

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

ANUNCIO de 20 de septiembre 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 12 de julio de 2013, por el que se Aprueba Definitivamente de manera parcial con Suspensiones el Plan General de Ordenación Urbanística de Rute y se ordena la publicación de las Normas Urbanísticas.

Expte.: P-22/13.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en relación con el artículo 7 del Decreto de la Presidenta 4/2013, de 9 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías y en cumplimiento de la disposición transitoria primera Decreto 4/2013, de 9 de septiembre (BOJA núm. 177, 10.9), esta Delegación Territorial hace pública la Certificación del Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 12 de julio de 2013, por el que se aprueba definitivamente de manera parcial con suspensiones el Plan General de Ordenación Urbanística de Rute y se ordena la publicación de las Normas Urbanísticas.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 24 de julio de 2013, y con el número de registro 5.761, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

CERTIFICACIÓN

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 con fecha 12 de julio de 2013, en relación con el siguiente expediente:

P-22/13.

Formulado y tramitado por el Ayuntamiento de Rute 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. En fecha 3 de abril de 2013, tiene entrada en esta Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, expediente administrativo de tramitación y dos ejemplares del documento técnico del Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva de Córdoba, remitido por el Ayuntamiento, para su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CPOT y U). Tras distintos requerimientos al Ayuntamiento, el expediente se completa el 8 de julio de 2013.

2. El documento de Avance a dicho Plan General, fue sometido a información pública mediante publicación de anuncio en el BOP, núm. 34, de 23 de febrero de 2010, en el Diario de Córdoba, de fecha 25 de febrero de 2010 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Rute. Este período finaliza con la presentación de 50 sugerencias que fueron debidamente informadas. Constan informes sectoriales a dicho documento en materia de medio ambiente, aguas, patrimonio histórico, carreteras e infraestructura eléctricas.

En fecha 13 de agosto de 2010, previo informe técnico y jurídico municipal, el Pleno del Ayuntamiento aprueba inicialmente el Plan General de Ordenación Urbanística, sometiéndose a continuación a un período de

información pública de un mes, mediante publicación de anuncio en el BOP, núm. 172, de 10 de septiembre de 2010, en el Diario de Córdoba, de fecha 29 de septiembre de 2010 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, cumplimentándose el trámite de comunicación a los municipios colindantes. Durante dicho periodo se presentan 37 alegaciones, las cuales fueron resueltas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 29 de enero de 2013, haciendo suyo el Informe a las mismas realizado por el equipo redactor y contenido en el documento técnico de aprobación provisional. Fuera de dicho plazo fueron presentadas 36 alegaciones.

También durante dicho período se solicitan los informes sectoriales que resultan preceptivos, conforme a lo dispuesto en artículo 32.1.2.^a de la LOUA, recibándose e incorporándose al expediente los informes que constan en el mismo. Paralelamente, se recibe e incorpora al expediente el Informe Previo de Valoración Ambiental emitido por la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente con 2 de diciembre de 2011.

El Pleno del Ayuntamiento acuerda aprobar provisionalmente el documento técnico en sesión celebrada el 23 de 29 de enero de 2013, solicitándose informe, a los órganos y entidades administrativas que habían emitido el informe preceptivo y vinculante a la aprobación inicial, a los efectos previstos en el artículo 32.1.4.^a de la LOUA respecto de éstos últimos, constando en el expediente obrante.

Consta en el expediente el Informe de Valoración Ambiental emitido con fecha 26 de junio de 2013 de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Córdoba viable condicionado al cumplimiento de las especificaciones indicadas en el Estudio de Impacto Ambiental y en el referido Informe de Valoración Ambiental.

Tras la entrada el expediente en la Delegación Territorial el 3 de abril de 2013 y diversos requerimientos al Ayuntamiento, fue cumplimentado el 4, 11, 20 y 8 de julio de 2013.

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 sirvió de motivación a la propuesta de resolución del Delegado Territorial, de conformidad con el artículo 89.5 «in fine» de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como STS de 11 de febrero de 2011, de 14 de febrero de 2012 y 29 de marzo de 2012, en el sentido de aprobarlo definitivamente de manera parcial, con determinadas valoraciones y consideraciones, y suspender dicha aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en la citada propuesta 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 Rute, mediante la innovación del planeamiento general vigente, comportando la revisión de éste, al contener una adaptación integral de sus determinaciones a la LOUA, y demás legislación urbanística vigente, conforme a lo dispuesto en el artículo 37.1, en relación con los artículos 2.2.a, 3, y 8 a 10, de la LOUA.

Dicho instrumento de planeamiento, incorpora el régimen urbanístico y el tratamiento de las edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable, conforme al Decreto 2/2012, por el que regulan en régimen de edificaciones en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y contiene la identificación y determinaciones relativas a las edificaciones asiladas, en los términos previstos en el artículo 4 de dicho Decreto.

Segundo. El Ayuntamiento 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; 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 26 de junio de 2013 por la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Córdoba 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 preceptivos y vinculantes.

Cuarto. La documentación y determinaciones del presente expediente, se adecuan básicamente a lo establecido en los artículos 36.1 y 2.b, 19.1.a, b y c, 19.2, y 16.1; 3; 9; 10.1.A y 2; y 36.2.a, de la LOUA. En relación con el cumplimiento de la Norma 45.4 del POT, modulada por la disposición adicional 2.^a del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la presente innovación se enmarca dentro de los límites de crecimiento dispuestos por la citada Norma:

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

- Conforme al artículo 40.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los condicionamientos del Informe de Valoración Ambiental, emitido por la Delegación Territorial de Córdoba de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, al presente instrumento de planeamiento urbanístico y que consta en el expediente, deben quedar incorporados en la Resolución que lo apruebe definitivamente. Y en atención a lo señalado sobre Vías Pecuarias, los sectores OR-3 y SI-3 tendrán como límites las vías pecuarias en contacto con los mismos.
- En atención a las observaciones contenidas en los informes emitidos por los Órganos competentes en materias reguladas sectorialmente, cabe señalar que el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con fecha 8 de octubre de 2012 fue emitido fuera de plazo. No obstante de dicho informe han de atenderse todas las prescripciones que se encuentra amparadas en los preceptos legales sectoriales que resultan de aplicación, entendiéndose todas las demás consideraciones como recomendaciones o sugerencias a este respecto.
- Igualmente, los instrumentos de planeamiento y/o de ejecución que se formulen en atención a las previsiones de ordenación urbanística contenidas en el Plan, cuando afecten a las competencias o resulte de la normativa sectorial de aplicación, habrán de someterse a informe del correspondiente órgano sectorial correspondiente.

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:

1. En relación con la documentación del PGOU.

- a) Los documentos denominados Ordenanzas Municipales de Urbanización y Ordenanzas Municipales de Edificación, no se integran como parte del PGOU.
- b) El Anexo al Título V de las Normas Urbanísticas, relativa a la Protección del Patrimonio constituirá, un documento independiente de éstas, a los efectos previsto en el artículo 16.2 de la LOUA.

2. En relación con la ordenación estructural y pormenorizada.

- a) En la Estructura General y Orgánica del Territorio, representada en el plano T-1, debe incorporarse además de los núcleos urbanos y los Sistemas Generales, los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado de El Nacimiento, Palomares y La Hoz.
- b) La variante de la A-331, dispone de proyecto aprobado, cuyo trazado debe incorporarse al plano T-1, como elemento del Sistema General de Infraestructura Viaria, en sustitución del esquema de trazado previsto en dicho plano y además reflejarse en el resto de planos de ordenación (T-2 y T-3).
- c) En el plano T-1, se identifican distintos elementos del Sistema General que no se corresponden con los delimitados en los planos T-2 y T-3, ni se precisan correctamente en dichos planos:
 - 1. Las contradicciones e indefiniciones en el tratamiento de las Áreas recreativas: la del Embalse de Iznájar, la de Torre del Canuto y la de El Lanchar, se incluyen como pertenecientes al Sistema General de Espacios Libres en el plano T-1, mientras que en los planos T-2 y T-3 sólo figura El Lanchar y además en ningún caso se establece el régimen urbanístico, que debe concretarse en concordancia con lo establecido en los arts. 32 y 36 del POTSURCO.
 - 2. La nueva área prevista al norte del embalse de Iznájar, sólo se referencia en el plano T-1 y tampoco se especifica su régimen, ni el sistema de gestión y ejecución.
 - 3. El Corredor Ecológico del Río Anzur, que figura perteneciente al Sistema General de Espacios Libres (SG-EL) en el plano T-1 y sin embargo en el plano T-2 y T-3, figura como Suelo No Urbanizable de Especial Protección. El POTSURCO posibilita que se pueda incorporar como Suelo no Urbanizable de especial protección por planificación territorial (SNUEP-PT)

