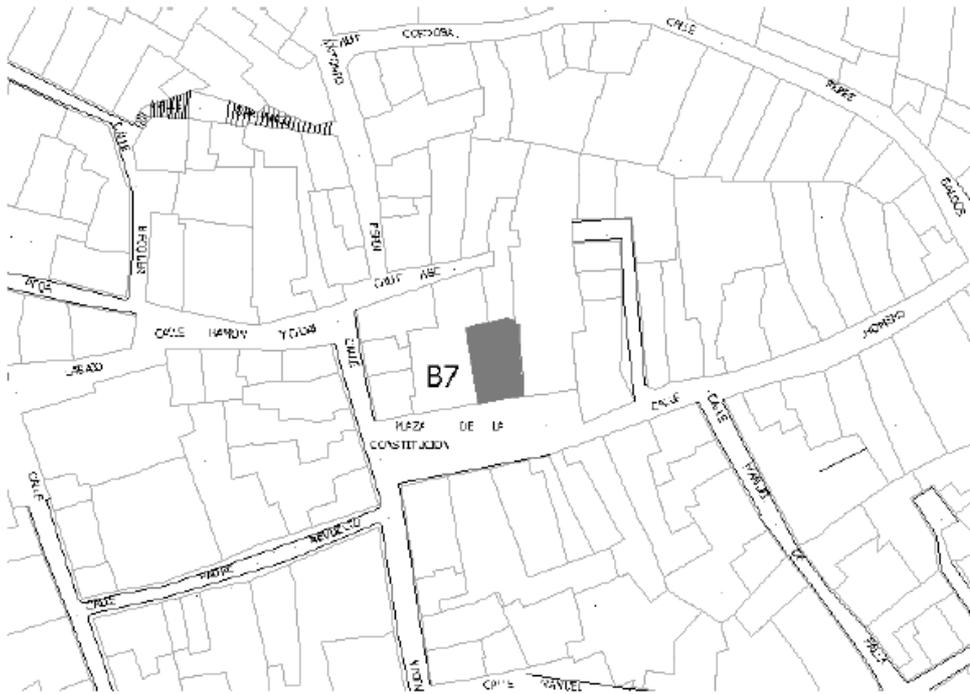


PLANO DE SITUACIÓN:



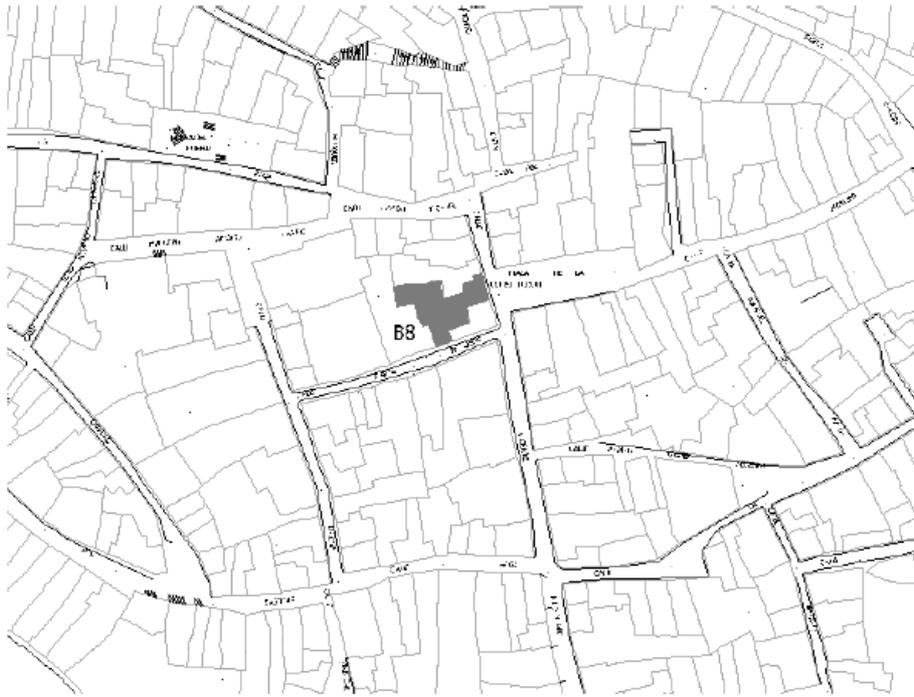
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.6
IDENTIFICACIÓN:	Vivienda unifamiliar
SITUACIÓN:	Plaza de la Constitución núm. 2
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	23689/15
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura residencial de finales del Siglo XIX
USO ACTUAL:	Ninguno
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
<p>Valor histórico-arquitectónico por escala y composición de fachada. Aunque actualmente se encuentra sin uso, mantiene los elementos principales de la zona señorial, con los acabados interiores de la época. En las NNSS está incluido en la Categoría B de Edificio de Valor Estructural.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Fachada principal, primera y segunda crujía, patio, escalera y cubierta.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Muro de fachada completo, ubicación de patio y escalera
OBRAS PERMITIDAS:	Reimplantación de las dos primera crujías y obra nueva en el resto.
OBRAS RECOMENDADAS:	Supresión de elementos discordantes internos.
USOS PROPUESTOS:	Residencial

PLANO DE SITUACIÓN:



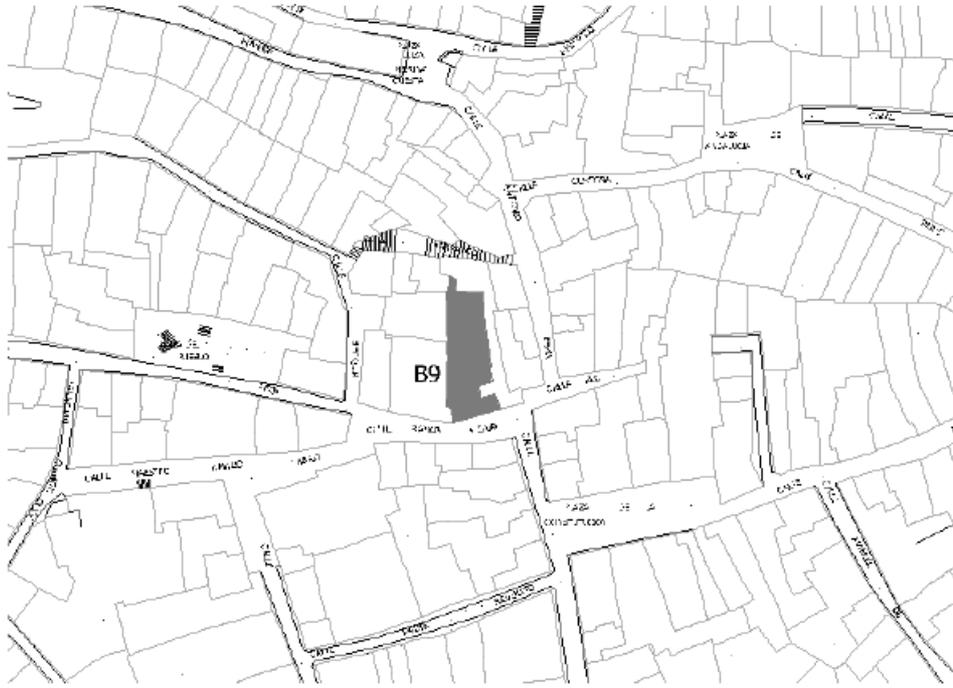
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.7
IDENTIFICACIÓN:	Vivienda unifamiliar
SITUACIÓN:	Plaza de la Constitución núm. 3
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	23689/14
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura residencial de finales del Siglo XIX
USO ACTUAL:	Ninguno
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
<p>Valor histórico-arquitectónico por escala y composición de fachada. Aunque actualmente se encuentra sin uso, mantiene los elementos principales de la zona señorial, con los acabados interiores de la época. En las NNSS está incluido en la Categoría B de Edificio de Valor Estructural.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Fachada principal, primera y segunda crujía, patio, escalera y cubierta
ELEMENTOS DISCORDANTES:	Peto superior de fachada en azotea.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Muro de fachada completo, ubicación de patio y escalera.
OBRAS PERMITIDAS:	Reimplantación de las dos primeras crujías y obra nueva en el resto.
OBRAS RECOMENDADAS:	Reposición al estado original del peto superior de fachada en azotea.
USOS PROPUESTOS:	Residencial

PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.8
IDENTIFICACIÓN:	Vivienda unifamiliar
SITUACIÓN:	Plaza de la Constitución núm. 8
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	23674/13
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura residencial de finales del Siglo XIX
USO ACTUAL:	Vivienda unifamiliar
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
<p>Valor histórico-arquitectónico de vivienda residencial unifamiliar que mantiene su uso original. Con recercados muy barrocos, la carpintería exterior de original en madera. Interiormente mantiene la configuración original de sus primeras crujías con acabados así mismo originales. La zona trasera con acceso de caballerías por la C/ Padre Revuelto, carece de interés arquitectónico. Su situación medianera con el antiguo Ayuntamiento, la ubicación en la Plaza de la Constitución en un sitio preferente, y su adosamiento al futuro teatro municipal, la convierten en muy adecuada para equipamiento público siempre que se mantengan intactos los cuerpos principales de la zona señorial. En las NNSS está incluido en la Categoría B de Edificio de Valor Estructural.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Fachada, cubierta y edificación principal.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	Resto de la edificación.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Dos primeras crujías.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación de las dos primeras crujías y readaptación del resto.
OBRAS RECOMENDADAS:	Demolición del resto de la edificación.
USOS PROPUESTOS:	Equipamiento social público.

PLANO DE SITUACIÓN:

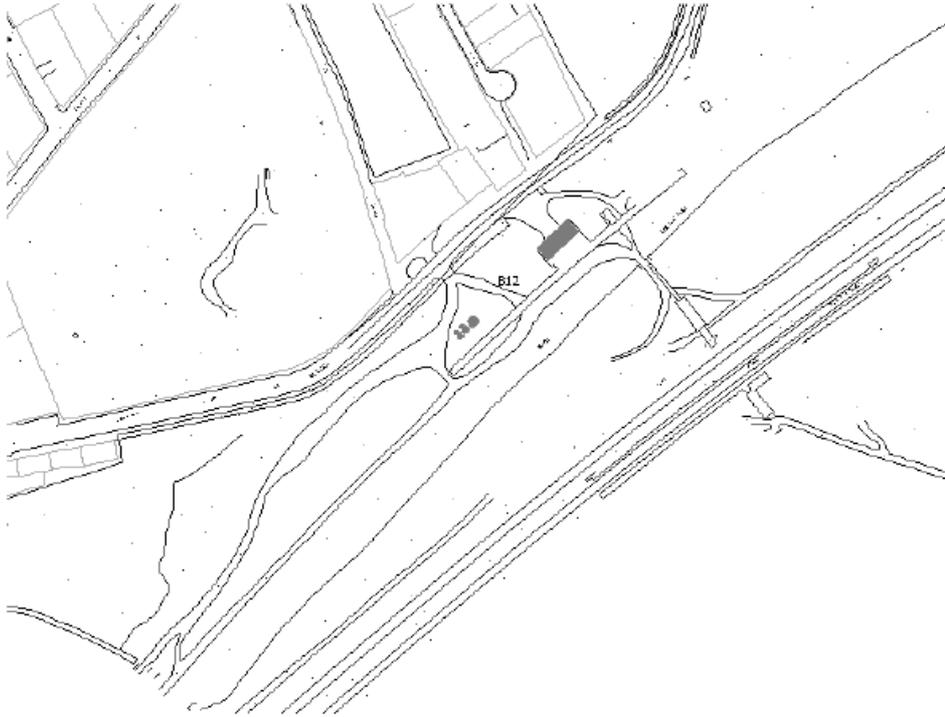


IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.9
IDENTIFICACIÓN:	Vivienda unifamiliar
SITUACIÓN:	Ramón y Cajal núm. 4
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	22689/05
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura residencial de finales del Siglo XIX
USO ACTUAL:	Ninguno
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
<p>Valor histórico ambiental, mantiene la configuración interna a la topología señorial de las primeras crujías, careciendo de interés el resto de la edificación trasera. En fachada se mantienen carpinterías y cerrajerías a excepción del hueco inferior izquierdo que ha convertido su ventana en aluminio. En las NNSS está incluido en la Categoría B de Edificio de Valor Estructural.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Fachada principal y primera crujía.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	Puerta abierta ampliando hueco inferior izquierdo para uso diferente no adecuado.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Fachada principal y primera crujía.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación de los elementos protegidos.
OBRAS RECOMENDADAS:	Reposición de la puerta del hueco inferior izquierdo a ventana igual al hueco inferior derecho.
USOS PROPUESTOS:	Residencial

IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.10
IDENTIFICACIÓN:	Vivienda unifamiliar
SITUACIÓN:	Antonio Machado, 4
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	24683/07
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura residencial de finales del Siglo XIX
USO ACTUAL:	Ninguno
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
<p>Valor histórico-arquitectónico por escala y composición de fachada. Aunque actualmente se encuentra sin uso, mantiene los elementos principales de la zona señorial, con los acabados interiores de la época estando reseñada la existencia de un molino de cierto valor. En las NNSS está incluido en la Categoría B de Edificio de Valor Estructural.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Todo el edificio.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el edificio.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación de los elementos protegidos.
OBRAS RECOMENDADAS:	Reposición de la carpintería de fachada a su estado original.
USOS PROPUESTOS:	Residencial

IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.11
IDENTIFICACIÓN:	Vivienda unifamiliar
SITUACIÓN:	Antonio Machado, 6
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	24683/08
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura residencial de finales del Siglo XIX
USO ACTUAL:	Ninguno
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
<p>Valor histórico-arquitectónico por escala y composición de fachada. Aunque actualmente se encuentra sin uso, mantiene los elementos principales de la zona señorial, con los acabados interiores de la época. Se ha paralizado una obra de readaptación que ha modificado de forma inadecuada las alturas de fachadas, la cubierta, el número de plantas y el tamaño del patio. En las NNSS está incluido en la Categoría B de Edificio de Valor Estructural.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Todo el edificio.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	Peto de azotea recientemente ejecutado y reposición a cubierta original
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el edificio.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación de los elementos protegidos.
OBRAS RECOMENDADAS:	Reposición de altura de fachada. Reposición de forma y altura de cubierta.
USOS PROPUESTOS:	Residencial

PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.12
IDENTIFICACIÓN:	Antigua estación de ferrocarril y sus depósitos
SITUACIÓN:	Ctra. de la Estación s/n
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	021/9002
PROPIEDAD:	RENFE
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura civil de finales del XIX y arquitectura industrial
USO ACTUAL:	Ninguno
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
<p>Valoración histórico-arquitectónica de carácter oficial, con añadido de elementos de tipo industrial prestándose ambos por su ubicación al convertirse en equipamientos públicos. En las NNSS no se encuentra protegida.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Todo el edificio y los depósitos.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el edificio y depósitos.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación de los elementos protegidos.
OBRAS RECOMENDADAS:	Limpieza general.
USOS PROPUESTOS:	Equipamiento público.