- o como SG-EL, en cuyo caso además hay que regularlo y establecer su forma de gestión y ejecución, cosa que no se hace.
4. El Mirador de Rute Viejo se incluye en el plano T-1, pero no se identifica en ningún otro lugar, ni dispone de un régimen urbanístico, que debe hacerlo en concordancia con lo establecido al efecto en el art. 36 del POTSURCO.
 5. La identificación de los itinerarios fluviales, que resulta incompleta, conforme a lo previsto en el POTSURCO, pues sólo se incluye el del Río La Hoz y faltaría el itinerario del Río Genil. Dichos itinerarios deben incluirse cuando se encuentra delimitado el dominio público hidráulico, sin que exista justificación a este respecto, en cuyo caso también se deben delimitar con precisión en los planos T-2 y T-3 e incluir su régimen urbanístico, que debe hacerlo en concordancia con lo establecido en el art. 34, 77.2 y 78 del POTSURCO.
 6. Existe contradicciones en la identificación del Sistema General de Infraestructuras Centro de Gestión de Residuos de plano T-1 y lo referido en los planos T-2 y T-3, que se integra en el Sistema General de Equipamiento, calificación esta que resulta inadecuada.
 7. El Sistema General de Infraestructuras de energía eléctrica, habría que identificar también la subestación y la central existente en el embalse de Iznájar.
- d) La localización de los SSGG de las distintas depuradoras previstas, habría que entenderlas con carácter indicativo, igual que los trazados de las distintas canalizaciones hacia las mismas, toda vez que no existen determinaciones más concretas y precisas al respecto.
- e) La ordenación estructural de los núcleos urbanos, deberá incorporar la planimetría expresiva de las misma conforme a lo previsto en el artículo 10 de la LOUA. Dicha determinaciones, resultan igualmente inadecuadas en el suelo urbano consolidado, por la omisión de las relativas a la zonificación, y definición de los respectivos parámetros de uso, edificabilidad, y densidad global de las zonas.
3. En relación con el Suelo No Urbanizable.
- a) Las distintas Categorías establecidas deben reconsiderarse, en base a lo siguiente:
1. La categoría de especial protección por legislación específica del SNU-DF, Dominio Fluvial, no incluye el Río La Hoz, resulta inadecuada, toda vez que como consta en distintas partes del documento y en especial en el art. 195 del PGOU, no se corresponde con el DPH delimitado. Igual ocurre con el Embalse de Iznájar y su zona de protección, zona esta que no se regula conforme al POTSURCO, que lo incluye como protección territorial Zona de Valor ambiental-paisajístico, regulado en los arts. 61 y 62, y para los 100 m a partir de la cota de máximo nivel de embalse, el art. 64.
 2. La inclusión en la categoría de especial protección por legislación específica SNUP-FR Montes Públicos, de la corona de terrenos en torno al Embalse de Iznájar, resulta contradictoria cuando se superpone, en su mayoría., con suelos incluidos en la categoría de especial protección por interés ecológico. Igual contradicción ocurre en el caso de los Monte de la Sierra de El Lanchar, que se incluyen también en la categoría de especial protección por legislación específica Parque Natural SNUPN PN, por tanto ya regulado su régimen urbanístico en dicha categoría.
 3. La categorización de los terrenos SNUP-EP, por su inclusión en el Inventario de Espacios Protegidos de PEPMF de la Provincia de Córdoba, resulta inadecuada, por cuanto dicho Plan no resulta de aplicación en el municipio. No obstante, «Sierra de Cabra-Occidental», se incluyen en el referido POTSURCO, como suelo de especial protección territorial, Zona de Valor ambiental-paisajístico, que habrá de delimitarse según recoge dicho plan y regularse conforme al mismo (arts. 61 y 62).
Igual ocurre en la banda de terrenos del entorno al Río Anzur, que además resulta confusa y contradictoria y se superpone con una zona de cautelar ante en riesgo de inundaciones, no regulada en el PGOU. Los terrenos incluidos en esta categoría de suelo, SNUP-EP, colindantes al núcleo urbano de Rute en el límite oeste del parque natural, y otros en torno del Río La Hoz, no se justifican por planificación territorial.
 4. Excepto los terrenos que se incluyen en el POTSURCO, como suelo de especial protección territorial, Zona de Valor ambiental-paisajístico el «Maleón Chico» y el entorno del Embalse de Iznájar, que en todo caso que habrán de delimitarse según recoge dicho plan y regularse conforme al mismo (arts. 61 y 62), el resto de lo suelos incluido en la categoría de especial protección por planificación territorial y Urbanística de Interés Ecológico SNUP-IE, resulta inadecuada.

5. Los terrenos incluidos en la categoría de especial protección por planificación territorial y Urbanística por Interés Paisajístico y Etnológico, SNUP-IP, dos bolsas de terrenos próximas al núcleo urbano de Rute, no se encuentra justificados por el POTSURCO, por cuanto dicha determinación no se corresponde con las previsiones del art. 40.4 de dicho plan.
6. Los terrenos incluidos en la categoría de especial protección por planificación territorial y Urbanística por Riesgos Naturales, SNUP-RN procedentes del POTSURCO, por tratarse de abarrancamientos o escarpes, si bien se han delimitado, la regulación establecida en el art. 224 del PGOU, no se corresponde con lo establecido al efecto en Capítulo 3 del Título III de dicho plan territorial. Igualmente, las zonas de afección delimitadas en el plano T-3, como Zonas Cautelares ante Riesgo de Inundaciones, que el PGOU no se regulan.
7. El resto de afecciones señaladas en los planos T-3: elementos singulares protegidos, Árboles singulares protegidos e Hitos, Divisoria de la Sierra de Rute, todo ello establecido en el POTSURCO, más una zona de influencia forestal derivada de la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales, se encuentra regulada en las normas urbanísticas, existiendo en el art. 68 algunas referencia normativas al suelo no urbanizable y a elementos del POTSURCO, que resulta incoherente, confusa y contradictoria con lo regulado en dicha clase de suelo y lo previsto al efecto en el POTSURCO.

a) La regulación de los usos establecida en esta clase de suelo, los distintos tipos y su regulación en cada categoría resulta inadecuada. Resulta inadecuado, para el suelo de especial protección por legislación específica Parque Natural, SNUP-PN, el régimen de usos contenido en el artículo 218 de las normas urbanísticas, que deben remitirse a lo señalado al efectos en la planificación de los recursos naturales vigentes. Además falta concretar el Régimen de Usos de los en la categorías de Montes Públicos, Cauces y Vías pecuarias.

En consecuencia resulta necesario una revisión tanto de la definición de los tipos y subtipos como de la propia regulación de los mismos en las distintas categorías de suelo, así como del resto de las normas del Título VII a excepción de los artículos 196, 197.1, 197.2, y 197.3, y 225.

4. En relación con el suelo urbano.

Las previsiones del art. 70, de prescribir de forma obligatoria planeamiento de desarrollo (estudio de detalle) y cesiones de suelo para viario en los ámbitos denominados ED-23 y ED-40, por ser contradictorias con el régimen del suelo urbano consolidado conforme a lo previsto en el art. 55 de la LOUA. En este sentido, se debe justificar expresamente la categoría del suelo a fin del establecimiento de los derechos y deberes de los propietarios afectados por las actuaciones previstas en el planeamiento.

5. En relación con el Suelo Urbanizable.

a) Para cada uno de lo suelos urbanizables ordenados contenidos en el PGOU, O2, O3, O4, O5, O10, e I4 resulta necesario incluir, un Anexo, con la ordenación detallada.

b) Resulta contradictorio con el uso global establecido para el sector OI4 la calificación de industrial con tolerancia, y la previsión de vivienda protegida. En este sentido la ordenanza industrial con tolerancia residencial carece de la necesaria justificación.

c) Las áreas de suelo urbanizable no sectorizado, R-10b, R-9 y I-1, contienen, en sus fichas de planeamiento, determinaciones inadecuadas respecto a las previstas en el art. 10 de la LOUA,. También resultan inadecuadas las condiciones de sectorización establecidas, y las previsiones de disposición de sistemas generales son inadecuadas, que en dichos suelos se mantendrá el estándar de sistemas generales de espacios libres establecido por el PGOU, cuando la sectorización prevea uso global residencial.