B.12. Estación



B.12. Depósitos

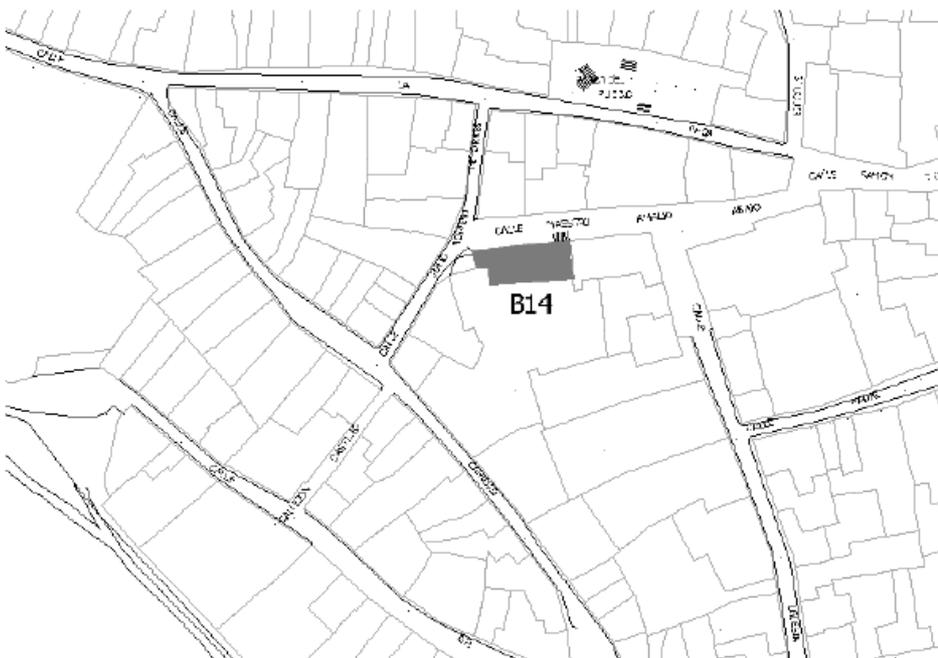


PLANO DE SITUACIÓN:



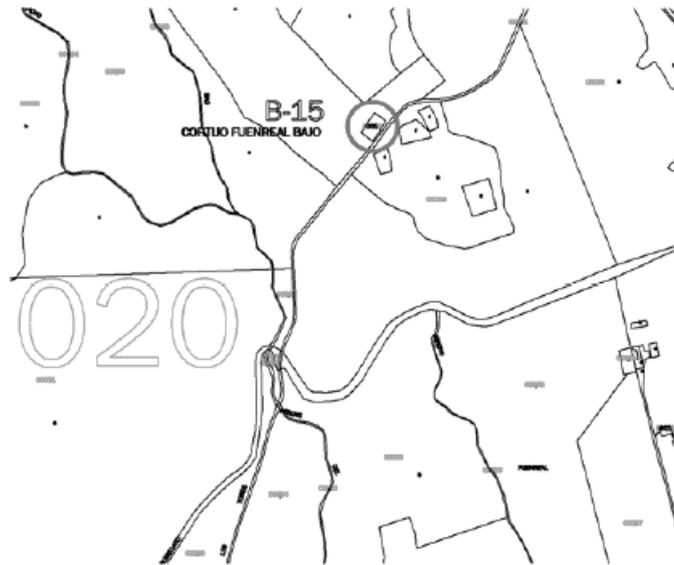
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.13
IDENTIFICACIÓN:	Almacén del Castillo
SITUACIÓN:	Calle Castillo, esq. Calle La Peña
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	19686/01
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura civil de finales del XIX
USO ACTUAL:	Ninguno
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
De valor histórico-arquitectónico al comprender un anexo del propio castillo. En las NNSS no está protegido.	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Todo el edificio original.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	Edificación delantera en esquina.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el edificio original.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación de los elementos protegidos y demolición.
OBRAS RECOMENDADAS:	Demolición del cuerpo de esquina.
USOS PROPUESTOS:	Equipamiento público.

PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.14
IDENTIFICACIÓN:	Colegio
SITUACIÓN:	Maestro Amalio Labajo
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	21676/03
PROPIEDAD:	Obispado
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura civil
USO ACTUAL:	Colegio
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Regular
VALORACIÓN	
<p>De valor histórico-arquitectónico ha sufrido interiormente modificaciones no adecuadas para adaptarla a su uso actual. Su fachada rehabilitada recientemente, ha modificado de forma inadecuada la decoración de tipo popular que contenía. En las NNS no está protegido.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Fachada, primera crujía y cubierta.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	Obras interiores de adaptación al uso.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Primera crujía completa.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación de los elementos protegidos.
OBRAS RECOMENDADAS:	Reposición de la fachada a su molduraje original.
USOS PROPUESTOS:	Equipamiento público

PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.15
IDENTIFICACIÓN:	Cortijo de Fuenreal
SITUACIÓN:	Finca Fuenreal Bajo
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Vivienda rural popular
USO ACTUAL:	Vivienda
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Regular
VALORACIÓN	
<p>De valor histórico-ambiental, cortijo con capilla, patio y gran escalera de piedra, que supone un válido ejemplo del cortijo andaluz de paramentos blancos. El patio queda delimitado por la capilla, las cuadras, la vivienda del casero y la vivienda señorial ahora reformada. La capilla presenta planta rectangular, codo y cubierta plana, con un retablo de mampostería y comunicada con la zona señorial. Se edificó en 1.733 por Juan Antonio Camacho por orden de D. Luis Fernández de Córdoba, también Señor de Fuenreal. En las NNSS está incluido en la Categoría B de Edificio de Valor Estructural.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Conjunto estructural.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	Elementos añadidos.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Conjunto estructural.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación de los elementos protegidos.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

B.15



B.15

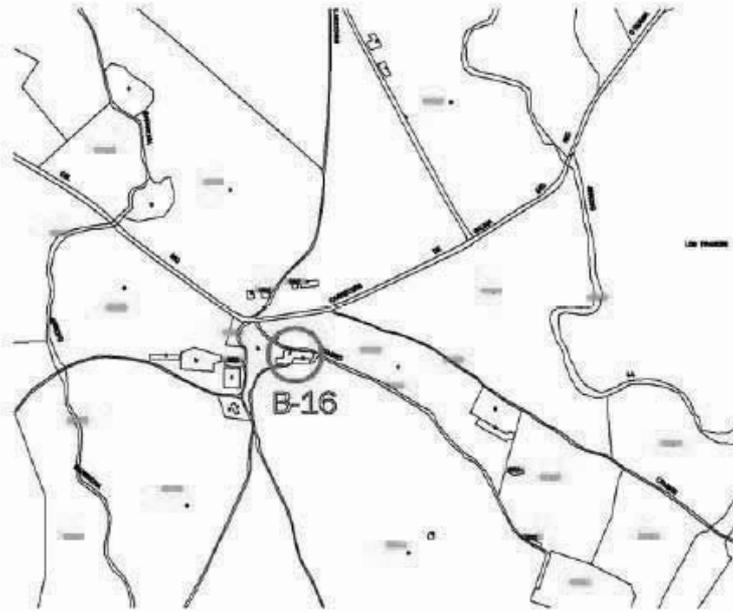


B.15



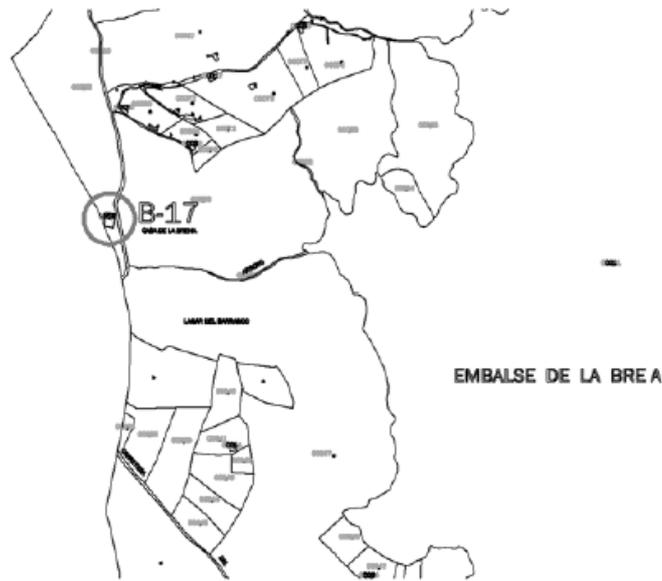
B.15





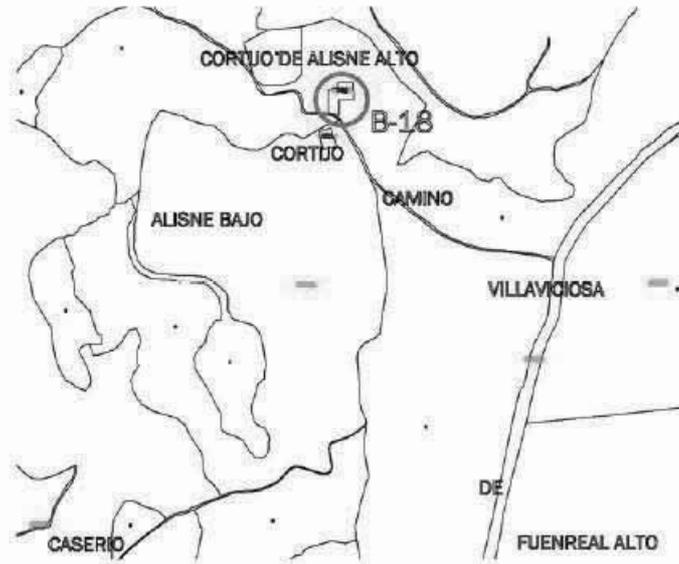
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.16
IDENTIFICACIÓN:	Cortijo de Villaseca
SITUACIÓN:	Ctra. Palma del Río CV-234, Km. 25
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Vivienda rural del Siglo XVIII
USO ACTUAL:	Vivienda
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Regular
VALORACIÓN	
De valor histórico-ambiental contiene planta embovedada y capilla, así como una placa en fachada que hace referencia a la adquisición por D. Gome de Figueroa en 1.556. En las NNSS está incluido en la Categoría B de Edificio de Valor Estructural.	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Conjunto estructural, bóveda, capilla y placa fundacional.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	Elementos añadidos.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Conjunto estructural.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación de los elementos protegidos.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.17
IDENTIFICACIÓN:	Casa Finca La Breña
SITUACIÓN:	Finca La Breña
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Vivienda rural popular
USO ACTUAL:	Vivienda
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Conjunto estructural.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Conjunto estructural.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación de los elementos protegidos.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.18
IDENTIFICACIÓN:	Cortijo Alisne Alto
SITUACIÓN:	
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Vivienda rural popular
USO ACTUAL:	Vivienda
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Conjunto estructural.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Conjunto estructural.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación de los elementos protegidos.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.19
IDENTIFICACIÓN:	Cortijo El Temple
SITUACIÓN:	
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Vivienda rural popular
USO ACTUAL:	Vivienda
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Conjunto estructural.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Conjunto estructural.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación de los elementos protegidos.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

PLANO DE SITUACIÓN:



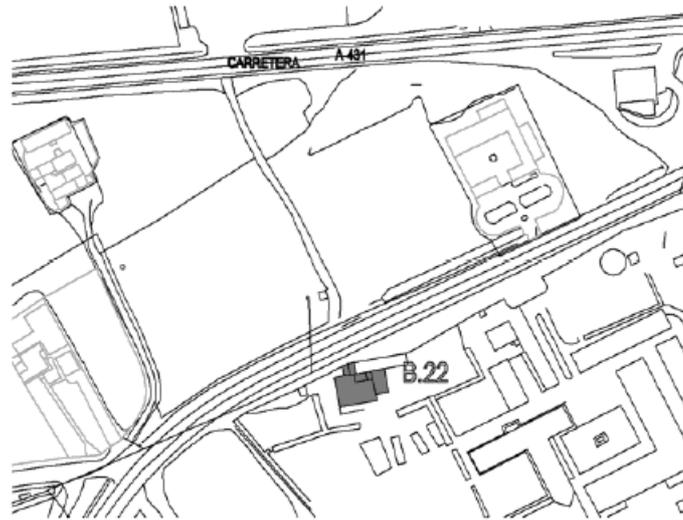
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.20
IDENTIFICACIÓN:	Cortijo La Algamarilla
SITUACIÓN:	
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Vivienda rural popular
USO ACTUAL:	Vivienda
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Conjunto estructural.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Conjunto estructural.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación de los elementos protegidos.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

PLANO DE SITUACIÓN:



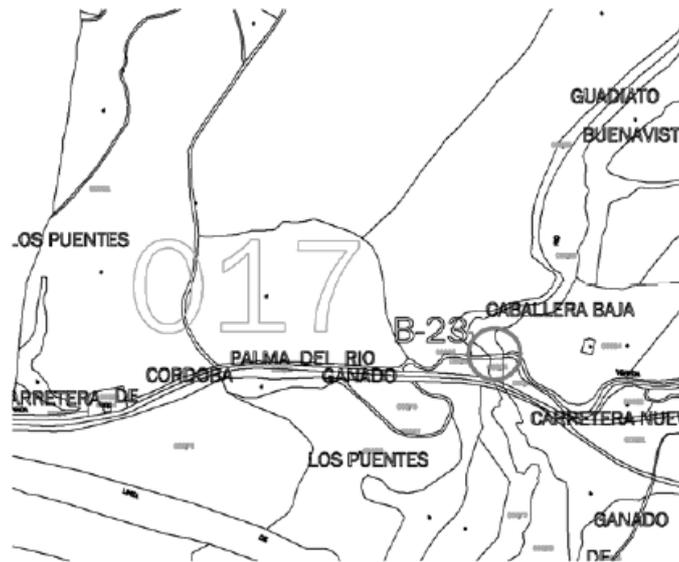
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.21
IDENTIFICACIÓN:	Cortijo Mesas Bajas
SITUACIÓN:	
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Vivienda rural popular
USO ACTUAL:	Vivienda
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Conjunto estructural.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Conjunto estructural.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación de los elementos protegidos.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

PLANO DE SITUACIÓN:



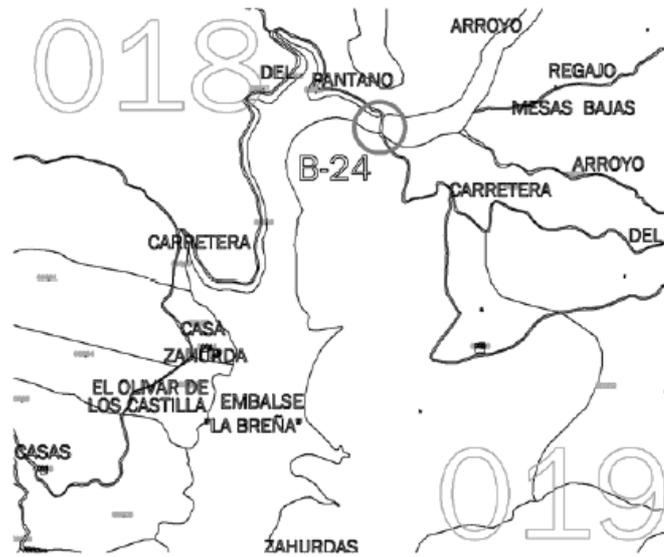
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.22
IDENTIFICACIÓN:	Huerta de San Andrés
SITUACIÓN:	
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	
USO ACTUAL:	Vivienda
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Regular
VALORACIÓN	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Conjunto estructural.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Conjunto estructural.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación de los elementos protegidos.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

PLANO DE SITUACIÓN:



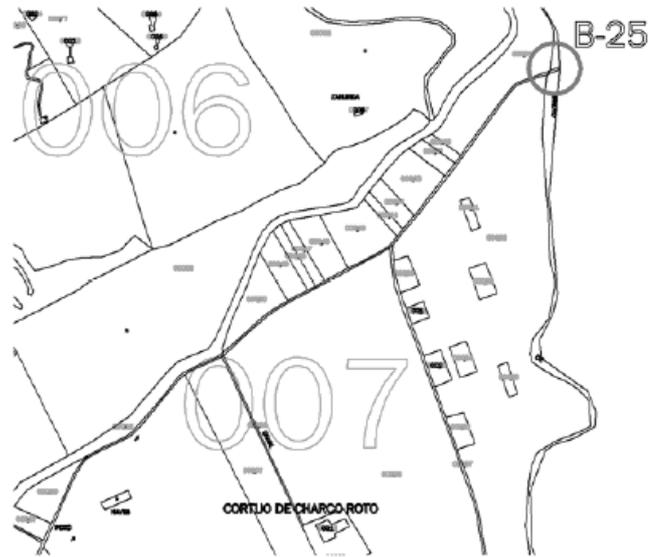
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.23
IDENTIFICACIÓN:	Puente de Piedra
SITUACIÓN:	Km. 27,1 de la A-431
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Pública
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Puente de mampuesto y hormigón
USO ACTUAL:	Sin uso
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Malo
VALORACIÓN	
Valor constructivo, compuesta por cinco vanos, el central de mayor anchura, apoyados en pilas de contrafuertes y tamajares. En las NN.SS. no se encontraba protegido.	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Todo el conjunto.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el conjunto.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

PLANO DE SITUACIÓN:



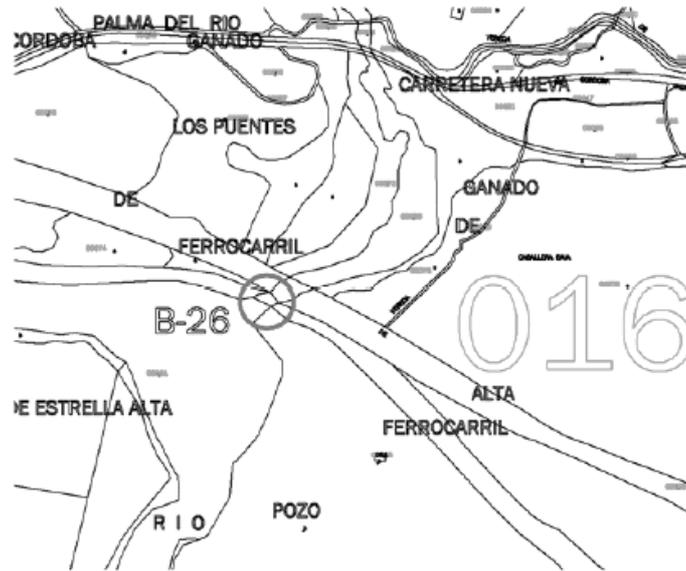
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.24
IDENTIFICACIÓN:	Puente de la Cabrilla
SITUACIÓN:	Carretera del pantano de La
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Pública
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Puente de mampuesto y hormigón
USO ACTUAL:	Puente
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
Valor constructivo. Situado en la vía romana que comunicaba Córdoba con Sevilla, fue reformado en época árabe, volado en la Guerra Civil y reconstruido con un arco parabólico central. En las NN.SS. no se encontraba protegido.	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Todo el conjunto.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el conjunto.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

PLANO DE SITUACIÓN:



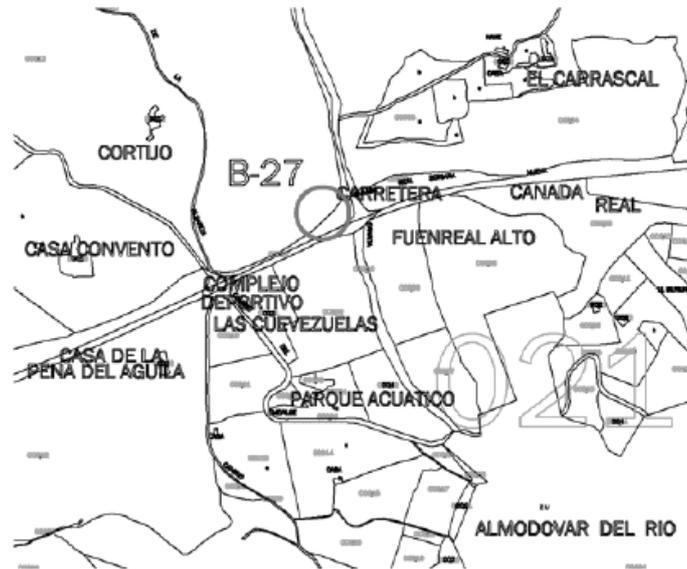
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.25
IDENTIFICACIÓN:	Puente del Guarromán
SITUACIÓN:	Carretera 331, Km. 12,35
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Pública
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Puente de mampuesto y hormigón
USO ACTUAL:	Sin uso
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno salvo pretil
VALORACIÓN	
<p>Valor constructivo. Con gran arco escarzano, con tímpano aligerado por dos arquillos. Los estribos y las pilas son de mampostería. En las NN.SS. no se encuentra protegido.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Todo el conjunto.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el conjunto.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación.
OBRAS RECOMENDADAS:	Rehabilitación del pretil.
USOS PROPUESTOS:	

PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.26
IDENTIFICACIÓN:	Puente de Hierro
SITUACIÓN:	
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Pública
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	
USO ACTUAL:	
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	
VALORACIÓN	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Todo el conjunto.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el conjunto.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

PLANO DE SITUACIÓN:



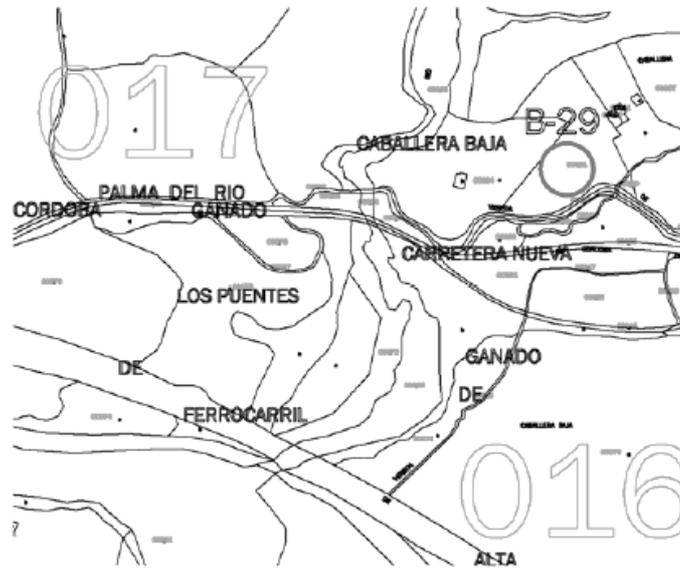
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.27
IDENTIFICACIÓN:	Fuente del Alisne
SITUACIÓN:	Camino del Alisne
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Pública
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Abrevadero
USO ACTUAL:	Abrevadero
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
Valor histórico-ambiental. No se encontraba protegida en las NN.SS.	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Conjunto.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Conjunto.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación de los elementos protegidos.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.28
IDENTIFICACIÓN:	Fuente de Gil Pérez
SITUACIÓN:	Cortijo de Gil Pérez
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Abrevadero
USO ACTUAL:	Abastecimiento agrícola
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Regular
VALORACIÓN	
Valor histórico-ambiental. En las NN.SS. no se encontraba protegida.	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Todo el conjunto.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el conjunto.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.29
IDENTIFICACIÓN:	Fuente de la Caballera
SITUACIÓN:	Cortijo de la Caballera
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Pública
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Abrevadero
USO ACTUAL:	Abastecimiento agrícola
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
Valor histórico-ambiental. En las NN.SS. no se encontraba protegida.	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Todo el conjunto.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el conjunto.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	Abrevadero

PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.30
IDENTIFICACIÓN:	Fuente de la Estación
SITUACIÓN:	Ctra. de la Estación ante el núm. 19
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Pública
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Abrevadero
USO ACTUAL:	Bebedero
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
Valor histórico-ambiental. En las NN.SS. no se encontraba protegida.	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Todo el conjunto.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el conjunto.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	Abrevadero

PLANO DE SITUACIÓN:



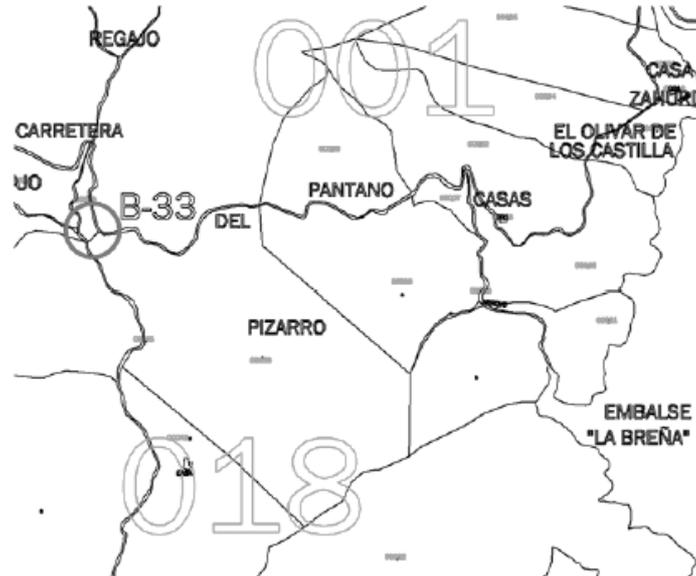
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.31
IDENTIFICACIÓN:	Fuente de la Peña del Águila
SITUACIÓN:	Finca Peña del Águila
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Abrevadero
USO ACTUAL:	Abrevadero
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
Valor histórico-ambiental. En las NN.SS. no se encontraba protegida.	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Todo el conjunto.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el conjunto.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	Abrevadero

PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.32
IDENTIFICACIÓN:	Fuente de la Rodriguilla
SITUACIÓN:	Huertas de Rodriguillo
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Pública
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Abrevadero
USO ACTUAL:	Abastecimiento de aguas
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
Valor histórico-ambiental. En las NN.SS. no se encontraba protegida.	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Todo el conjunto.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el conjunto.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	Bebedero

PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.33
IDENTIFICACIÓN:	Fuente de los Membrillos
SITUACIÓN:	Finca Cabeza Pedro Bajo
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Pública
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Abrevadero
USO ACTUAL:	Ninguno
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Regular
VALORACIÓN	
Valor histórico-ambiental. En las NN.SS. no se encontraba protegida.	
ELEMENTOS DE INTERÉS	La parte de abrevadero antigua.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	Añadidos modernos.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el conjunto antiguo.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación.
OBRAS RECOMENDADAS:	Reabastecimiento del caudal.
USOS PROPUESTOS:	Abrevadero

PLANO DE SITUACIÓN:



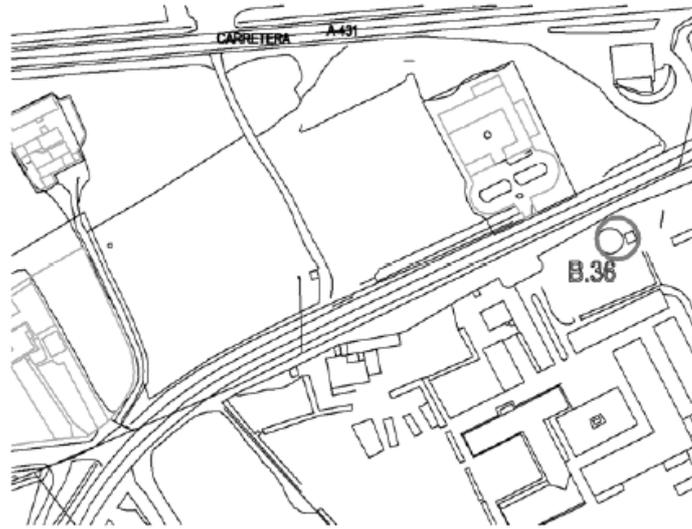
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.34
IDENTIFICACIÓN:	Fuente de los Novios
SITUACIÓN:	Finca Los Lagares
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Pública
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Abrevadero
USO ACTUAL:	Abrevadero
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
Valor histórico-ambiental. En las NN.SS. no se encontraba protegida.	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Todo el conjunto.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el conjunto.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	Abrevadero

PLANO DE SITUACIÓN:



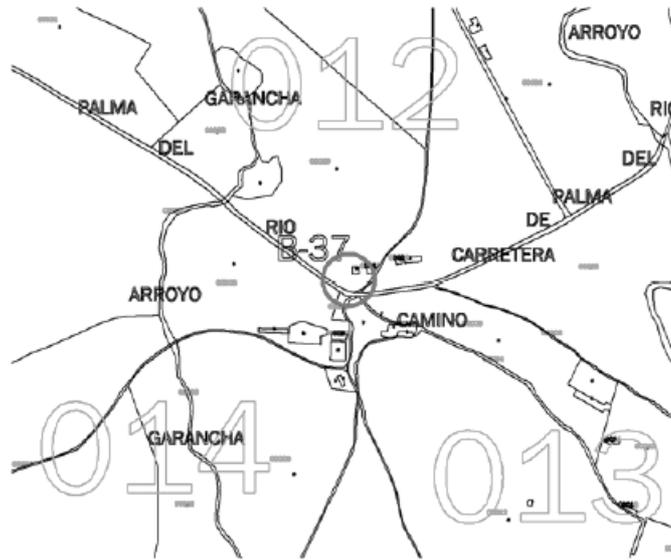
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.35
IDENTIFICACIÓN:	Fuente de los Majadales Bajos
SITUACIÓN:	Finca Los Majadales Bajos
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Pública
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Abrevadero
USO ACTUAL:	Abrevadero
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
Valor histórico-ambiental. En las NN.SS. no se encontraba protegida.	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Todo el conjunto.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el conjunto.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	Abrevadero

PLANO DE SITUACIÓN:



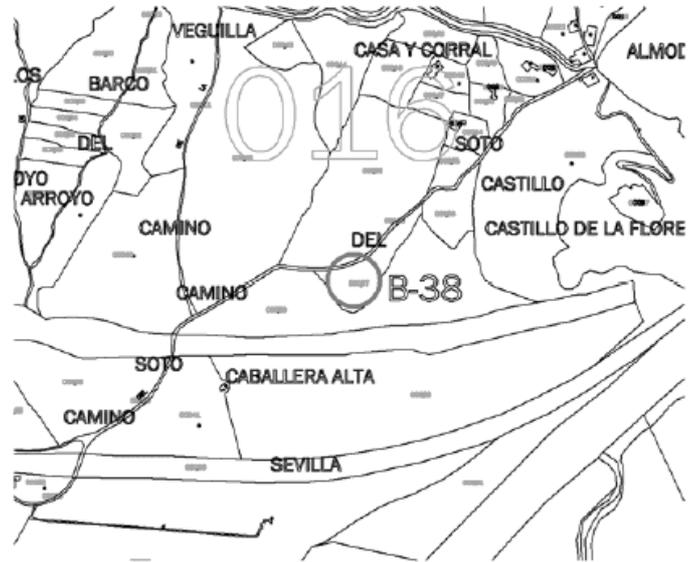
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.36
IDENTIFICACIÓN:	Fuente de Torrealba
SITUACIÓN:	Escuela de Torrealba
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Pública
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Abrevadero
USO ACTUAL:	Abastecimiento
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
Valor histórico-ambiental. En las NN.SS. no se encontraba protegida.	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Todo el conjunto.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el conjunto.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación, consolidación y recuperación del pilar.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	Abastecimiento y decorativo

PLANO DE SITUACIÓN:



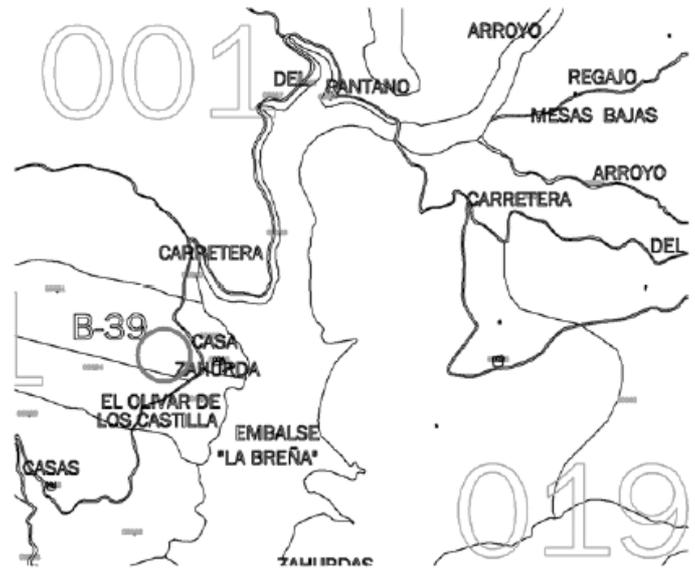
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.37
IDENTIFICACIÓN:	Fuente de Villaseca
SITUACIÓN:	Cortijo de Villaseca
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Pública
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Abrevadero
USO ACTUAL:	Aprovechamiento agrícola
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Regular
VALORACIÓN	
Valor histórico-ambiental. En las NN.SS. no se encontraba protegida.	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Todo el conjunto.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el conjunto.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación.
OBRAS RECOMENDADAS:	Recuperación del pilar inicial.
USOS PROPUESTOS:	Abrevadero.