6. En relación con las Normas Urbanísticas.

Se consideran inadecuados, conforme a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, sectorial o administrativa, los contenidos que se relación a continuación:

a) Las condiciones de vigencia del PGOU contenidas en el artículo 4.1 al ser contradictorias con el art. 40 y 41 de la LOUA.

b) Las exigencias de condiciones de naturaleza sectorial (justificaciones, estudios, etc.) en la tramitación de innovaciones de planeamiento, planeamiento de desarrollo, o tramitación de licencias y ejecución de obras, pues son materias sujetas a regulación administrativa especial, que en todo caso, será advertida por los órganos competentes desde las facultades de informe y autorización sectorial establecidas legalmente en los procedimientos urbanísticos de innovación y aprobación del planeamiento, y concesión de licencias y autorizaciones. (art. 5.4, 12.4, 16.3, 19.c, 21.1, 23.3, 184.2, 193.5).

- c) La calificación como «estructural» de los usos, densidades y edificabilidades globales del suelo urbano no consolidado (art. 8.2.d); la no consideración como innovación del PGOU, a los cambios en la ordenación pormenorizada potestativa en él contenida, sin hacer mención a las facultades de innovación contenidas en el art. 36.1 de la LOUA (art. 9.a); la inclusión de un inventario legislativo de carácter ambiental como norma de obligado cumplimiento para la obtención de licencias de actividad, por resultar una técnica que puede inducir a una errónea interpretación de las exigencias sectoriales (art. 29.2).
 - d) La definición del suelo urbano no consolidado por resultar incompleta respecto a lo establecido en el artículo 45.2.B de la LOUA.
 - e) La regulación sobre el régimen de fuera de ordenación y asimilado a fuera de ordenación por resultar incompleta al no distinguir las causas que permiten determinar que una edificación esta en fuera de ordenación, ni su condición de total o parcialmente incompatible, ni su ajuste a la legislación vigente en la materia (arts. 42 a 46).
 - f) Las condiciones de uso del subsuelo por resultar genéricas, indeterminadas o contradictorias respecto a la ordenación contenida en el PGOU, al no otorgar aprovechamientos computables en el subsuelo, y prescribir con carácter general el uso del subsuelo de espacios públicos para instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo con referencia a lo que dispongan las Ordenanzas Municipales de Edificación (art. 60).
 - g) La regulación del artículo 62 por cuanto prescribe que los usos a los que puede estar destinado un sistema general se determinan en las Ordenanzas Municipales de Edificación, cuando es una materia propia del planeamiento general.
 - h) La regulación de plazos para la edificación de solares sólo en el caso de los suelos calificados de CTII, y CTIII y la omisión de dicha determinación para el resto de los suelos urbanos consolidados (art. 71.3 y apartado correspondiente del Programa de Actuación-pág. 6).
 - i) La habilitación en las ordenanzas de forma contradictoria de usos como compatibles, y en consecuencia, no mayoritarios, y al mismo tiempo, permitidos en edificio exclusivo, y contradictorios con el uso global, con el siguiente detalle: uso industrial en segunda categoría en calificaciones CTII y CT III (arts. 77.2. y 3, 88.2 y 3), Residencial Ensanche (98.1.a y 3), la exigencia de retranqueos a lindero privado en tipología de edificación entre medianeras (art. 100.2); el contenido del art. 102.3, por resultar impropio de una ordenanza de edificación, y contener objetivos de innovación de planeamiento.
 - j) La prescripción obligatoria de realizar cubierta de teja para las industrias grado «D» y en la ordenanza industrial con tolerancia residencial, así como la habilitación del uso residencial como compatible o alternativo, por resultar determinaciones contradictorias con la tipología y uso global establecidos para las ordenanzas (arts. 128.a y 134.2.a, y 144.2 y 150.2); La regulación injustificada de edificabilidades netas para cada tipo de equipamiento, por no resultar adecuada a la particulares exigencias sectoriales de este tipo de uso (art. 156); la habilitación de uso dotacional en el subsuelo de las zonas verdes, sin determinar su carácter público (art. 157.2); las condiciones de innovación establecidas en el artículo 162.3, por no ajustarse al régimen de innovación previsto en el art. 36.1 de la LOUA, y ello, sin perjuicio de eliminar la referencia a la tramitación de planes parciales en el ámbito de las áreas de reforma interior. El establecimiento de las características de las actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado, con determinación de límites de edificabilidad y previsiones de vivienda protegida, ajustes de ordenanza, y planeamiento de desarrollo, por superar las exigencias de la legislación vigente para esta categoría de suelo (arts. 193.2.b, 193.3 y 4).
7. En relación a la Protección del Patrimonio y el Catálogo.
- a) No resulta admisible la inclusión de la delimitación expresa en el PGOU de un entorno para los 3 bienes declarados BIC, Muralla y Castillo de Rute; Torre del Canuto y Castillo de Zambra salvo que el mismo haya sido establecido por el órgano competente a través de los procedimientos previstos para ello en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía. A estos efectos, el entorno del bien de interés cultural, estará, en todo caso, dispuesto en virtud de dicha Ley (D.A. cuarta), siendo su aplicación directa por ministerio de ésta, tal y como se deduce de la regulación contenida en la anterior disposición adicional; no siendo posible su alteración, sino a través de los procedimientos previstos en la propia norma para la modificación de Bienes de Interés Cultural (D.A. cuarta.2, y art. 10 de la Ley 14/2007). Careciendo el planeamiento, por tanto, de tales facultades en sustitución de las potestades y procedimientos otorgadas por la Ley de Patrimonio a los Órganos competentes. A estos efectos las previsiones del artículo 167.2 remitirán a la norma sectorial de aplicación,

- y en consecuencia, al trámite de autorización en ella previsto, para los actos de edificación e instalación que se produzcan dentro de los entornos.
- b) Según se desprende del informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura es necesario modificar la localización del I-03 Castillo de Zambra, conforme a lo indicado en el mismo.
- c) La previsión del informe vinculante referido en el art. 173.3 de las normas urbanísticas, a los elementos del patrimonio arqueológico, no se justifica en la regulación sectorial. Por otra parte los elementos Y-8, Y-09, Y-12, Y-54 e Y-64, referido en la normas no se identifican en los planos y respecto a los elementos sumergidos resulta dudosa su identificación.
8. Errores materiales detectados.
Se detectan en el documento los siguientes errores materiales:
- a) La determinación del aprovechamiento subjetivo en la UE-1, y la edificabilidad global en la UE-4. y omisión de la iniciativa en las UE-20, 21- y 26. La determinación del aprovechamiento objetivo homogeneizado correspondiente al sector OR5 es errónea, motivo por el cual, deberá ajustarse la determinación del aprovechamiento medio, y los datos relativos a aprovechamiento resultantes para cada sector, incluidos en el área de reparto 2 del suelo urbanizable.
- b) La superficie de suelo destinado a vivienda protegida para el sector OR5 consignada en los cuadros de áreas de reparto incluidos en la Memoria General y en las normas urbanísticas es incoherente con la consignada en al ficha de planeamiento del sector; por otra parte, el coeficiente de edificabilidad neta contenido en dicha ficha para estas viviendas, es incoherente con el techo edificable atribuido.
- c) Se ha omitido, en las fichas de planeamiento, el parámetro de la densidad global resultante del número de viviendas atribuido a cada sector residencial. En la ficha de planeamiento del sector OR1, el plano de referencia ha omitido la representación del suelo calificado de espacio libre. En la ficha de planeamiento del sector OR2, la superficie de suelo total destinado a unifamiliar aislada es errónea.
- d) En las normas urbanísticas: la inclusión en el art. 26.2.B.c de las instalaciones de «aperos» sin especificar o aclarar que se trata de instalaciones vinculadas a la ejecución de obras u otras instalaciones. La concreción del aprovechamiento subjetivo con referencia al «aprovechamiento medio de cada uno de los sectores» en lugar de al «aprovechamiento medio del área de reparto» (art. 43.2.b); la mención a «cuatro» ámbitos afectados por lo previsto en el art. 70, cuando solo se contienen dos; la referencia a tres áreas de reparto en suelo urbanizable, cuando son cuatro (art. 108.1); La referencia a actuaciones en suelo urbano no consolidado sin programar (UE), pues resulta contradictorio con el contenido del programa de actuación (art. 162. 5.c).