PLANO DE SITUACIÓN:



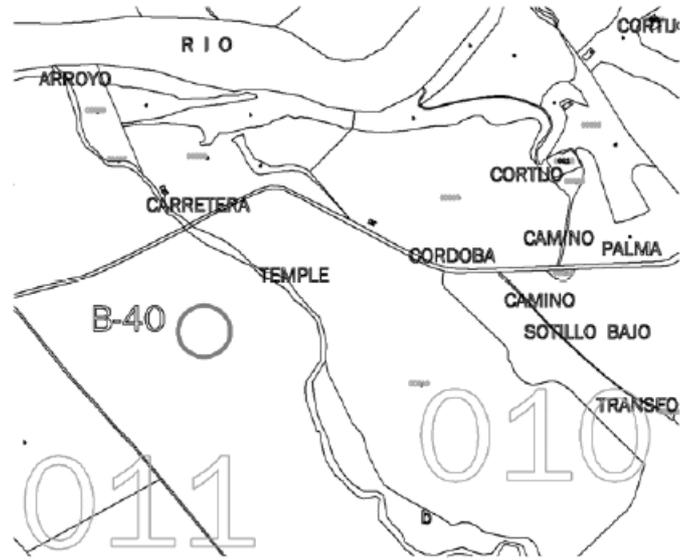
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.38
IDENTIFICACIÓN:	Fuente del Castillo
SITUACIÓN:	Ladera occidental del Castillo
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Pública
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Abrevadero
USO ACTUAL:	Aprovechamiento agrícola
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
<p>Valor histórico-ambiental. En 1.442 se cita el arroyo de la fuente en esta zona. En el S. XIX se cita por Ramírez de las Casas En las NN.SS. no se encontraba protegida.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Todo el conjunto.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el conjunto.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación.
OBRAS RECOMENDADAS:	Recuperación del segundo caño.
USOS PROPUESTOS:	Bebedero

PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.39
IDENTIFICACIÓN:	Fuente Palacios
SITUACIÓN:	Cortijo de Agua Fria
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Pública
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Alcubilla
USO ACTUAL:	Aprovechamiento agrícola y abastecimiento
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Malo
VALORACIÓN	
Valor histórico-ambiental. En las NN.SS. no se encontraba protegida.	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Todo el conjunto.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el conjunto.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación.
OBRAS RECOMENDADAS:	Recuperación del pilar.
USOS PROPUESTOS:	Bebedero

PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.40
IDENTIFICACIÓN:	Pilares de Piedra Hinca
SITUACIÓN:	Piedra Hinca
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Pública
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Abrevadero
USO ACTUAL:	Aprovechamiento agrícola y abrevadero
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
Valor histórico-ambiental. En las NN.SS. no se encontraba protegida.	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Todo el conjunto.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el conjunto.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	Abrevadero

PLANO DE SITUACIÓN:



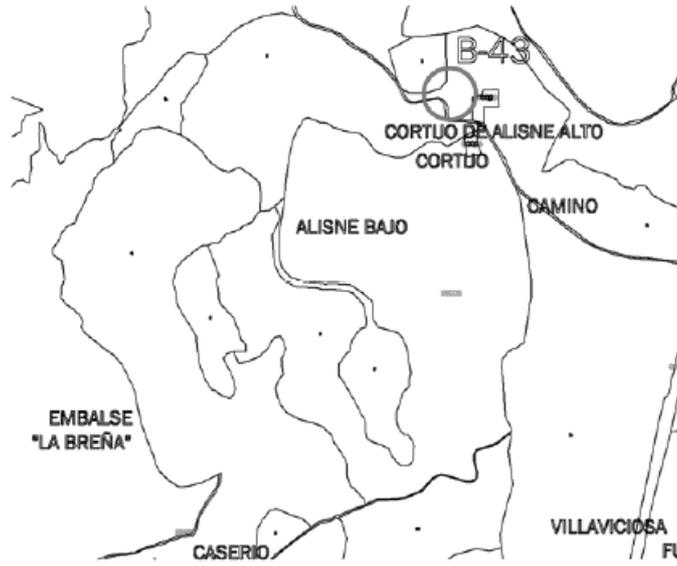
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.41
IDENTIFICACIÓN:	Alisne Bajo
SITUACIÓN:	
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Pública
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Abrevadero
USO ACTUAL:	Aprovechamiento agrícola y abrevadero
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
Valor histórico-ambiental. En las NN.SS. no se encontraba protegida.	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Todo el conjunto.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el conjunto.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	Abrevadero

PLANO DE SITUACIÓN:



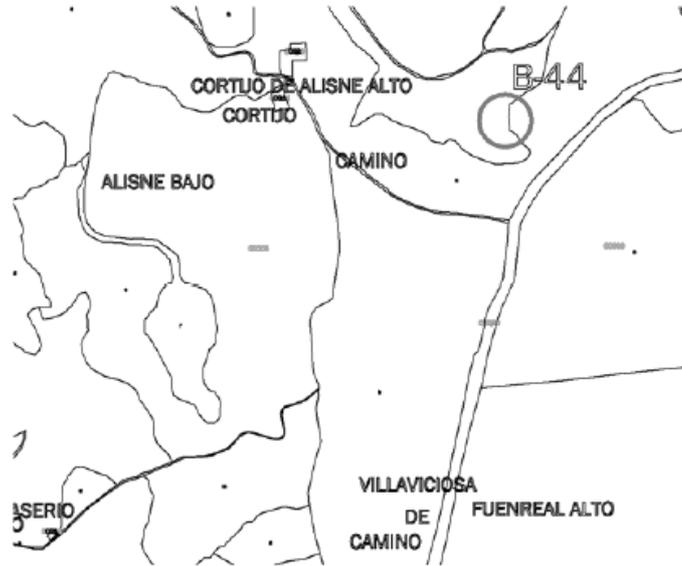
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.42
IDENTIFICACIÓN:	Trigachos
SITUACIÓN:	
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Pública
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Abrevadero
USO ACTUAL:	Aprovechamiento agrícola y abrevadero
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Todo el conjunto.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el conjunto.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	Abrevadero

PLANO DE SITUACIÓN:



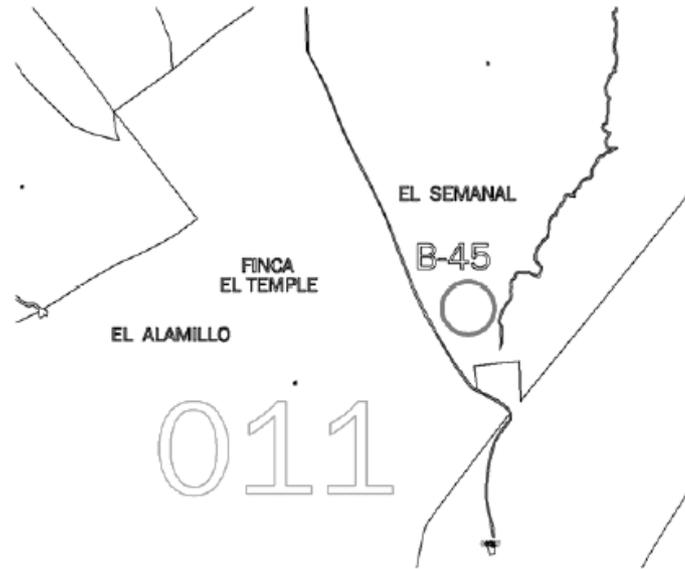
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.43
IDENTIFICACIÓN:	Fuente del Guerra
SITUACIÓN:	Alisne Alto
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Pública
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Abrevadero
USO ACTUAL:	Aprovechamiento agrícola y abrevadero
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Todo el conjunto.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el conjunto.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	Abrevadero

PLANO DE SITUACIÓN:



REFERENCIA:	B.44
IDENTIFICACIÓN:	Fuente del Toro
SITUACIÓN:	Alisne Alto
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Pública
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Abrevadero
USO ACTUAL:	Aprovechamiento agrícola y abrevadero
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Todo el conjunto.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el conjunto.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	Abrevadero

PLANO DE SITUACIÓN:



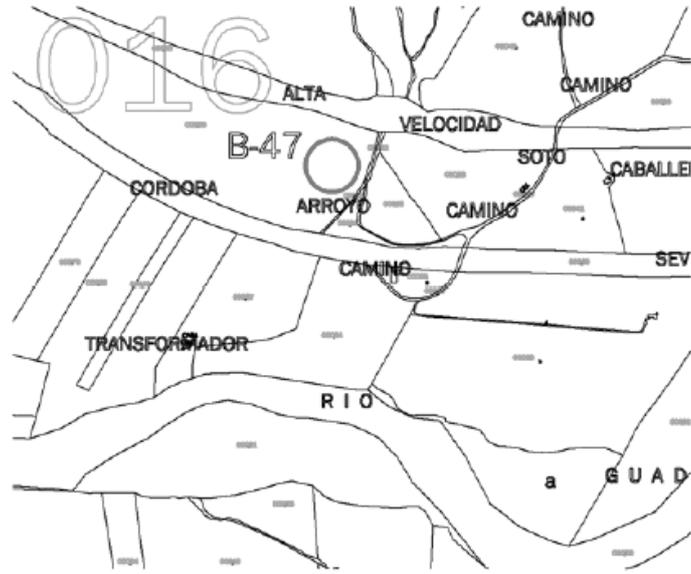
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.45
IDENTIFICACIÓN:	Fuente del Temple
SITUACIÓN:	Finca El Temple
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Pública
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Abrevadero
USO ACTUAL:	Aprovechamiento agrícola y abrevadero
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Todo el conjunto.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el conjunto.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	Abrevadero

PLANO DE SITUACIÓN:



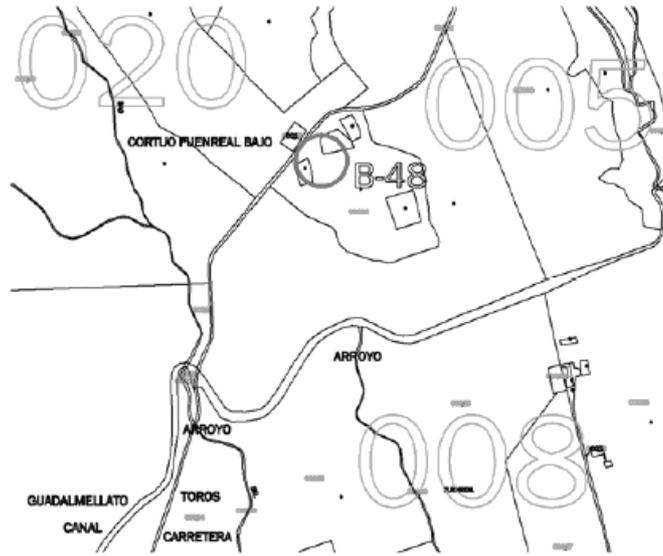
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.46
IDENTIFICACIÓN:	Fuente Cruz del Madroño
SITUACIÓN:	Finca Cruz del Madroño
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Pública
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Abrevadero
USO ACTUAL:	Aprovechamiento agrícola y abrevadero
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Todo el conjunto.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el conjunto.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	Abrevadero

PLANO DE SITUACIÓN:



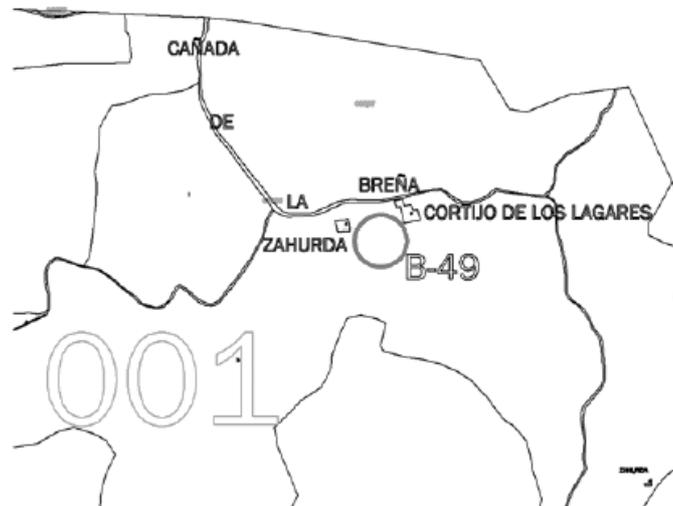
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.47
IDENTIFICACIÓN:	Fuente La Caballera (II)
SITUACIÓN:	Finca La Cabellera, frente campo fútbol nº 2
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Pública
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Abrevadero
USO ACTUAL:	Aprovechamiento agrícola y abrevadero
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Todo el conjunto.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el conjunto.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	Abrevadero

PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.48
IDENTIFICACIÓN:	Fuenreal Bajo
SITUACIÓN:	Camino de los Toros
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Pública
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Abrevadero
USO ACTUAL:	Aprovechamiento agrícola y abrevadero
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Todo el conjunto.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el conjunto.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	Abrevadero

PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.49
IDENTIFICACIÓN:	Fuente Huerta Los Lagares
SITUACIÓN:	Finca Los Lagares
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Pública
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Abrevadero
USO ACTUAL:	Aprovechamiento agrícola y abrevadero
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Todo el conjunto.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el conjunto.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	Abrevadero

PLANO DE SITUACIÓN:



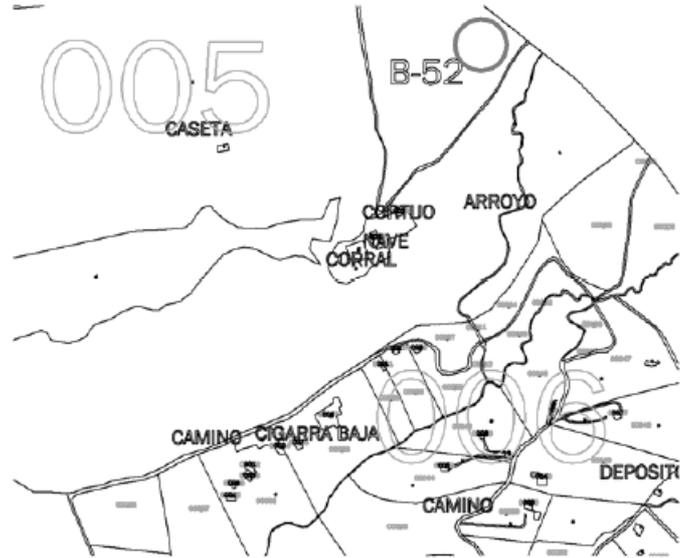
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.50
IDENTIFICACIÓN:	Fuente La Parra
SITUACIÓN:	Finca Cobatillas
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Pública
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Abrevadero
USO ACTUAL:	Aprovechamiento agrícola y abrevadero
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Todo el conjunto.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el conjunto.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	Abrevadero

PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.51
IDENTIFICACIÓN:	Fuente Las Cañas
SITUACIÓN:	Alisne Alto
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Pública
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Abrevadero
USO ACTUAL:	Aprovechamiento agrícola y abrevadero
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Todo el conjunto.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el conjunto.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	Abrevadero

PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.52
IDENTIFICACIÓN:	Fuente Los Parronales
SITUACIÓN:	Finca Villalobillos
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Pública
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Abrevadero
USO ACTUAL:	Aprovechamiento agrícola y abrevadero
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Todo el conjunto.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el conjunto.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	Abrevadero

PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.53
IDENTIFICACIÓN:	Fuente Mesa de La Arrendal
SITUACIÓN:	Finca El Laurel
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Pública
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Abrevadero
USO ACTUAL:	Aprovechamiento agrícola y abrevadero
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Todo el conjunto.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el conjunto.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	Abrevadero

PLANO DE SITUACIÓN:



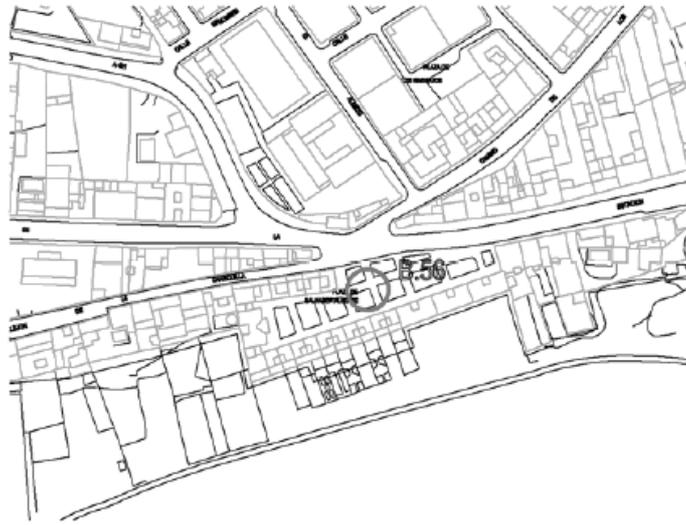
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.54
IDENTIFICACIÓN:	Fuente Plaza del Santo
SITUACIÓN:	Finca Cruz del Madroño
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Pública
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Abrevadero
USO ACTUAL:	Aprovechamiento agrícola y abrevadero
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Todo el conjunto.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el conjunto.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	Abrevadero

PLANO DE SITUACIÓN:



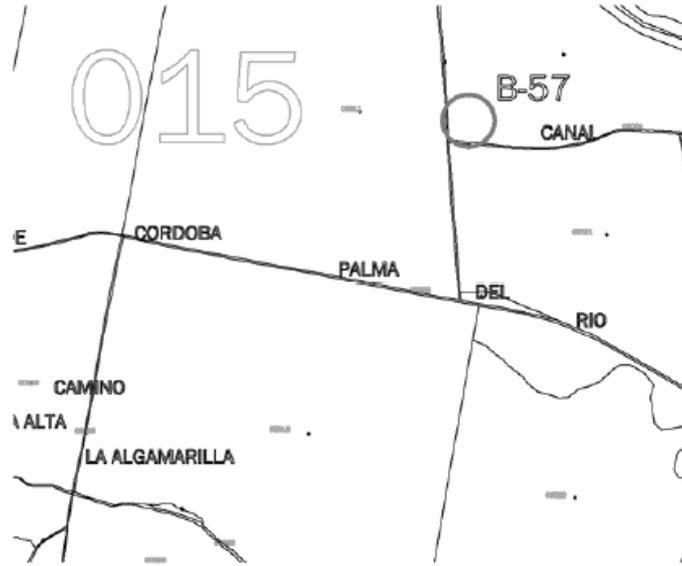
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.55
IDENTIFICACIÓN:	Fuente Plaza Juan Merinas Cuesta
SITUACIÓN:	Plaza Juan Merinas Cuesta
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Pública
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Abrevadero
USO ACTUAL:	Aprovechamiento agrícola y abrevadero
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Todo el conjunto.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el conjunto.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	Abrevadero

PLANO DE SITUACIÓN:



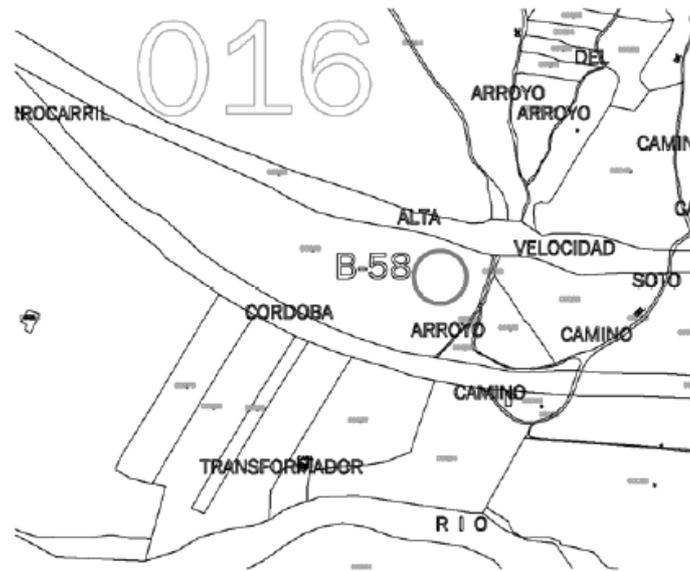
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.56
IDENTIFICACIÓN:	Fuente Plaza Salvador Allende
SITUACIÓN:	Plaza Salvador Allende
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Pública
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Abrevadero
USO ACTUAL:	Aprovechamiento agrícola y abrevadero
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Todo el conjunto.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el conjunto.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	Abrevadero

PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.57
IDENTIFICACIÓN:	Fuente Redonda
SITUACIÓN:	Cortijo La Algamarrilla
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Pública
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Abrevadero
USO ACTUAL:	Aprovechamiento agrícola y abrevadero
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Todo el conjunto.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el conjunto.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	Abrevadero

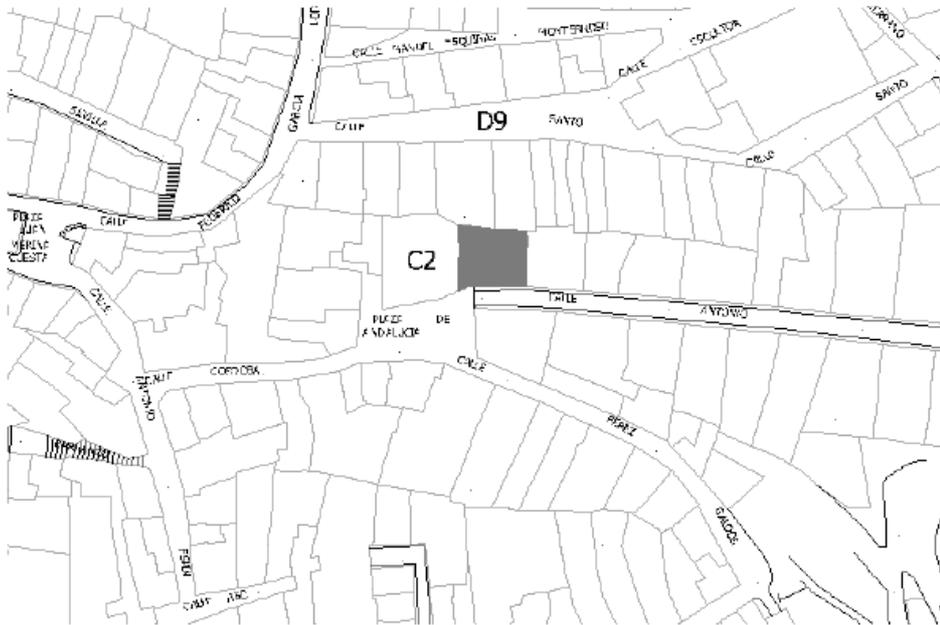
PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	B.58
IDENTIFICACIÓN:	Fuente Tío Pablo
SITUACIÓN:	Finca Caballera, entre vías férreas
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Estructural
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	Pública
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Abrevadero
USO ACTUAL:	Aprovechamiento agrícola y abrevadero
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Todo el conjunto.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	Todo el conjunto.
OBRAS PERMITIDAS:	Rehabilitación y consolidación.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	Abrevadero

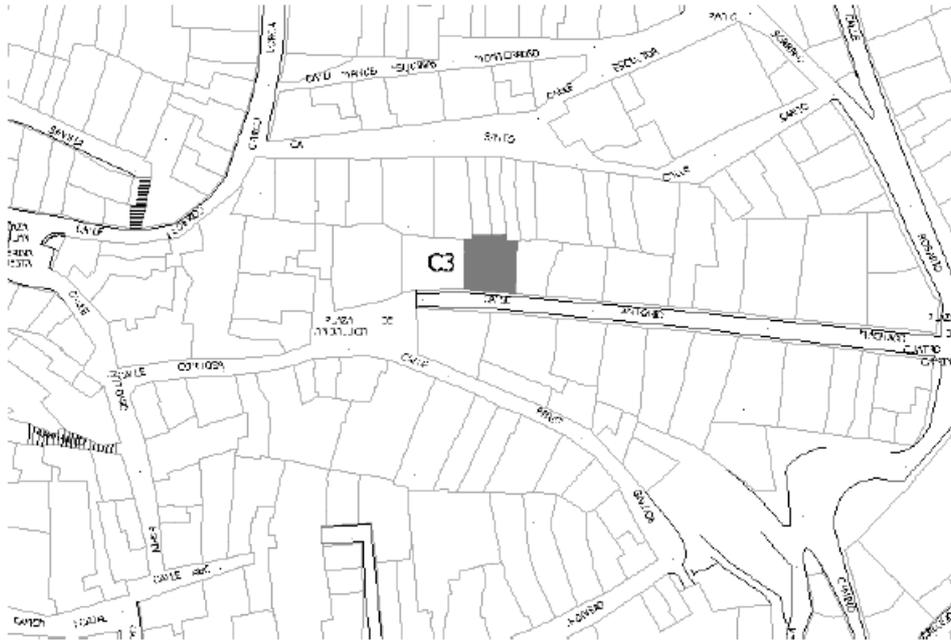
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	C.1
IDENTIFICACIÓN:	Cuartel de la Guardia Civil
SITUACIÓN:	Ctra. de la Estación núm. 15
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Ambiental
REF. CATASTRAL:	24709/14
PROPIEDAD:	Pública
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Casa Cuartel S. XX
USO ACTUAL:	Cuartel
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
Edificio rectangular exento con cubierta a cuatro aguas, huecos verticales de correspondencia vertical, de sencilla composición con garitas circulares en dos de sus extremos e importantes escalinatas de acceso. En las NN.SS. no se encuentra protegido.	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Composición de fachada en huecos y alturas. Cubiertas.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	Demolición y obra nueva
OBRAS RECOMENDADAS:	Rehabilitación del pretil
USOS PROPUESTOS:	

PLANO DE SITUACIÓN:



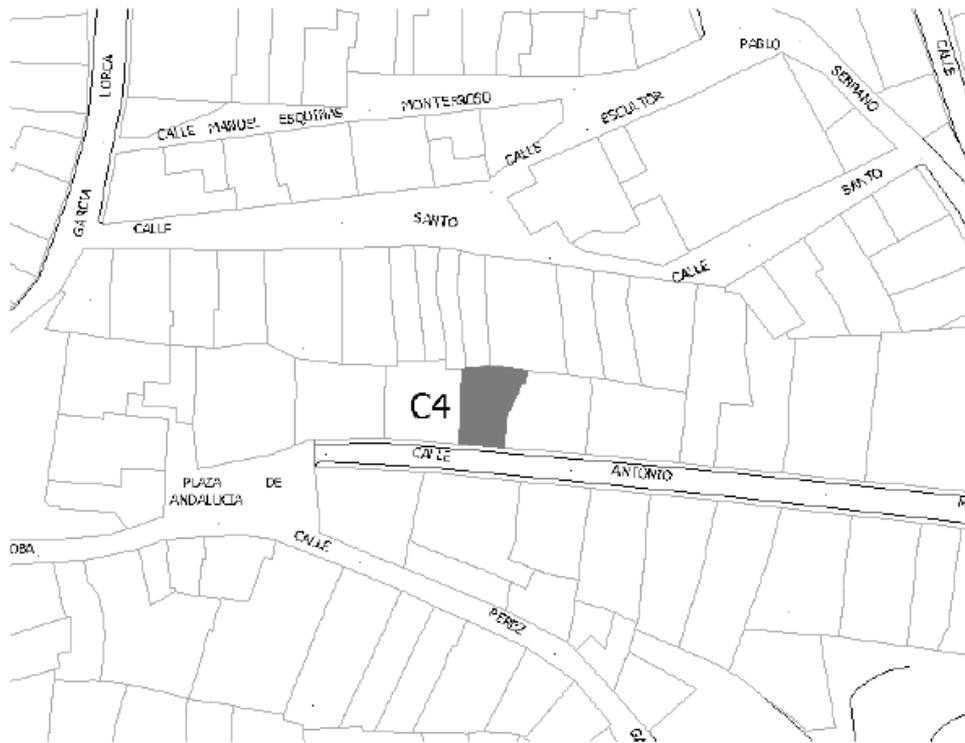
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	C.2
IDENTIFICACIÓN:	Vivienda unifamiliar
SITUACIÓN:	Calle Antonio Machado, 1
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Ambiental
REF. CATASTRAL:	23697/10
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura popular S. XX
USO ACTUAL:	Residencial
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
Representa la solución de fachada de su época con composición de huecos verticales de correspondencia también vertical, con predominio de macizo sobre hueco y, fachada blanca y rematado en cubierta inclinada de teja. En las NN.SS. no se encuentra protegido.	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Composición de fachada en huecos y alturas. Cubiertas.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	Puerta del lado izquierdo.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	Demolición y obra nueva.
OBRAS RECOMENDADAS:	Recuperación del ancho de puerta del lado izquierdo.
USOS PROPUESTOS:	

PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	C.3
IDENTIFICACIÓN:	Vivienda unifamiliar
SITUACIÓN:	Calle Antonio Machado, 3
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Ambiental
REF. CATASTRAL:	23697/09
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura popular S. XX
USO ACTUAL:	Residencial
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
Representa la solución de fachada de su época con composición de huecos verticales de correspondencia también vertical, con predominio de macizo sobre hueco y, fachada blanca con recercados en color crema y rematado en cubierta inclinada de teja. En las NN.SS. no se encuentra protegido.	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Composición de fachada en huecos y alturas. Cubiertas.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	Demolición y obra nueva.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

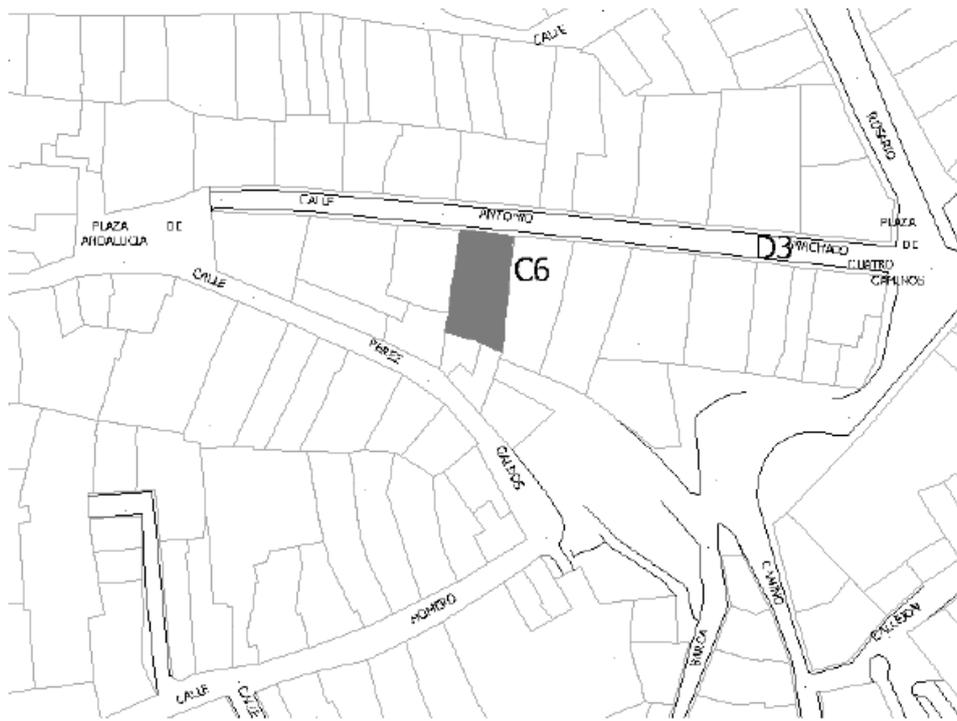
PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	C.4
IDENTIFICACIÓN:	Vivienda unifamiliar
SITUACIÓN:	Calle Antonio Machado, 5
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Ambiental
REF. CATASTRAL:	23697/08
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura popular S. XX
USO ACTUAL:	Residencial
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
<p>Representa la solución de fachada de su época con composición de huecos verticales de correspondencia también vertical, con predominio de macizo sobre hueco y, fachada blanca con recercados en color crema y rematado en cubierta inclinada de teja. En las NN.SS. no se encuentra protegido.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Composición de fachada en huecos y alturas. Cubiertas.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	Ampliación de hueco izquierdo en planta baja y toldo.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	Demolición y obra nueva.
OBRAS RECOMENDADAS:	Recuperación de tamaño de hueco en planta baja.
USOS PROPUESTOS:	

IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	C.5
IDENTIFICACIÓN:	Vivienda unifamiliar
SITUACIÓN:	Calle Antonio Machado, 7
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Ambiental
REF. CATASTRAL:	23697/07
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura popular S. XX
USO ACTUAL:	Residencial
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
Representa la solución de fachada de su época con composición de huecos verticales de correspondencia también vertical, con predominio de macizo sobre hueco y rematado en cubierta inclinada de teja. En las NN.SS. no se encuentra protegido.	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Composición de fachada en huecos y alturas. Cubiertas.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	Recercado de ladrillo visto de tejar, y hueco izquierdo de planta baja.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	Demolición y obra nueva.
OBRAS RECOMENDADAS:	Recuperación de tamaño de hueco izquierdo en planta baja y enlucido y pintado recercado de ladrillo
USOS PROPUESTOS:	

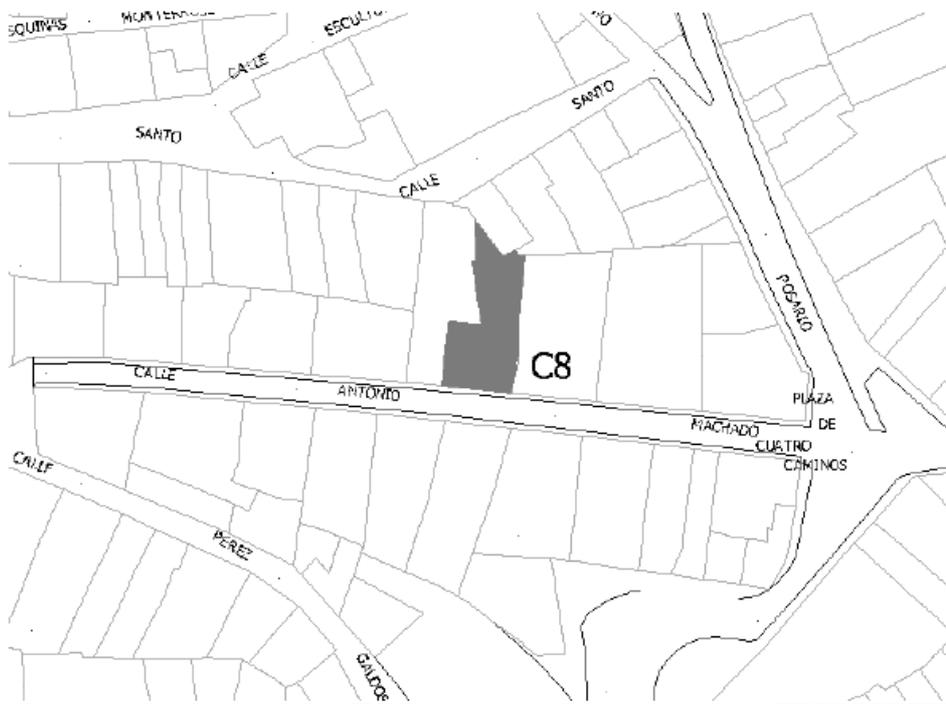
PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	C.6
IDENTIFICACIÓN:	Vivienda unifamiliar
SITUACIÓN:	Calle Antonio Machado, 8
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Ambiental
REF. CATASTRAL:	24683/09
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura popular S. XX
USO ACTUAL:	Residencial
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
<p>Representa la solución de fachada de su época con composición de huecos verticales de correspondencia también vertical, con fachada blanca y recercados crema, con predominio de macizo sobre hueco y rematado en cubierta inclinada de teja. En las NN.SS. no se encuentra protegido.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Composición de fachada en huecos y alturas. Cubiertas.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	Demolición y obra nueva.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