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

Aprobar definitivamente de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística de Rute 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, significándose también al respecto que se suspende todo el suelo no urbanizable, dada la cantidad de deficiencias detectadas por razones de seguridad jurídica, salvo la identificación de los ámbitos de hábitat rural diseminado, asentamientos urbanísticos y edificaciones aisladas. Lo anterior conforme a lo dispuesto en el artículo 33.2.c de la LOUA y 132.3.b del Reglamento de Planeamiento, debiendo ser subsanadas, sometidas a información pública y solicitado los informes sectoriales que sean procedentes por la Corporación Municipal, y elevadas de nuevo previo acuerdo a la Comisión Provincial de Ordenación de 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 artículo 40 de LOUA y artículo 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 artículo 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 Rute, órganos sectoriales 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 los artículos 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, 12 de julio de 2013. V.º B.º. El Vicepresidente 2.º de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Fdo. Francisco José Zurera Aragón. La Secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Fdo. Isabel Rivera Salas.

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1

Naturaleza, alcance y vigencia del Plan

Artículo 1. Naturaleza y ámbito.

El Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Rute es el instrumento que establece la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organiza la gestión de su ejecución. Su contenido se ajusta a lo establecido en las siguientes disposiciones de carácter urbanístico, amén de la respectiva normativa sectorial que fuera de aplicación:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).
- Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía, y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (RGU).
- Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (RP).
- Real Decreto 2.187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU) en lo relativo a los artículos 10, 11 y 18 a 28, referidos a las órdenes de ejecución, en lo que sean compatibles con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y con el Reglamento de Disciplina Urbanística

que se aprueba por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, de acuerdo con la disposición transitoria segunda del mismo.

Artículo 2. Órganos actuantes.

1. El desarrollo y la ejecución del PGOU corresponde al Ayuntamiento de Rute, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los diferentes organismos de las Administraciones Central y Autonómica corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

Artículo 3. Efectos.

La aprobación del PGOU le confiere los siguientes efectos:

a) Publicidad: lo que lleva aparejado el derecho de cualquier ciudadano a consultar por sí mismo y a obtener por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a cualquier ámbito o punto del territorio que regula.

b) Ejecutividad y Ejecutoriedad: lo que implica la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley en lo que sea necesario para el cumplimiento de las determinaciones del Plan; la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el mismo están previstos, así como, en los supuestos en que sea necesaria la expropiación de terrenos o imposición de servidumbres, la declaración de la utilidad pública de dicha actuación y la necesidad de ocupación de aquellos.

c) Obligatoriedad: lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y demás Administraciones Públicas como para los particulares.

Artículo 4. Vigencia.

1. El PGOU entrará en vigor el mismo día de la publicación del acuerdo de su aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba; su vigencia será indefinida sin perjuicio de sus eventuales innovaciones.

2. La entrada en vigor del presente PGOU conlleva la sustitución del precedente planeamiento municipal y de sus modificaciones.

Artículo 5. Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística.

1. Con arreglo al contenido del artículo 36.1 de la LOUA el PGOU podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión o modificación.

Se entiende por Revisión la alteración integral de la ordenación establecida en el PGOU, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural definida por el presente PGOU.

Toda alteración de la ordenación establecida por el PGOU no contemplada en el párrafo anterior se entenderá como Modificación.

2. A los ocho (8) años desde la aprobación definitiva del PGOU el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se produjese alguna de las circunstancias siguientes:

a) Por cambios en la legislación urbanística que haga obligada o conveniente la revisión.

b) En caso de aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio que afecte al territorio municipal y cuyas determinaciones impliquen la necesidad o conveniencia de revisar el planeamiento municipal.

c) Por circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidiendo sustancialmente sobre las previsiones relativas a vivienda o a los niveles de dotación urbanística no sean subsanables mediante la actualización de la programación y cuya entidad exceda la mera modificación del Plan General.

d) Por aparición de nuevos objetivos o necesidades cuya resolución afecte de forma global a la estructura general y orgánica del territorio.

3. Se considera Revisión Parcial la alteración sustancial de las determinaciones de ordenación estructurales para una parte del territorio, de un conjunto de determinaciones, o de ambas cosas. A estos efectos:

a) No se considerará alteración sustancial los ajustes de menor entidad en la adscripción de terrenos a las distintas clases o categorías de suelo o a sistemas generales.

b) No se considerará alteración sustancial la implantación de actividades o infraestructuras de utilidad pública no previstas en la normativa de la correspondiente clase o categoría de suelo.

4. Los crecimientos que pudieran producirse por encima de los previstos en el PGOU, como consecuencia de modificaciones puntuales o revisiones parciales de éste, deberán estimar las necesidades de recursos hidráulicos de manera que no se superen las estimadas en el Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir.

CAPÍTULO 2

Contenido e interpretación del Plan

Artículo 6. Contenido y valor relativo de la documentación.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística está integrado por los siguientes documentos:

- I) Memoria.
- II) Planos.
- III) Normas Urbanísticas.
- IV) Estudio de Impacto Ambiental.

2. La Memoria es el instrumento básico para la descripción del marco en el que se inscribe la propuesta del Plan y para la exposición de sus objetivos y determinaciones de ordenación. Consta de las siguientes partes:

a) Memoria de Información, que recoge la descripción, valoración y diagnóstico del territorio y de la problemática urbanística. Carece de contenido vinculante, sirviendo para el entendimiento del marco en que se adoptan las determinaciones de planeamiento.

b) Memoria de participación, que recoge las sugerencias o alegaciones presentadas durante el proceso de participación ciudadana, así como la consideración de las mismas. Carece de contenido vinculante.

c) Memoria de Ordenación, que contiene la descripción del enfoque y carácter del Plan, de sus objetivos y criterios estructurales, la justificación de las soluciones adoptadas y la descripción de la ordenación. Recoge asimismo las fórmulas de gestión, y los mecanismos para el reparto equitativo de beneficios y cargas entre propietarios.

Constituye el documento básico para el entendimiento e interpretación del Plan General, permitiendo la resolución de conflictos entre documentos o entre determinaciones, ayudando a resolver sobre la oportunidad de autorizar aquello que no estando expresamente prohibido por el Plan General sea permisible.

La Memoria de Ordenación tiene como Anexo el Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero. El Programa de Actuación expresa las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de las determinaciones del Plan y el Estudio Económico-Financiero evalúa el coste económico de las actuaciones que el Plan establece y su correlación con los recursos públicos y privados disponibles.

La programación de actuaciones tiene carácter normativo.

3. Los Planos son el soporte gráfico del contenido de la Memoria y del resto de determinaciones del Plan. Contienen las leyendas adecuadas para permitir su lectura directa. Se distinguen dos tipologías básicas de planos:

a) Planos de Información.

b) Planos de Ordenación, que expresan gráficamente las determinaciones normativas del Plan.

4. Las Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo principal de la ordenación del territorio municipal, prevaleciendo sobre cualquier otro documento en los aspectos en ellas regulados. Para lo no previsto en las mismas se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado, y en el autonómico de la Junta de Andalucía.

A los efectos de estas normas urbanísticas, y en cuanto objeto de ordenación urbanística, el suelo comprende el vuelo y el subsuelo. Así pues, en ningún caso, los deberes de cesión a que quedan obligados los propietarios de terrenos podrán entenderse referidos únicamente a la superficie.

5. El Estudio de Impacto Ambiental contiene la evaluación de la incidencia del modelo territorial y de las propuestas del Plan General sobre el medio ambiente.

Artículo 7. Interpretación del Plan.

1. La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento de Rute, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y las funciones del Poder Judicial, con arreglo a las Leyes vigentes.

2. Las determinaciones del presente Plan General se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria de Ordenación, teniendo en cuenta la realidad social del momento en que se han de aplicar.

3. Para la resolución de dudas en la interpretación o de contradicciones entre los distintos documentos se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

b) En caso de discrepancias entre documentos gráficos primará el plano de mayor escala sobre el de menor escala, salvo que de los textos se desprendiera una interpretación contraria.

c) En los planos las referencias gráficas a elementos firmes, o edificios preexistentes prevalecen respecto a símbolos o números.

d) Cada uno de los documentos del Plan General prima sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos expuestos en el artículo anterior.

e) Los datos numéricos contenidos en las Normas Urbanísticas priman sobre el texto.

f) Si existiese contradicción entre valores absolutos y porcentajes, prevalecerán estos últimos.

g) Si existiese contradicción entre medición sobre planos y en la realidad, prevalecerá la segunda.

4. Toda aclaración o interpretación que suscite dudas requerirá un informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La interpretación se incorporará al Plan general como instrucción aclaratoria.

En la interpretación del Plan General prevalecerán los criterios más favorables a la conservación del patrimonio protegido, a la mejor salvaguarda del medio natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la obtención de mayores espacios libres, al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos, y a la defensa del interés más general de la colectividad.

Artículo 8. Carácter de las determinaciones del Plan General.

1. El presente Plan General contiene determinaciones de ordenación estructurales, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas.

2. Son determinaciones de ordenación estructurales las relativas al modelo territorial y a la estructural general:

a) La clasificación del suelo.

b) La adscripción de suelo a las distintas categorías y clases.

c) La identificación de los terrenos destinados a sistemas generales.

d) Los usos, densidades y edificabilidades globales de cada zona del suelo urbano, de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y, de los sectores de suelo urbanizable.

e) La definición de los ámbitos o elementos objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural.

f) La normativa del suelo no urbanizable de especial protección.

3. Son determinaciones de ordenación pormenorizada preceptivas:

a) La ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado.

b) La delimitación de las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado, así como la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales y la definición de objetivos para las mismas.

c) La definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no hayan de tener carácter estructural.

d) Las previsiones de programación y gestión.

4. Es determinación de ordenación pormenorizada potestativa la definición de la ordenación pormenorizada de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado.

Artículo 9. Alteración del Plan General.

No se considerarán modificaciones del Plan General las siguientes alteraciones de su contenido:

a) Los cambios en la ordenación pormenorizada potestativa.

b) Los ajustes de límites de ámbitos de planeamiento y gestión resultantes de la adecuación a la realidad física del terreno, siempre que no conlleven reducción de los destinados a sistemas generales o locales, incremento de la edificabilidad o supongan una variación superior a más o menos el diez por ciento (10%) de la superficie del ámbito.

c) Los ajustes de límites de los Planes Especiales y, en su caso, los Proyectos de Urbanización que desarrollen o ejecuten suelo de sistemas generales, siempre que de ello no se derive lesión a derechos de propietarios de suelo.

d) La alteración de aquellas determinaciones de estas Normas que, por su naturaleza, pudieran ser reguladas mediante Ordenanzas Municipales, siempre que éstas no modifiquen el régimen de usos, o las condiciones de aprovechamiento y edificabilidad establecidas en los instrumentos de planeamiento, ni alteren las condiciones de forma o posición establecidas por el planeamiento para materializar la superficie edificable.

e) La delimitación de unidades de ejecución y la fijación de sistemas de actuación.

f) El establecimiento o alteración de áreas de tanteo o retracto.

g) La alteración de la inversión precisa para ejecutar las Acciones Programadas.

- h) La variación en el Organismo o Entidad Pública a que el Plan General imputa la ejecución de las actuaciones, ni su ejecución por el sector privado previa concesión o convenio urbanístico.
- i) La corrección de errores materiales del planeamiento.

CAPÍTULO 3

Publicidad del Planeamiento

Artículo 10. Consulta directa.

1. El Ayuntamiento deberá disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de planeamiento destinado exclusivamente a la consulta por los administrados u otros Organismos o Entidades. A dicho ejemplar se deberá incorporar testimonio certificado de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva, debiéndose extender en los documentos integrantes del correspondiente instrumento de planeamiento diligencia acreditativa de su aprobación definitiva. Las consultas se realizarán según el procedimiento señalado por la legislación urbanística.

2. No obstante las copias o soporte informático de los planos y documentos del planeamiento oficial habrán de solicitarse por escrito, estando obligado el Ayuntamiento a facilitarlas en todo caso.

Artículo 11. Consultas técnicas e informes urbanísticos.

1. Los servicios municipales competentes podrán ser consultados previamente a la solicitud de licencia mediante la presentación de anteproyectos o croquis suficientes, sobre aspectos controvertidos o interpretables de las ordenanzas aplicables. Estas consultas, que podrán evacuarse verbalmente, tendrán efectos meramente orientativos y en ningún caso vinculantes.

2. La información del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector se solicitará siempre por escrito. Dicha solicitud deberá identificar inequívocamente el objeto de la información de modo que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurran.

3. En el informe de contestación a la consulta debe hacerse referencia a todos los datos suministrados por el administrado y a los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae la información. Deberá asimismo señalarse el tipo y clase del suelo que corresponda a la finca, unidad de ejecución o sector y los usos e intensidades que tengan atribuidos por el PGOU o, en su caso, por el planeamiento de desarrollo aplicable.

TÍTULO II

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1

Instrumentos de desarrollo y ejecución del PGOU

Sección 1.ª Instrumentos de desarrollo

Artículo 12. Planes de desarrollo.

1. De acuerdo con la legislación urbanística el PGOU podrá ser desarrollado mediante la redacción de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

2. El objeto y contenido de estos instrumentos de desarrollo del PGOU se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística.

3. Cualquier figura de planeamiento de desarrollo que afecte total o parcialmente a zona de dominio público o su área de protección, deberá contar antes de su aprobación definitiva con el informe favorable o, en su caso, autorización del ente titular de la misma.

4. Los instrumentos de desarrollo del PGOU deberán adaptarse a los objetivos y especificaciones técnicas del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía, o cualquier otro que lo sustituya. Asimismo deberán desarrollar las medidas correctoras contenidas en el Informe de Valoración Ambiental del PGOU con el suficiente grado de detalle conforme a las funciones propias de las distintas figuras de planeamiento y en la medida que corresponda su aplicación.

Artículo 13. Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.

1. Como complemento de la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento, el Ayuntamiento podrá formular y aprobar Catálogos, Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización.

2. Los Catálogos tiene por objeto complementar las determinaciones del PGOU relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

3. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por el PGOU en contenidos que no deban formar parte necesariamente de ellos conforme a la legislación urbanística, de forma coherente y compatible con sus determinaciones.

4. El contenido de estos instrumentos complementarios se limitará a aquellas determinaciones que la legislación urbanística no atribuye específicamente a los planes de desarrollo.

Sección 2.ª Parcelaciones urbanísticas y reparcelaciones

Artículo 14. Parcelación Urbanística.

1. Se considera parcelación urbanística:

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

b) en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

En esta clase de suelo se consideran también actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en proindiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

Igualmente, tendrán la consideración de actos reveladores de posible parcelación urbanística los señalados en el artículo 8.a) del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial ni en suelos urbanos incluidos en Unidades de Ejecución en tanto no esté aprobado el correspondiente instrumento de desarrollo.

3. En suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas.

4. Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en estas Normas, en la figura de planeamiento que le sea de aplicación, o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.

5. Cualquier acto de parcelación urbanística requiere licencia municipal o, en su caso, de declaración de su innecesariedad.

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

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

b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas por el presente Plan General en suelo urbano y por el correspondiente Plan Parcial en suelo urbanizable, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela o solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.

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

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

Artículo 15. Reparcelación.

1. Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada a los instrumentos de planeamiento de aplicación, con adjudicación de las fincas, parcelas o solares resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación podrá tener cualquiera de los siguientes objetos:

a) la regularización de las fincas existentes.

b) la justa distribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística y de su ejecución.

c) la localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al instrumento de planeamiento de que se trate.

d) la adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.

e) la adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución de que se trate que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma.

f) la sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares.

3. La reparcelación presupone la existencia de un instrumento de planeamiento para cuya ejecución se realiza. No obstante, el Proyecto de Reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial o con la delimitación de la unidad de ejecución, sin perjuicio de que, en su caso, quede condicionado a la aprobación del Plan Parcial.

4. La iniciativa, el contenido sustantivo y documental y el procedimiento de aprobación de la reparcelación se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

Sección 3.ª Proyectos de urbanización y edificación

Artículo 16. Proyectos y obras de urbanización.