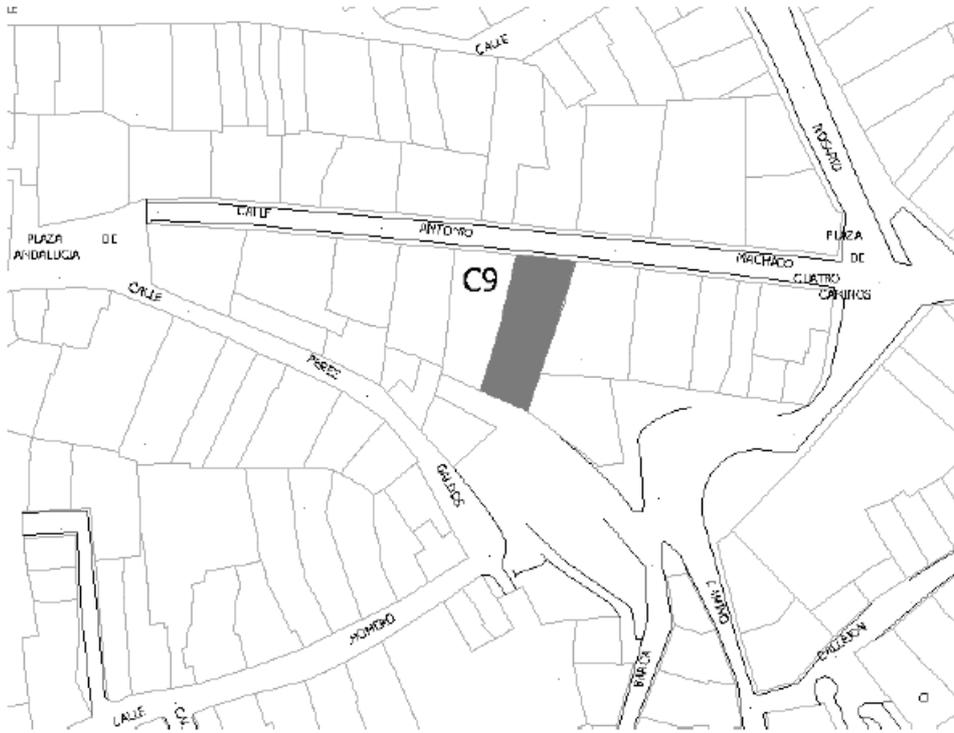
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	C.7
IDENTIFICACIÓN:	Vivienda unifamiliar
SITUACIÓN:	Calle Antonio Machado, 12
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Ambiental
REF. CATASTRAL:	24683/11
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura popular S. XX
USO ACTUAL:	Residencial
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
<p>Representa la solución de fachada de su época con composición de huecos verticales de correspondencia también vertical, con fachada blanca y recercados crema, con predominio de macizo sobre hueco y rematado en cubierta inclinada de teja. En las NN.SS. no se encuentra protegido.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Composición de fachada en huecos y alturas. Cubiertas
ELEMENTOS DISCORDANTES:	Color del zócalo.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	Demolición y obra nueva.
OBRAS RECOMENDADAS:	Pintado del zócalo en color crema.
USOS PROPUESTOS:	

PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	C.8
IDENTIFICACIÓN:	Vivienda unifamiliar
SITUACIÓN:	Calle Antonio Machado, 13
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Ambiental
REF. CATASTRAL:	23697/04
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura popular S. XX
USO ACTUAL:	Residencial
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
Representa la solución de fachada de su época con composición de huecos verticales de correspondencia también vertical, fachada blanca con recercados cremas, con predominio de macizo sobre hueco y rematado en cubierta inclinada de teja. En las NN.SS. no se encuentra protegido.	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Composición de fachada en huecos y alturas. Cubiertas.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	Color del zócalo.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	Demolición y obra nueva.
OBRAS RECOMENDADAS:	Pintado del zócalo en color crema.
USOS PROPUESTOS:	

PLANO DE SITUACIÓN:

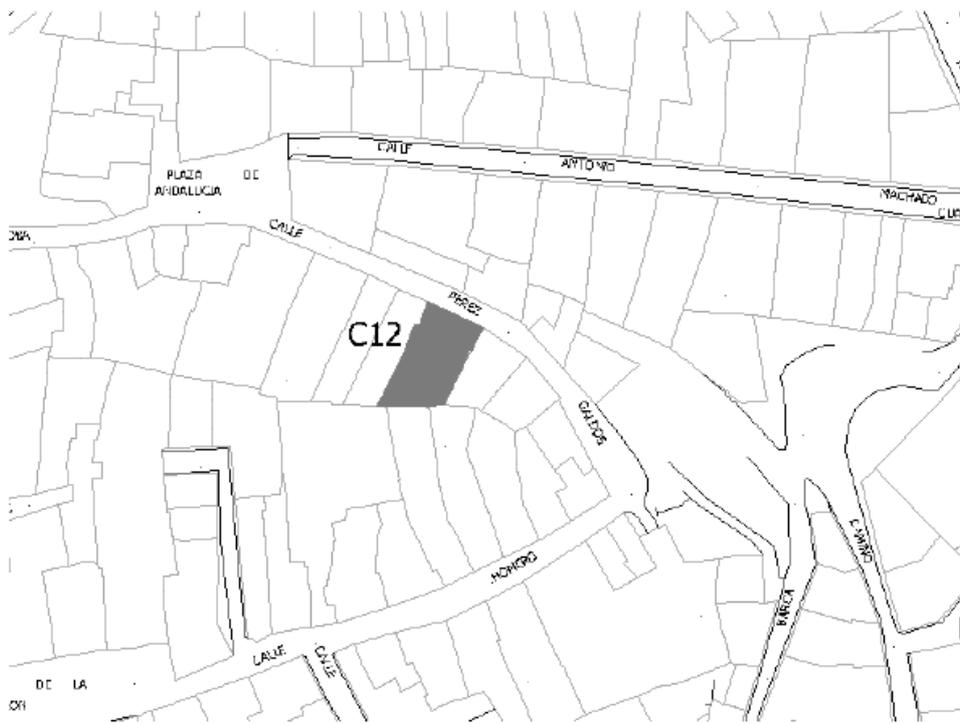


IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	C.9
IDENTIFICACIÓN:	Vivienda unifamiliar
SITUACIÓN:	Calle Antonio Machado, 14
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Ambiental
REF. CATASTRAL:	24683/11
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura popular S. XX
USO ACTUAL:	Residencial
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
<p>Representa la solución de fachada de su época con composición de huecos verticales de correspondencia también vertical, fachada blanca con recercados cremas, con predominio de macizo sobre hueco y rematado en cubierta inclinada de teja. En las NN.SS. no se encuentra protegido.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Composición de fachada en huecos y alturas. Cubiertas.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	Color del zócalo.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	Demolición y obra nueva.
OBRAS RECOMENDADAS:	Pintado del zócalo en color crema.
USOS PROPUESTOS:	

IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	C.10
IDENTIFICACIÓN:	Vivienda unifamiliar
SITUACIÓN:	Calle Antonio Machado, 15
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Ambiental
REF. CATASTRAL:	23697/03
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura popular S. XX
USO ACTUAL:	Residencial
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
<p>Representa la solución de fachada de su época con composición de huecos verticales de correspondencia también vertical, fachada blanca con recercados cremas, con predominio de macizo sobre hueco y rematado en cubierta inclinada de teja. En las NN.SS. no se encuentra protegido.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Composición de fachada en huecos y alturas. Cubiertas.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	Color del zócalo.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	Demolición y obra nueva.
OBRAS RECOMENDADAS:	Pintado del zócalo en color crema.
USOS PROPUESTOS:	

IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	C.11
IDENTIFICACIÓN:	Vivienda unifamiliar
SITUACIÓN:	Calle Córdoba, 8
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Ambiental
REF. CATASTRAL:	23689/30
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura popular S. XX
USO ACTUAL:	Residencial
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
<p>Representa la solución de fachada de su época con composición de huecos verticales de correspondencia también vertical, fachada blanca con recercados cremas, con predominio de macizo sobre hueco y rematado en cubierta inclinada de teja. En las NN.SS. no se encuentra protegido.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Composición de fachada en huecos y alturas. Cubiertas.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	Solución de zócalo.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	Demolición y obra nueva.
OBRAS RECOMENDADAS:	Enfoscado y pintado del zócalo en color crema.
USOS PROPUESTOS:	

PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	C.12
IDENTIFICACIÓN:	Vivienda unifamiliar
SITUACIÓN:	Calle Pérez Galdós, 10
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Ambiental
REF. CATASTRAL:	23689/38
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura popular S. XX
USO ACTUAL:	Residencial
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
Representa la solución de fachada de su época con composición de huecos verticales de correspondencia también vertical, fachada blanca con recercados cremas, con predominio de macizo sobre hueco y rematado en cubierta inclinada de teja. En las NN.SS. no se encuentra protegido.	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Composición de fachada en huecos y alturas. Cubiertas.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	Demolición y obra nueva.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	C.13
IDENTIFICACIÓN:	Vivienda unifamiliar
SITUACIÓN:	Calle Homero, 6
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Ambiental
REF. CATASTRAL:	24673/19
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura popular S. XX
USO ACTUAL:	Residencial
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
<p>Representa la solución de fachada de su época con composición de huecos verticales de correspondencia también vertical, fachada blanca con recercados cremas, con predominio de macizo sobre hueco y rematado en cubierta inclinada de teja. En las NN.SS. no se encuentra protegido.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Composición de fachada en huecos y alturas. Cubiertas.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	Color de zócalo y ubicación de maquina de aire acondicionado en fachada.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	Demolición y obra nueva.
OBRAS RECOMENDADAS:	Repintado de zócalo en color crema y retirada de maquina de aire acondicionado.
USOS PROPUESTOS:	

IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	C.14
IDENTIFICACIÓN:	Vivienda unifamiliar
SITUACIÓN:	Calle Homero, 8
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Ambiental
REF. CATASTRAL:	24673/20
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura popular S. XX
USO ACTUAL:	Residencial
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
Representa la solución de fachada de su época con composición de huecos verticales de correspondencia también vertical, fachada blanca con recercados cremas, con predominio de macizo sobre hueco y rematado en cubierta inclinada de teja. En las NN.SS. no se encuentra protegido.	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Composición de fachada en huecos y alturas. Cubiertas.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	Demolición y obra nueva.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

PLANO DE SITUACIÓN:

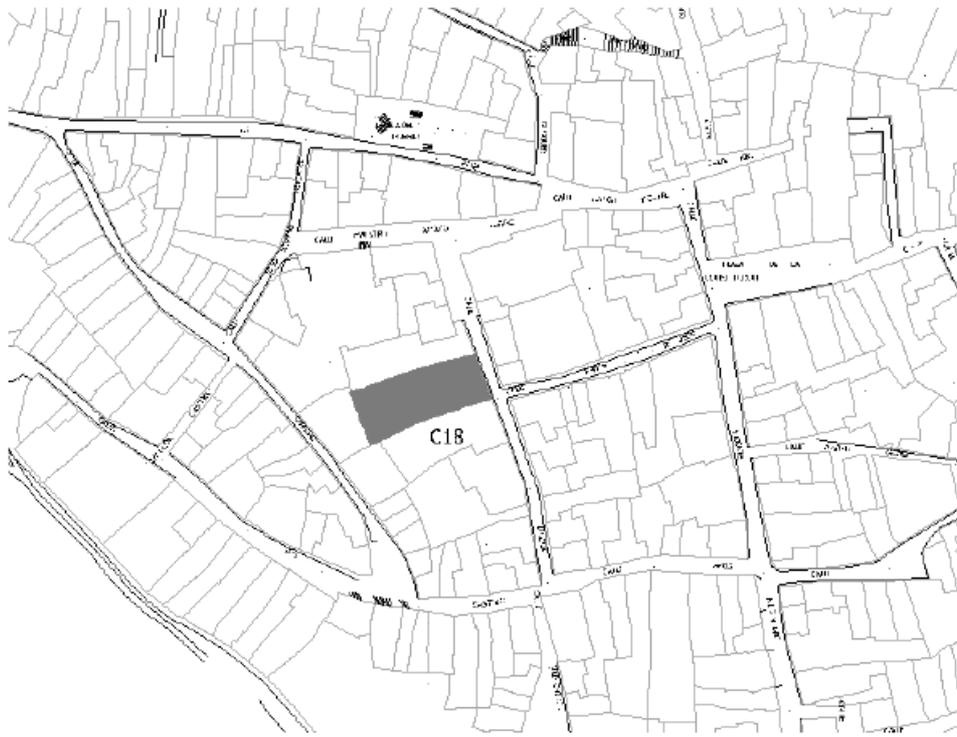


IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	C.15
IDENTIFICACIÓN:	Vivienda unifamiliar
SITUACIÓN:	Calle Homero, 9
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Ambiental
REF. CATASTRAL:	23689/07
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura popular S. XX
USO ACTUAL:	Residencial
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
<p>Representa la solución de fachada de su época con composición de huecos verticales de correspondencia también vertical, fachada blanca con recercados cremas, con predominio de macizo sobre hueco y rematado en cubierta inclinada de teja. En las NN.SS. no se encuentra protegido.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Composición de fachada en huecos y alturas. Cubiertas.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	Demolición y obra nueva.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	C.16
IDENTIFICACIÓN:	Vivienda unifamiliar
SITUACIÓN:	Calle Homero, 10
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Ambiental
REF. CATASTRAL:	24673/21
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura popular S. XX
USO ACTUAL:	Residencial
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
<p>Representa la solución de fachada de su época con composición de huecos verticales de correspondencia también vertical, fachada blanca con recercados cremas, con predominio de macizo sobre hueco y rematado en cubierta inclinada de teja. En las NN.SS. no se encuentra protegido.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Composición de fachada en huecos y alturas. Cubiertas.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	Demolición y obra nueva.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

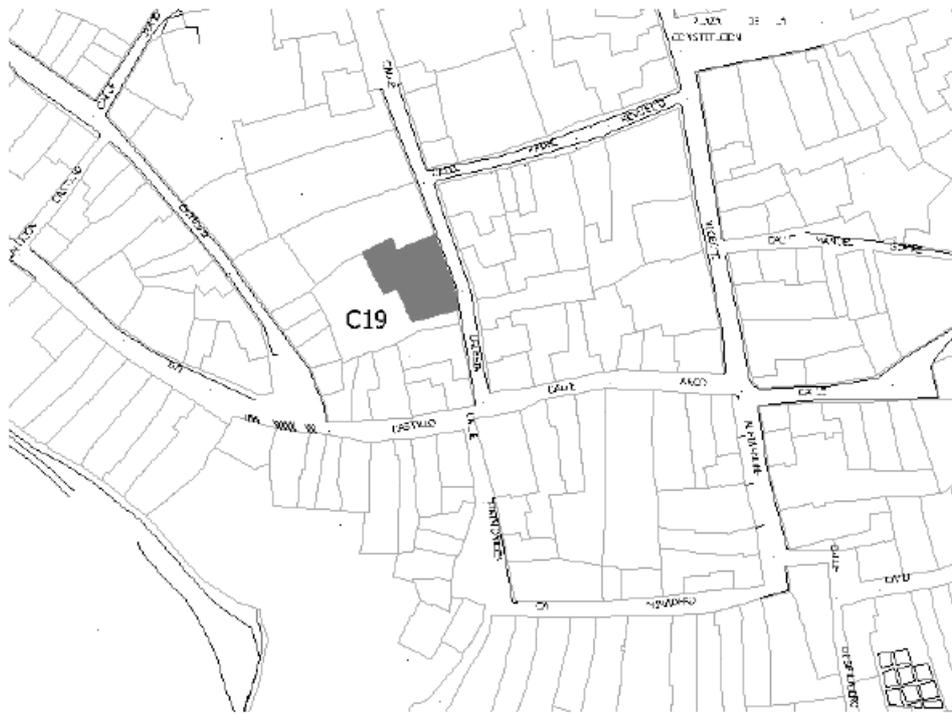
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	C.17
IDENTIFICACIÓN:	Vivienda unifamiliar
SITUACIÓN:	Calle Iglesia, 2
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Ambiental
REF. CATASTRAL:	21676/04
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura popular S. XX
USO ACTUAL:	Residencial
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
<p>Representa la solución de fachada de su época con composición de huecos verticales de correspondencia también vertical, fachada blanca con recercados cremas, con predominio de macizo sobre hueco y rematado en cubierta inclinada de teja. En las NN.SS. no se encuentra protegido.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Composición de fachada en huecos y alturas. Cubiertas.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	Color del zócalo.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	Demolición y obra nueva.
OBRAS RECOMENDADAS:	Repintado del zócalo en color crema.
USOS PROPUESTOS:	

PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	C.18
IDENTIFICACIÓN:	Vivienda unifamiliar
SITUACIÓN:	Calle Iglesia, 10
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Ambiental
REF. CATASTRAL:	21676/08
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura popular S. XX
USO ACTUAL:	Residencial
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
Representa la solución de fachada de su época con composición de huecos verticales de correspondencia también vertical, fachada blanca con recercados cremas, con predominio de macizo sobre hueco rematada en pretil de los mismos colores, y acabada en cubierta inclinada de teja. En las NN.SS. no se encuentra protegido.	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Composición de fachada en huecos y alturas. Cubiertas.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	Demolición y obra nueva.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