1. La definición, clases, características, contenido, documentación y aprobación de los Proyectos de Urbanización se establecen en el Capítulo Primero de la Ordenanza Municipal Reguladora de las Condiciones Particulares de los Proyectos y Obras de Urbanización.

2. Las condiciones para la ejecución de proyectos y obras de urbanización se establecen en el Capítulo Segundo de la Ordenanza Municipal de Urbanización.

3. Los Proyectos de obras de Urbanización, así como los de Edificación, incluirán medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la ejecución de las mismas, con especial referencia a movimientos de tierra, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización de suelo vegetal, en su caso. Asimismo deberán desarrollar las medidas correctoras contenidas en el Informe de Valoración Ambiental con el suficiente grado de detalle conforme a las funciones propias de las distintas figuras de planeamiento y en la medida que corresponda su aplicación.

Artículo 17. Clases de obras de edificación.

A los efectos de su definición en proyectos y de las condiciones generales y particulares reguladas en las Normas Urbanísticas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

Artículo 18. Obras en los edificios.

1. Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, con la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

2. Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse de modo individual o asociadas entre sí:

a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente a sus condiciones o estado original, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

b) Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

c) Obras de consolidación o reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

d) Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite la normativa aplicable.

Cuando el acondicionamiento afecte a uno solo de los locales del edificio, sin alterar los elementos estructurales y fachadas exteriores, no necesitando proyecto técnico por el reducido alcance de las obras previstas, se considera como obra menor.

e) Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente señaladas. Se entienden incluidas las de vaciado con conservación de fachadas, incluso si se incrementa la superficie edificada en su interior.

f) Obras de reforma menor: A los efectos previstos en el Plan General tendrán consideración de obra menor aquellas que cumplan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

- Que no afecte o comprometa a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación (cimentación, estructuras,.) , funcionales (usos, instalaciones generales,.) , o formales (composición exterior, volumen,.) limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.

- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas o bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar. En los casos de clara incidencia en la seguridad de personas o cosas, el Ayuntamiento podrá exigir un certificado de la correcta ejecución de la obra o instalación, suscrito por técnico competente.

- Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir previsible incidencia en la seguridad de personas o cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto Técnico completo, siempre y cuando:

i) la instalación u obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación que debe acompañar a la solicitud.

ii) el contratista o persona que vaya a ejecutar la obra o instalación demuestre el nivel técnico exigible en cada caso.

3. A título indicativo se recoge a continuación una lista de las obras que podrán tener la consideración de obra menor, sujetas en todo caso a licencia municipal.

- Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas y mejoras de las condiciones de higiene y estética.

- Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales.

- Retejo o reparación de cubiertas y azoteas.

- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios.

- Colocación de puertas y persianas en aberturas existentes.

- Colocación de rejas.

- Construcción reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

- Formación de aseos, tanto en viviendas como en locales comerciales y almacenes.

- Reparación de balcones, repisas o elementos salientes.

- Construcción y modificación de escaparates.

- Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no están amparados por licencia de obras mayores.

- Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del veinte por ciento (20%) de la superficie de ésta.

- Demolición de construcciones de escasa entidad como muros de cerramiento, muros de división y partición entre propiedades.

Artículo 19. Obras de demolición.

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

a) Demolición total.

b) Demolición parcial. En función del alcance de la demolición parcial se distingue:

- Demolición de elementos estructurales de la construcción. Necesitan proyecto técnico.

- Demoliciones de escasa entidad sin afectar a elementos estructurales. No requerirán proyecto técnico.

c) En relación con las obras de demolición total o parcial, que afecte a elementos estructurales, especialmente con vistas a dar cumplimiento a la normativa sectorial aplicable al caso y el respeto medioambiental, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Deberá procederse al riego y humectación durante los trabajos de demolición de las edificaciones, así como la utilización de mallas para cubrir los camiones que transporten escombros y establecer, en la medida de lo posible, las rutas para los camiones, que eviten el paso por el núcleo urbano.

- Se procurará evitar la generación de polvo en días de fuerte viento y realizar estas obras en el espacio de tiempo más breve posible.

- Se dispondrá de contenedores adecuados para la recogida de los distintos tipos de residuos.

- Una vez que se produzca la demolición de las instalaciones, se procurará realizar una separación selectiva de los materiales no inertes (hierros, maderas, plásticos,..) y de los residuos inertes (tierras, piedras, hormigón,...).

Artículo 20. Obras de nueva edificación.

Comprende los tipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la sustitución, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

b) Obras de sustitución: Son aquellas por las que se sustituye una edificación existente por otra distinta de nueva construcción, previo derribo del edificio o parte del mismo que fuese objeto de sustitución.

c) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

d) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Artículo 21. Condiciones comunes de los proyectos de edificación.

1. Los proyectos de edificación comprenderán: Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto, 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 y en las instrucciones que, en su caso, apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento.

Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obra. Asimismo, deberán desarrollar las medidas correctoras contenidas en el Informe de Valoración Ambiental en la medida que corresponda su aplicación.

2. A los efectos del control sobre ejecución de las obras y de la caducidad y suspensión de las licencias de obras, los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento de la duración máxima prevista de las obras, así como los períodos parciales de ejecución, si estos fuesen procedentes por el objeto del proyecto y en cumplimiento de las disposiciones que emanen del Ayuntamiento mediante la correspondiente Ordenanza.

Para las obras de nueva edificación y las de reestructuración que afecten al conjunto del edificio, los plazos o fases serán como mínimo las que resulten aplicables de los siguientes: replanteo, forjado de suelo de primera planta y coronación.

3. A todo proyecto de edificación de obra mayor se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado y suscrita por el solicitante de las obras y, en su caso, por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina, por relación al planeamiento vigente de aplicación.

4. A todo proyecto de edificación de obra mayor, en suelo urbano que no se encuentre incluido en unidad de ejecución, se acompañarán los siguientes planos:

- plano de situación a escala mínima de 1/2.000 que contendrá la información fidedigna necesaria para determinar tanto la situación física como la situación urbanística del predio en que se sitúa el proyecto.

También contendrá información del grado de urbanización de la parcela de que se trate con expresión de los servicios de pavimentación, saneamiento, abastecimiento de agua, alumbrado y energía eléctrica en la vía a la que dé frente.

- Plano a escala mínima de 1/500 con las dimensiones de la parcela y la ubicación del edificio o edificios proyectados, así como de los árboles existentes.

- Copia de la ficha catastral correspondiente a la parcela o parcelas sobre las que se actúe.

Artículo 22. Documentación específica de los proyectos de obras en edificios protegidos.

1. Obras de restauración:

a) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada.

b) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

c) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran, acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

d) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos que señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

e) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, a las partes que se proyecte restaurar.

2. Obras de conservación o mantenimiento:

Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como Anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

3. Obras de consolidación o reparación:

Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, en comparación con la de partida y como mínimo:

a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

4. Obras de acondicionamiento y/o reestructuración:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con estos.

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

5. Obras exteriores:

a) Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exteriores del edificio.

b) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.

c) Justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con otras actuaciones análogas en su caso ejecutadas anteriormente.

Artículo 23. Documentación específica de los proyectos de demolición.

1. Los proyectos de demolición total y los de demolición parcial que necesitan proyecto técnico según se indica en el artículo 19, incluirán la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

2. Las obras de demolición parcial que no necesiten proyecto técnico según se indica en el artículo 19.b) deberán obtener licencia. La instancia deberá de acompañarse de:

a) Plano de situación de la obra.

b) Croquis acotado de lo que se pretende demoler, indicando su situación dentro de la parcela o del edificio.

c) Presupuesto real de la obra de demolición.

d) Fotografía de la fachada de la edificación a demoler.

3. En caso de demolición de edificios o instalaciones que hayan soportado actividades de tipo industrial, se deberá prever la posible existencia de residuos de carácter peligroso, para ello, previa su demolición se deberá consultar a la Delegación de Medio Ambiente la necesidad o no de redactar un Plan de Gestión de los Residuos, en el que se contemple la gestión de los diferentes residuos de construcción y demolición generados, siendo identificados como residuos inertes, residuos no peligrosos y residuos peligrosos, de acuerdo con la Orden MAMA/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.

Artículo 24. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación.

1. Obras de reconstrucción:

a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.

b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en que se integra.

2. Obras de sustitución:

En la zona del Casco Antiguo la solicitud de licencia de obras incluirá un alzado del frente o frentes de calle en el que se sitúe, incluyendo el estado actual de al menos dos parcelas a cada lado de la actuación, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

3. Obras de nueva planta:

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos documentos complementarios previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

4. Obras de ampliación:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con éstos.

d) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, y cuanta documentación fotográfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

Artículo 25. Documentación específica para la ejecución de obras menores.

1. Las obras menores que por afectar al exterior de edificaciones su ejecución pueda incidir en la seguridad de personas o cosas, deberán responder a un proyecto firmado por técnico competente.

2. Para la solicitud de licencia de obra menor que no incida en la seguridad de personas o cosas no será necesaria la presentación de proyecto técnico, pero las solicitudes se acompañarán de una memoria descriptiva y, en su caso, gráfica, que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretenda llevar a cabo.

Sección 4.ª Proyectos de otras actuaciones urbanísticas sujetas a licencia

Artículo 26. Definición y clases.

1. A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones y otras formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no están incluidas en obras de urbanización y edificación, 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. Estables, cuando su objeto haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo los conceptos siguientes recogidos en el artículo 8 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía:

a) Los movimientos de tierras, incluidos los desmontes, abancalamientos, las excavaciones y explanaciones, así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural, salvo el acopio de materiales necesarios para la realización de obras ya autorizadas por otra licencia.

b) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.

c) La instalación de invernaderos cuando conlleve algún tipo de estructura portante con exclusión de los domésticos o de escasa entidad en cuanto a sus características o superficie afectada.

d) La instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, excepto que se efectúen dentro de campamentos de turismo o camping legalmente autorizados y en zonas expresamente previstas para dicha finalidad.

e) La apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo al que sea de aplicación el régimen del suelo no urbanizable, así como su modificación o pavimentación salvo las autorizadas por el organismo competente en materia agraria.

f) La colocación de carteles, paneles, anuncios y vallas de propaganda visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados.

g) Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.

h) Los cierres, muros y vallados permanentes de fincas y parcelas.

i) La extracción de áridos, aunque se produzca en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.

j) Las actividades extractivas, incluidas las minas, graveras y demás extracciones de tierras, líquidos, y de cualquier otra materia, así como las de sondeo en el subsuelo, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean requeridas por la legislación de minas y aguas.

k) Las antenas y otros equipos de comunicaciones, así como las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.

B. Provisionales, entendiéndose por tales las ligadas al desarrollo de usos u obras provisionales no previstas en el plan, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.f) del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

Los usos autorizables no podrán estar expresamente prohibidos en por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general. La correspondiente licencia que tendrá acceso al Registro de la Propiedad de acuerdo con lo previsto en el artículo 34 de la LOUA, no generarán derecho a indemnización en el caso de ser necesario su cese o demolición a requerimiento municipal, al amparo de la normativa urbanística o sectorial que sea de aplicación.

Asimismo, quedará sujeta a la prestación de garantía por importe correspondiente a la restitución al estado original.

A título enunciativo, se consideran los siguientes conceptos:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Instalaciones de maquinaria, andamiajes y aperos.
- d) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
- e) Apertura de zanjas y calicatas.

Artículo 27. Condiciones de los proyectos.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a las contenidas en las Normas Urbanísticas y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Sección 5.ª Proyectos de instalaciones para actividades

Artículo 28. Definición y clases.

1. Se entiende por proyectos de instalaciones para actividades aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que se precisan en un local para poder desarrollar una actividad determinada.

2. Los proyectos de instalaciones para actividades comprenden las siguientes clases:

a) Proyectos de instalaciones para actividades: son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden situar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b) Proyectos de mejora de la instalación: son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Artículo 29. Condiciones de los proyectos de instalaciones para actividades.

1. 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 las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

2. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en el Decreto 292/1995 Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, en el Decreto 74/1996 Reglamento de Calidad del Aire, en el Decreto 283/1995 de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, en el Reglamento de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (RGPEP), en la Ley 13/99 de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía y el Decreto 78/2002 que la desarrolla, en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, que desarrolla la Ley 37/2003 en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas y el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

3. Contendrán, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

CAPÍTULO 2

INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Sección 1.ª Licencias urbanísticas

Artículo 30. Actividades sujetas a licencia.

1. Los actos sujetos a previa licencia urbanística municipal, sean de iniciativa pública o privada, son los enumerados en el artículo 169 de la LOUA. Se exceptúan de esta regla los actos promovidos por administraciones públicas distintas de la municipal que se señalan en los puntos 2 y 3 del artículo 170 de la LOUA.

2. En ningún caso se entenderán otorgadas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

3. La tipología de las licencias urbanísticas son las definidas en el artículo 7 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía:

- a) De parcelación.
- b) De urbanización.
- c) De edificación, obras e instalaciones.
- d) De ocupación y de utilización.
- e) De otras actuaciones urbanísticas estables.
- f) De usos y obras provisionales.
- g) De demolición.

Artículo 31. Procedimiento para la obtención de licencia.

En general, todos los proyectos urbanísticos sujetos a licencia, tanto públicos como privados, que se pretendan realizar en el término municipal de Rute, se ajustarán a lo establecido en el artículo 172 de la LOUA, en la Sección 2.ª del Capítulo II - Las Licencias Urbanísticas del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía y las disposiciones municipales vigentes.

Sección 2.ª Control de la ejecución de las obras

Artículo 32. Actuaciones previas.

1. Además de cumplir lo señalado en el artículo 29 sobre información y publicidad en obras del Reglamento de Disciplina Urbanística, el titular de la licencia deberá dirigirse al Ayuntamiento solicitando línea para la edificación y rasante, haciendo constar el nombre de los técnicos que han de intervenir en la dirección de la obra y que deben prestar su conformidad. El Ayuntamiento comunicará la fecha en que se procederá por los técnicos municipales a fijar alineación y rasante, o cualquier otra circunstancia a que las obras deban amoldarse en relación a la vía pública y el ornato exterior, levantándose un acta por triplicado que deberá ser tenida en cuenta en la realización de las obras.

En el caso de no presentarse la propiedad en la fecha fijada perderá aquella sus derechos, siendo necesaria una nueva solicitud salvo que, con anterioridad, se hubiera solicitado y concedido un aplazamiento por considerar justos los motivos de la incomparecencia.

2. Cualquier modificación del PGOU dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, en las áreas afectadas.

Artículo 33. Vallado de obras.

1. En toda obra de nueva planta, derribo o que afecte a las fachadas a calle o espacio público habrá de colocarse una valla de protección de, por lo menos, dos (2) metros de altura y a una distancia máxima de dos (2) metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo, al menos cuarenta (40) centímetros, para permitir el paso de peatones.

2. Si por la aplicación de las medidas anteriores resultara un ancho dentro de la valla, inferior a ochenta (80) centímetros, a propuesta de los técnicos municipales el Alcalde podrá autorizar medidas de carácter extraordinario.

3. No se podrá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

4. Una vez construida la primera planta y empezada la segunda se procederá a la supresión de la referida valla y seguidamente se colocará un volado en el piso de la primera, para impedir que cascotes y toda clase de materiales caigan a la calle o al acerado, con un cañizo además paralelo a toda la fachada al objeto de prevención de accidentes.

5. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

6. Será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

7. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

Artículo 34. Construcciones provisionales de obra.

1. En el interior de las parcelas en las que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción o instalación de pequeños pabellones, de una sola planta, destinados a la vigilancia o al almacenamiento de materiales o elementos de construcción. El otorgamiento de la licencia de obra llevará implícita la autorización para realizar la construcción provisional mencionada, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de la misma.

2. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser eliminadas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

Artículo 35. Derribos y apeos.

1. La dirección facultativa, la propiedad, el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se produzcan por falta de precaución.

2. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo autorización expresa.

3. Se prohíbe arrojar escombros a la calle. Cuando se empleen tolvas o canales a vía pública para la evacuación de escombros, se adoptarán las medidas de seguridad y salubridad pertinentes.

4. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apea la contigua, se solicitará licencia por el propietario de aquélla con el conocimiento del colindante, acompañando la documentación necesaria.

5. Siempre que se vaya a acometer un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los de las fincas colindantes, por si deben adoptarse precauciones especiales.

6. En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes y abonar los derechos que procedan. Igualmente los Servicios Técnicos Municipales podrán exigir que se realicen los apeos u obras que se estimen necesarios.