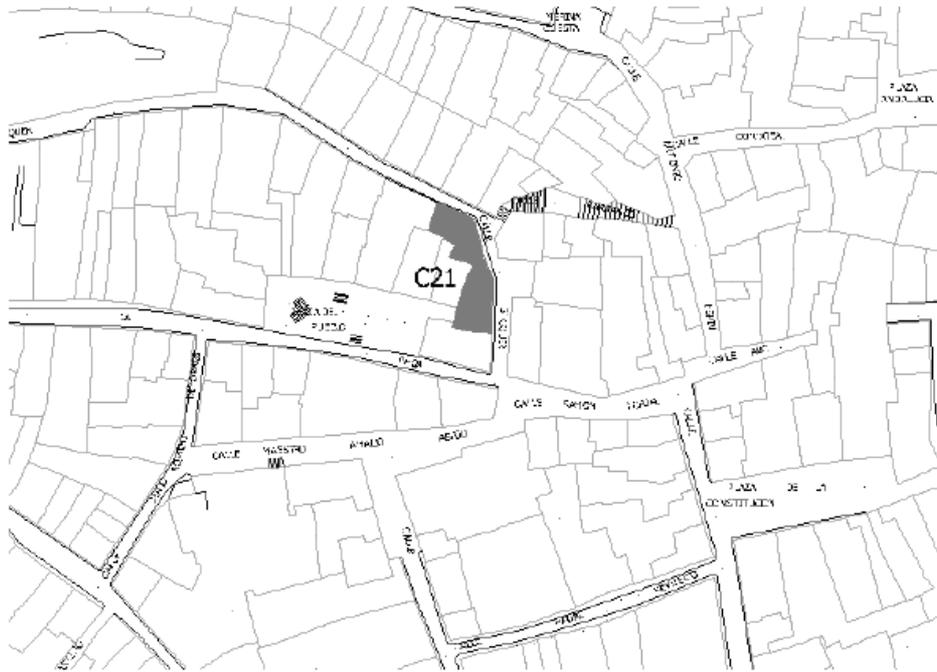
PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	C.19
IDENTIFICACIÓN:	Vivienda unifamiliar
SITUACIÓN:	Calle Iglesia, 14
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Ambiental
REF. CATASTRAL:	21676/10
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura popular S. XX
USO ACTUAL:	Residencial
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
<p>Representa la solución de fachada de su época con composición de huecos verticales de correspondencia también vertical, fachada blanca con recercados cremas, con predominio de macizo sobre hueco rematada en pretil de los mismos colores, y acabada en cubierta inclinada de teja. En las NN.SS. no se encuentra protegido.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Composición de fachada en huecos y alturas. Cubiertas.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	Demolición y obra nueva.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

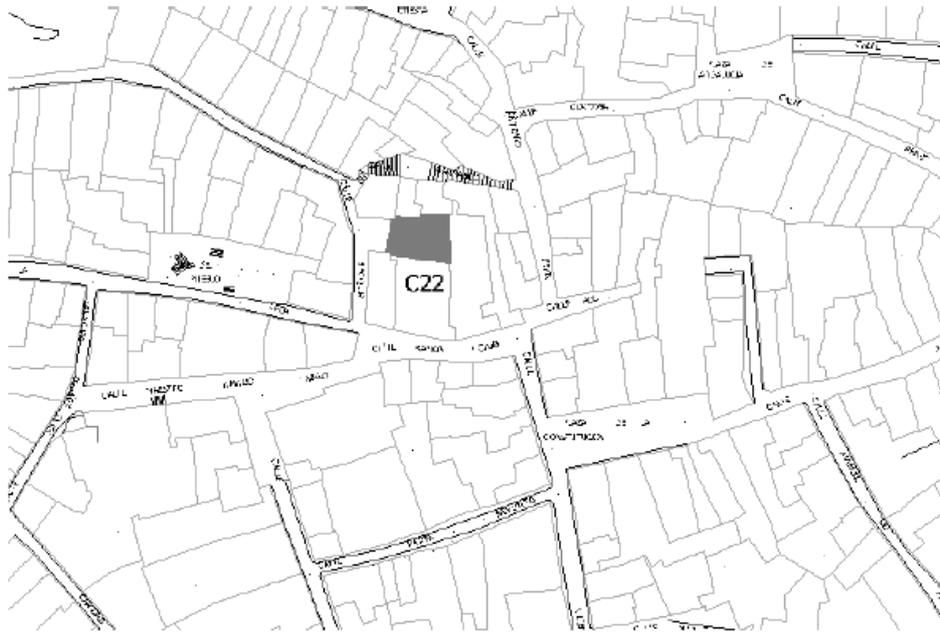
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	C.20
IDENTIFICACIÓN:	Vivienda unifamiliar
SITUACIÓN:	Calle Ramón y Cajal, 4
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Ambiental
REF. CATASTRAL:	22689/05
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura popular S. XX
USO ACTUAL:	Residencial
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
<p>Representa la solución de fachada de su época con composición de huecos verticales de correspondencia también vertical, fachada blanca con recercados cremas, con predominio de macizo sobre hueco rematada en pretil de los mismos colores, y acabada en cubierta inclinada de teja. En las NN.SS. no se encuentra protegido.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Composición de fachada en huecos y alturas. Cubiertas.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	Demolición y obra nueva.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

PLANO DE SITUACIÓN:



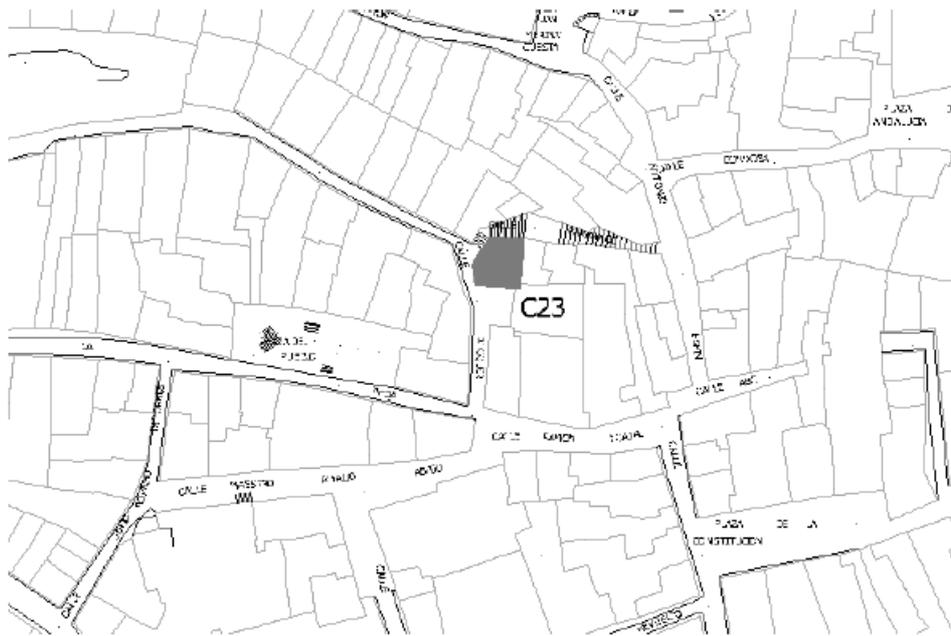
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	C.21
IDENTIFICACIÓN:	Vivienda unifamiliar
SITUACIÓN:	Calle Bécquer, 1
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Ambiental
REF. CATASTRAL:	20685/01
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura popular S. XX
USO ACTUAL:	Residencial
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
<p>Representa la solución de fachada de su época con composición de huecos verticales de correspondencia también vertical, fachada blanca con recercados cremas, con predominio de macizo sobre hueco y rematado en cubierta inclinada de teja. En las NNSS está incluido en la Categoría C de Edificio de Valor Ambiental.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Composición de fachada en huecos y alturas. Cubiertas.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	Aparato de aire acondicionado en fachada y pequeño hueco abierto en planta alta.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	Demolición y obra nueva.
OBRAS RECOMENDADAS:	Picado de la zona inferior de la jamba de la puerta, presumiblemente de piedra. Supresión de aparato de aire acondicionado y cierre de hueco abierto en planta alta. Eliminación de los tambores de persiana al exterior.
USOS PROPUESTOS:	

PLANO DE SITUACIÓN:



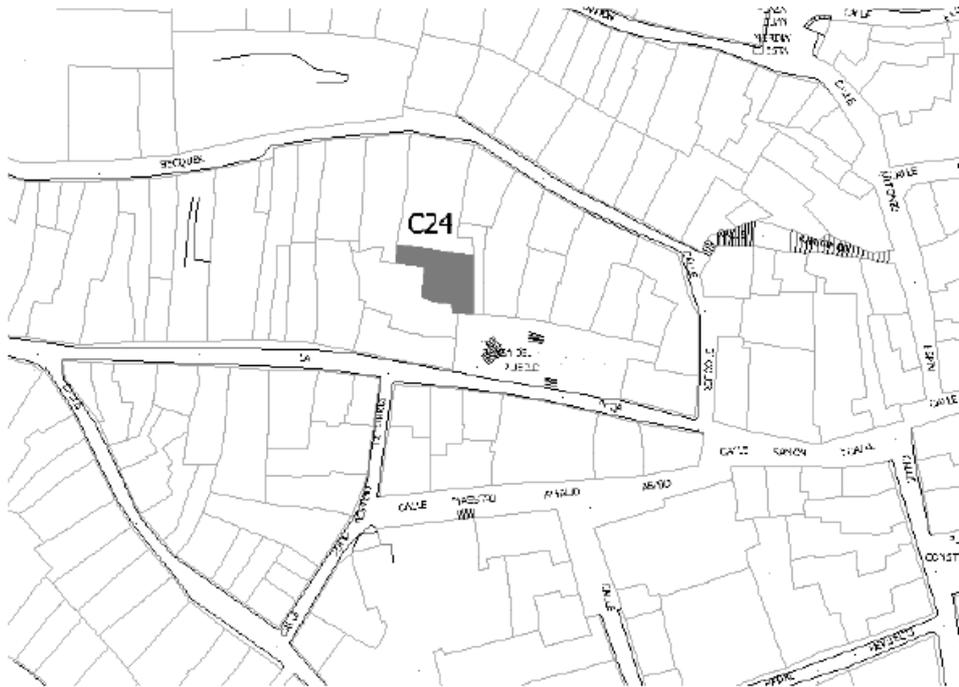
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	C.22
IDENTIFICACIÓN:	Vivienda unifamiliar
SITUACIÓN:	Calle Bécquer, 6
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Ambiental
REF. CATASTRAL:	22689/08
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura popular S. XX
USO ACTUAL:	Residencial
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
<p>Representa la solución de fachada de su época con composición de huecos verticales de correspondencia también vertical, fachada blanca con recercados cremas, con predominio de macizo sobre hueco y rematado en cubierta inclinada de teja. En las NNSS está incluido en la Categoría C de Edificio de Valor Ambiental.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Composición de fachada en huecos y alturas. Cubiertas.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	Demolición y obra nueva.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	C.23
IDENTIFICACIÓN:	Vivienda unifamiliar
SITUACIÓN:	Calle Bécquer, 8
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Ambiental
REF. CATASTRAL:	22689/09
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura popular S. XX
USO ACTUAL:	Residencial
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
<p>Representa la solución de fachada de su época con composición de huecos verticales de correspondencia también vertical, fachada blanca con recercados también blancos, con predominio de macizo sobre hueco y rematado en cubierta inclinada de teja. En las NNSS está incluido en la Categoría C de Edificio de Valor Ambiental.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Composición de fachada en huecos y alturas. Cubiertas.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	Demolición y obra nueva.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

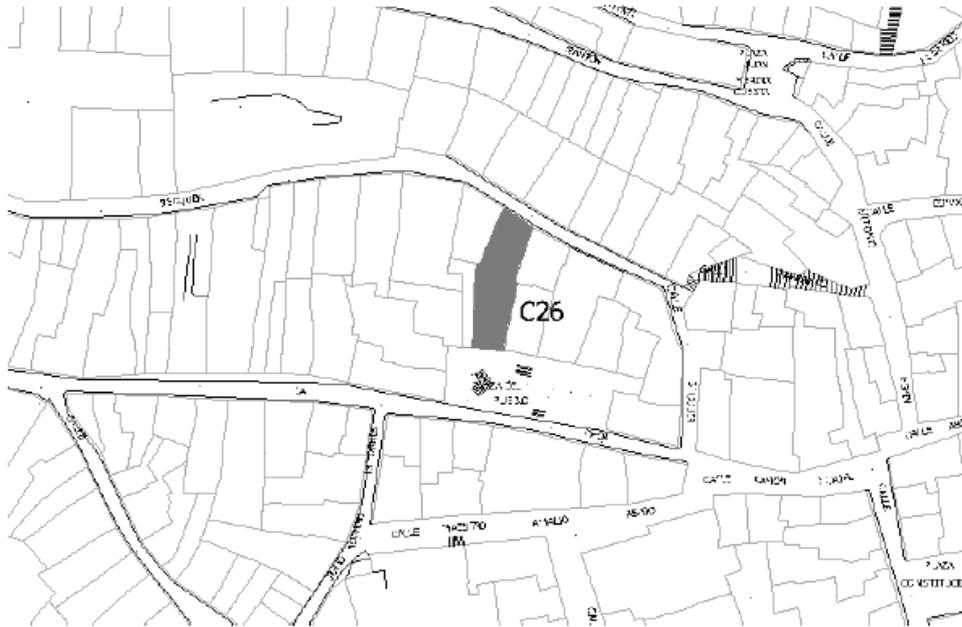
PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	C.24
IDENTIFICACIÓN:	Vivienda unifamiliar
SITUACIÓN:	Plaza del Pueblo, 3
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Ambiental
REF. CATASTRAL:	20685/09
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura popular S. XX
USO ACTUAL:	Residencial
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
<p>Representa la solución de fachada de su época con composición de huecos verticales de correspondencia también vertical, fachada blanca con recercados en crema, con predominio de macizo sobre hueco y rematado en cubierta inclinada de teja. En las NNSS está incluido en la Categoría C de Edificio de Valor Ambiental.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Composición de fachada en huecos y alturas. Cubiertas.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	Demolición y obra nueva.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	C.25
IDENTIFICACIÓN:	Vivienda unifamiliar
SITUACIÓN:	Plaza del Pueblo, 4
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Ambiental
REF. CATASTRAL:	20685/08
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura popular S. XX
USO ACTUAL:	Residencial
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
<p>Representa la solución de fachada de su época con composición de huecos verticales de correspondencia también vertical, fachada blanca con recercados de piedra, con predominio de macizo sobre hueco y rematado en cubierta inclinada de teja. En las NNSS está incluido en la Categoría C de Edificio de Valor Ambiental.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Composición de fachada en huecos y alturas. Cubiertas.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	Demolición y obra nueva.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	C.26
IDENTIFICACIÓN:	Vivienda unifamiliar
SITUACIÓN:	Plaza del Pueblo, 5
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Ambiental
REF. CATASTRAL:	20685/07
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura popular S. XX
USO ACTUAL:	Residencial
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
<p>Representa la solución de fachada de su época con composición de huecos verticales de correspondencia también vertical, fachada blanca con recercados de color crema, con predominio de macizo sobre hueco y rematado en cubierta inclinada de teja. En las NNSS está incluido en la Categoría C de Edificio de Valor Ambiental.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Composición de fachada en huecos y alturas. Cubiertas.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	Color del zócalo
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	Demolición y obra nueva.
OBRAS RECOMENDADAS:	Repintado del zócalo en color crema.
USOS PROPUESTOS:	

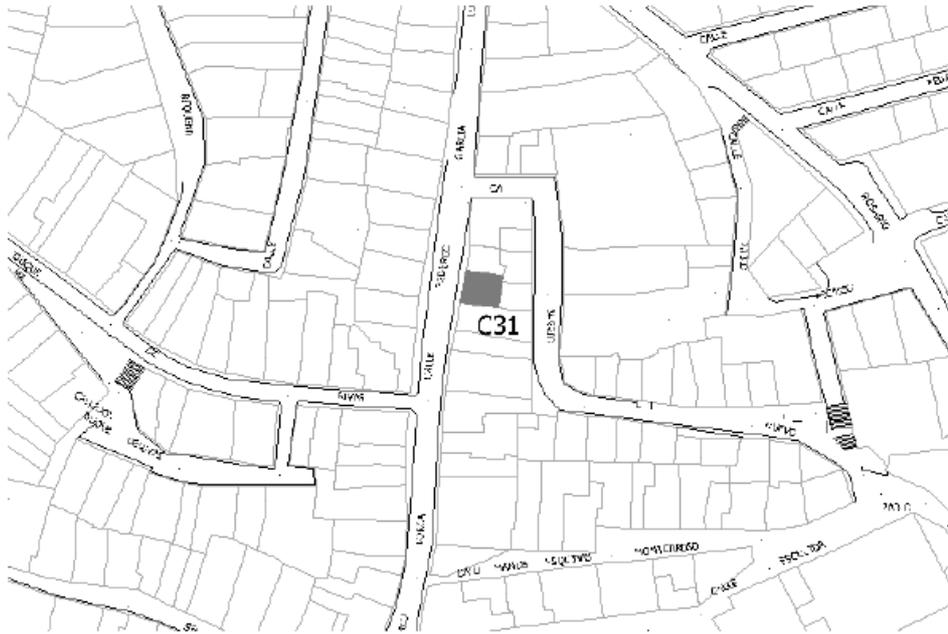
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	C.27
IDENTIFICACIÓN:	Vivienda unifamiliar
SITUACIÓN:	Plaza del Pueblo, 6
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Ambiental
REF. CATASTRAL:	20685/06
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura popular S. XX
USO ACTUAL:	Residencial
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
Representa la solución de fachada de su época con composición de huecos verticales de correspondencia también vertical, fachada blanca con recercados en color crema, con predominio de macizo sobre hueco y rematado en cubierta inclinada de teja. En las NNSS está incluido en la Categoría C de Edificio de Valor Ambiental.	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Composición de fachada en huecos y alturas. Cubiertas.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	Demolición y obra nueva.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	C.28
IDENTIFICACIÓN:	Vivienda unifamiliar
SITUACIÓN:	Plaza del Pueblo, 7
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Ambiental
REF. CATASTRAL:	20685/05
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura popular S. XX
USO ACTUAL:	Residencial
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
<p>Representa la solución de fachada de su época con composición de huecos verticales de correspondencia también vertical, fachada blanca con recercados en color crema, con predominio de macizo sobre hueco rematada en pretil de los mismos colores, y acabada en cubierta inclinada de teja. En las NNSS está incluido en la Categoría C de Edificio de Valor Ambiental.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Composición de fachada en huecos y alturas. Cubiertas.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	Demolición y obra nueva.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	C.29
IDENTIFICACIÓN:	Vivienda unifamiliar
SITUACIÓN:	C/ Federico García Lorca, 26
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Ambiental
REF. CATASTRAL:	23708/17
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura popular S. XX
USO ACTUAL:	Residencial
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
<p>Representa la solución de fachada de su época con composición de huecos verticales de correspondencia también vertical, fachada blanca con recercados en color crema, con predominio de macizo sobre hueco rematada en pretil de los mismos colores, y acabada en cubierta inclinada de teja. En las NNSS está protegido.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Composición de fachada en huecos y alturas. Cubiertas.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	Colocación de aparato de aire acondicionado en fachada.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	Demolición y obra nueva.
OBRAS RECOMENDADAS:	Retirada de máquina de aire acondicionado de la fachada.
USOS PROPUESTOS:	

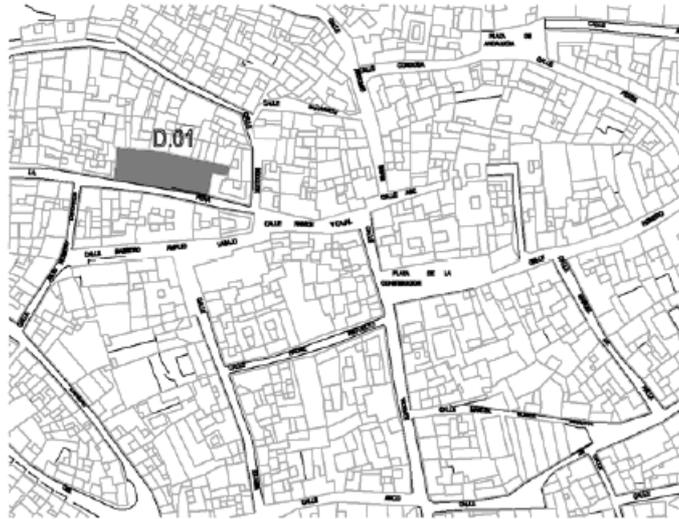
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	C.30
IDENTIFICACIÓN:	Vivienda unifamiliar
SITUACIÓN:	C/ Federico García Lorca, 31
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Ambiental
REF. CATASTRAL:	22705/10
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura popular S. XX
USO ACTUAL:	Residencial
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
<p>Representa la solución de fachada de su época con composición de huecos verticales de correspondencia también vertical, fachada blanca con recercados en color crema, con predominio de macizo sobre hueco y rematado en cubierta inclinada de teja. En las NNSS no se encuentra protegido.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Composición de fachada en huecos y alturas. Cubiertas.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	Demolición y obra nueva.
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

PLANO DE SITUACIÓN:



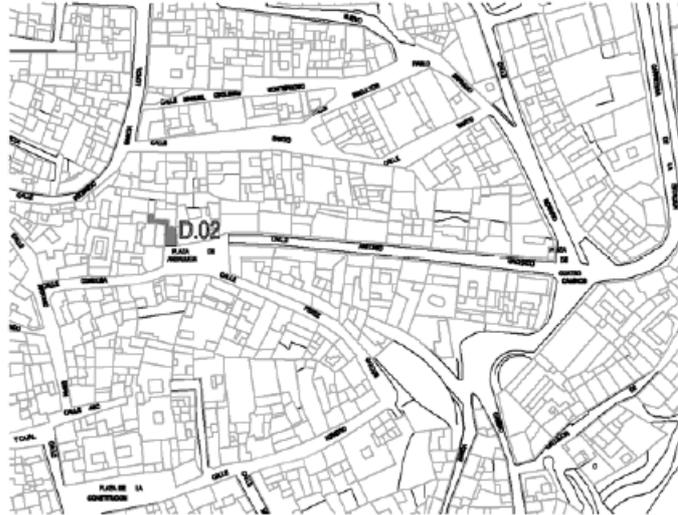
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	C.31
IDENTIFICACIÓN:	Vivienda unifamiliar
SITUACIÓN:	Calle García Lorca, 32
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Ambiental
REF. CATASTRAL:	23708/36
PROPIEDAD:	Privada
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	Arquitectura popular S. XX
USO ACTUAL:	Residencial
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
VALORACIÓN	
<p>Representa la solución de fachada de su época con composición de huecos verticales de correspondencia también vertical, fachada blanca con recercados cremas, con predominio de macizo sobre hueco y rematado en cubierta inclinada de teja. En las NNSS no se encuentra protegido.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Composición de fachada en huecos y alturas. Cubiertas.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	Demolición y obra nueva.
OBRAS RECOMENDADAS:	Picado de la zona inferior de la jamba de la puerta, presumiblemente de piedra.
USOS PROPUESTOS:	

PLANO DE SITUACIÓN:



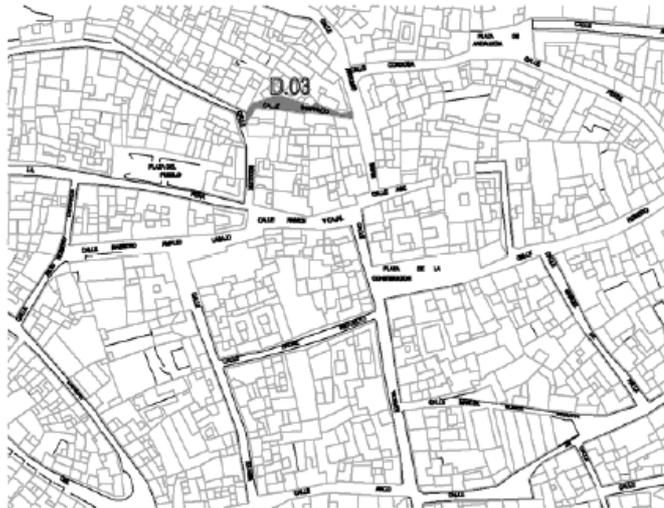
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	D.1
IDENTIFICACIÓN:	Plaza del Pueblo
SITUACIÓN:	
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Espacial
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	
USO ACTUAL:	
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	
VALORACIÓN	
Ensanche rectangular de la calle de La Peña adecuadamente ornamentado y con tratamiento peatonal, está envuelto de gran número de edificios de protección ambiental. No presenta elementos discordantes. Su consideración en la NNSS vigente es de zona verde.	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Tratamiento del espacio publico y conjunto edificatorio.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

PLANO DE SITUACIÓN:



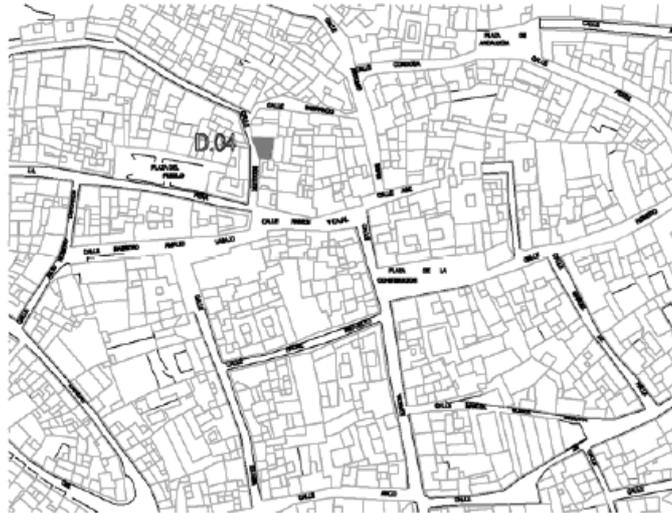
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	D.2
IDENTIFICACIÓN:	Callejón en Plaza de Andalucía
SITUACIÓN:	
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Espacial
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	
USO ACTUAL:	
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	
VALORACIÓN	
<p>Es uno de los pocos adarves que se mantienen en el casco. Sus edificios así mismo mantienen tipologías edificatorias en general adecuadas. El tratamiento del pavimento es de empedrado de bolos con escalones de ladrillo visto de tejar, pavimentos que se consideran muy adecuados. No presentan elementos discordantes.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Tratamiento del espacio público y conjunto edificatorio.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	D.3
IDENTIFICACIÓN:	Calle Barranco
SITUACIÓN:	
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Espacial
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	
USO ACTUAL:	
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	
VALORACIÓN	
Contiene la única escalinata del casco, su tratamiento, que se considera muy adecuado, a base de empedrado con plantación de arboleda en sus bordes. Salvo la edificación de esquina de reciente construcción, preserva una tipología edificatoria característica del casco.	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Tratamiento del espacio publico y conjunto edificatorio.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	D.4
IDENTIFICACIÓN:	Plaza en Calle Bécquer
SITUACIÓN:	
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Espacial
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	
USO ACTUAL:	
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	
VALORACIÓN	
<p>Supone un ensanche del tramo sur de la calle Bécquer. Las edificaciones de su contorno se encuentran protegidas en este PGOU. El tratamiento de pavimentación resuelta a base de granito y empedrado de bolos se considera muy adecuado. La composición exterior de las edificaciones preserva la tipología edificatoria del casco.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Tratamiento del espacio público y conjunto edificatorio
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

PLANO DE SITUACIÓN:



CALLE VICENTE ALEXANDRE



CALLE VICENTE ALEXANDRE

IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	D.5
IDENTIFICACIÓN:	Calle Vicente Alexandre
SITUACIÓN:	
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Espacial
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	
USO ACTUAL:	
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	
VALORACIÓN	
<p>Conjunto urbano que mantiene su práctica totalidad tipología histórica de la zona con un adecuado tratamiento y composición de huecos, así como de soluciones cromáticas. El pavimento rodado de adoquines se considera muy adecuado, siendo más deficiente el hidráulico y acerados y el de bordillos. Presenta como elemento discordante edificación de tres plantas en la esquina con la C/ Padre Revuelto, así como los huecos de algunos locales comerciales.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Conjunto edificatorio general.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

PLANO DE SITUACIÓN:



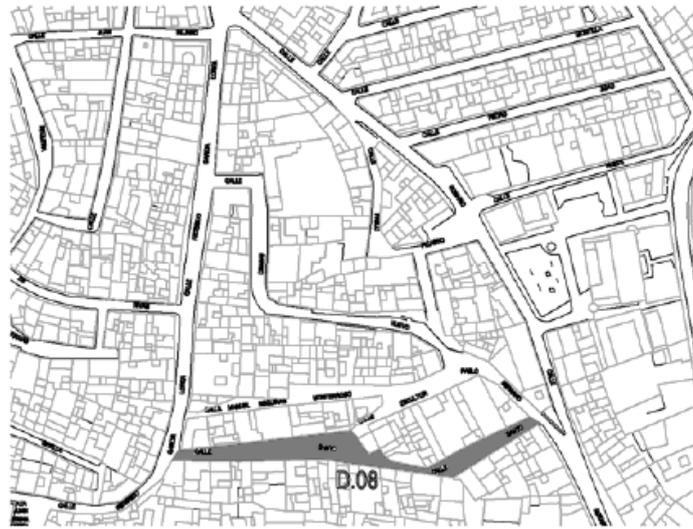
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	D.6
IDENTIFICACIÓN:	Calle Padre Revuelto
SITUACIÓN:	
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Espacial
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	
USO ACTUAL:	
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	
VALORACIÓN	
Calle con un adecuado tratamiento de pavimentación a base de empedrados de bolos y acerados de pavimento mejorable, con arboleda en borde de los mismos. Las construcciones contienen la tipología propia del pueblo sin especiales discordancias.	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Viarío, arboleda y tipología de fachada.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

PLANO DE SITUACIÓN:



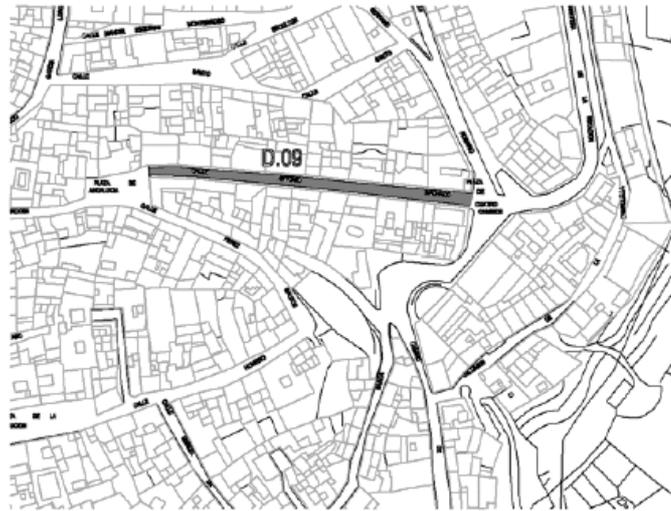
IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	D.7
IDENTIFICACIÓN:	Calle Castillo
SITUACIÓN:	
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Espacial
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	
USO ACTUAL:	
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	
VALORACIÓN	
<p>Antigua calle de borde urbano que descendía del Castillo hasta Cuatro Caminos, ahora con distintos nombres. Mantienen la tipología de fachada de la zona alta del pueblo sin grandes discordancias. No se considera adecuado ni la pavimentación, ni el mantenimiento de algunas ramblas.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Tipología de fachadas.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	D.8
IDENTIFICACIÓN:	Calle El Santo
SITUACIÓN:	
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Espacial
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	
USO ACTUAL:	
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	
VALORACIÓN	
<p>Se trata de una calle con fachada no paralelas que se abren repitiendo de fondo visual la ermita del Rosario. Las edificaciones mantienen tipologías acordes con el entorno con un adecuado tratamiento y composición de huecos, así como de soluciones cromáticas, manteniendo las edificaciones solo en blanco e incorporando nuevas construcciones adaptadas a los mismos criterios. Resulta discordante la fachada de la nueva vivienda ejecutada a la derecha de la ermita con acabados en hormigón prefabricados.</p>	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Conjunto edificatorio general.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

PLANO DE SITUACIÓN:



IDENTIFICACIÓN	
REFERENCIA:	D.9
IDENTIFICACIÓN:	Calle Antonio Machado
SITUACIÓN:	
NIVEL DE PROTECCIÓN:	Espacial
REF. CATASTRAL:	
PROPIEDAD:	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA:	
USO ACTUAL:	
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	
VALORACIÓN	
Antiguo vial principal del pueblo, presumiblemente correspondiente a una primera fase de crecimiento. Contiene la mayoría de los edificios protegidos, además de algunos nuevos que han respetado la tipología edificatoria.	
ELEMENTOS DE INTERÉS	Conjunto edificatorio general.
ELEMENTOS DISCORDANTES:	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
OBRAS PERMITIDAS:	
OBRAS RECOMENDADAS:	
USOS PROPUESTOS:	

Córdoba, 2 de mayo de 2013.- El Delegado, Francisco José Zurera Aragón.