Artículo 36. Responsabilidades.

1. Los directores técnicos de obras e instalaciones serán responsables, con arreglo a la legislación general, de cuantos accidentes puedan producirse en relación con su actuación profesional durante la construcción o con posterioridad a ella, afecten o no a la vía pública.

2. Todo técnico, por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Normas Urbanísticas, aceptando las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

Artículo 37. Inspección de la ejecución de las obras.

1. Deberá conservarse en el lugar de las obras una copia de la licencia municipal u orden de ejecución, así como un ejemplar de la documentación técnica o proyecto en base a la cual haya sido otorgada aquella, y en su caso, se imponga su ejecución.

2. Los Servicios Municipales podrán efectuar inspecciones en cualquier momento durante la ejecución de las obras. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras.

TÍTULO III

RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPÍTULO 1

Divisiones urbanísticas del suelo

Artículo 38. Régimen urbanístico del suelo.

El Plan General establece los regímenes urbanísticos del suelo y de la propiedad, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable, mediante:

a) La clasificación de la totalidad del suelo del término municipal en clases, en las que se distinguen las correspondientes categorías.

- b) La calificación del suelo, estableciendo usos e intensidades de utilización.
- c) La determinación de plazos para desarrollo y ejecución del Plan General.

Artículo 39. Clasificación del suelo.

1. El Plan General clasifica el término municipal de Rute en las siguientes clases de suelo:

a) Suelo urbano: integrado por los suelos en los que concurren alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 45.1 de la LOUA.

b) Suelo urbanizable: es el destinado por el Plan a ser soporte del crecimiento urbano previsto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 47 de la LOUA.

c) Suelo no urbanizable: Es aquel preservado del proceso de desarrollo urbano por reunir alguna de las características establecidas en el artículo 46.1 de la LOUA.

2. Se excluyen de la clasificación de suelo los terrenos destinados a sistemas generales de carácter singular, sin perjuicio de su adscripción a una clase de suelo a los efectos de su valoración y obtención, de acuerdo con lo establecido en el artículo 44 de la LOUA.

3. En suelo urbano el Plan General establece dos categorías:

a) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos que ya están urbanizados, tienen la condición de solar y que no precisan de reforma interior.

b) Suelo urbano no consolidado, integrado por los suelos que carecen de urbanización consolidada por:

- No contar con suficientes infraestructuras, servicios o dotaciones para servir a la edificación que han de soportar.

- Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el Plan General les atribuye un aprovechamiento superior al existente, cuya consolidación requiere el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

El régimen específico del suelo urbano, se regula en el Título IV de estas Normas.

4. En suelo urbanizable, teniendo en cuenta la idoneidad para absorber los crecimientos previsibles, se contemplan tres categorías:

a) Suelo urbanizable ordenado, integrado por los terrenos integrados en sectores para los que el Plan General establece directamente la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

b) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

c) Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo.

El régimen específico del suelo urbanizable se regula en el Título VI de estas Normas.

5. En suelo no urbanizable se establecen las siguientes categorías:

a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, por aplicación de los criterios de las letras a) b) e i) del artículo 46.1 de la LOUA. En esta categoría se distinguen los siguientes tipos:

- Por su pertenencia al Parque Natural de las Sierras Subbéticas.

- Por Vías Pecuarias, distinguiendo tramos deslindados y sin deslindar.

- Para el Demanio Fluvial - Embalse de Iznájar.

- Por su pertenencia al Dominio Público Forestal.

b) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial y urbanística, por aplicación de los criterios de las letras c) y e) del artículo 46.1 de la LOUA. Se distinguen los siguientes tipos:

- Por su inclusión en el Inventario de Espacios Protegidos del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba.

- Por interés ecológico.

- Por interés paisajístico y etnológico.

- Por riesgos naturales.

c) Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, por constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características procede preservar.

d) Suelo no urbanizable de carácter rural, integrado por el resto del suelo no urbanizable.

El régimen específico del suelo urbanizable se regula en el Título VII de estas Normas.

Artículo 40. Calificación del suelo.

Mediante la calificación, el PGOU determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano y suelo urbanizable ordenado.

Artículo 41. Regulación urbanística.

1. El Plan General estructura la regulación urbanística en función de las clases y categorías del suelo del siguiente modo:

a) En suelo urbano consolidado mediante ordenanzas de zona que corresponden a situaciones diferenciadas según el proceso de formación histórica de la ciudad, el uso pormenorizado característico, la morfología o tipología edificatoria, su distinta intensidad de utilización u otras características urbanísticas.

b) En suelo urbano no consolidado estableciendo las condiciones de uso, aprovechamiento, gestión y ejecución, y ello sin perjuicio de la ordenación pormenorizada que recoge el Plan General en determinados ámbitos.

c) En suelo urbanizable ordenado mediante ordenanzas de zona en consonancia con la regulación del suelo urbano consolidado, señalando además en los sectores de uso residencial los terrenos en los que se localiza la edificabilidad para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA.

d) En suelo urbanizable sectorizado estableciendo los usos, densidades y edificabilidades globales.

e) En suelo urbanizable no sectorizado señalando los usos incompatibles y las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal y los criterios de disposición de los sistemas generales en el caso de que se procediese a su sectorización.

f) En suelo de sistemas generales definiendo el uso al que se adscribe el suelo y que caracteriza su función en la estructura urbana.

g) En suelo no urbanizable estableciendo la regulación propia de cada categoría y tipo de suelo en función de los usos admisibles en la misma.

Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los distintos usos se regulan en la Ordenanza Municipal de la Edificación, salvo los vinculados al medio natural y al sector primario que se regulan en el Título VII de estas Normas.

2. Con arreglo a esta estructura de regulación urbanística el Plan General:

a) Detalla la ordenación y normativa de aplicación para el suelo urbano consolidado con precisión suficiente para solicitar licencia de obras, salvo que el derecho a edificar no pueda consolidarse por existir obligaciones o cargas sin cumplimentar.

b) Establece los criterios, determinaciones y recomendaciones por los que habrá de desarrollarse y, en su caso ordenarse, el suelo urbano no consolidado perteneciente a unidades de ejecución.

c) Detalla la ordenación pormenorizada para el suelo urbanizable ordenado con precisión suficiente para redactar y ejecutar el Proyecto de Urbanización.

d) Enuncia los criterios, determinaciones y recomendaciones por los que habrá de regirse el planeamiento de desarrollo en suelo urbanizable sectorizado y, en su caso, en el suelo urbano no consolidado, o en el suelo de sistemas generales.

e) Determina el régimen de protección y utilización del suelo no urbanizable.

f) Establece el régimen de uso y edificación de los suelos destinados a sistemas generales y locales.

3. La estructura de regulación se complementa con el régimen de protecciones, servidumbres y zonas de afección, establecido en la legislación general y sectorial de aplicación, o definido en el propio Plan General.

Artículo 42. División del suelo para su gestión y ejecución.

1. En el suelo urbano no consolidado el PGOU delimita Unidades de Ejecución en las que éste exige el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie delimitada. Cada Unidad de Ejecución constituye un área de reparto independiente.

2. En suelo urbanizable ordenado exige el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y ejecución de la urbanización, delimitando en algunos sectores unidades de ejecución para su desarrollo independiente.

3. En el suelo urbanizable sectorizado el PGOU delimita los ámbitos sobre los que se pueden redactar los correspondientes Planes Parciales para promover su transformación (suelo urbanizable sectorizado), o bien establece las condiciones para su delimitación y desarrollo (suelo urbanizable no sectorizado).

Artículo 43. Aprovechamiento urbanístico.

1. Aprovechamiento objetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento sobre un terreno conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

2. Aprovechamiento subjetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los derechos y deberes urbanísticos. En función de la categoría y pertenencia a un área de reparto:

a) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos de suelo urbano no consolidado incluidos en unidades de ejecución es el resultante de aplicar a las superficies de sus fincas originarias el 90% del

aprovechamiento medio definido para cada una de las unidades de ejecución que constituyen áreas de reparto independientes.

b) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos de suelo urbanizable ordenado es el resultante de aplicar a las superficies de sus fincas originarias el 90% del aprovechamiento medio definido para cada uno de los sectores de suelo urbanizable ordenado que constituyen áreas de reparto independientes.

c) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos de suelo urbanizable sectorizado es el resultante de aplicar a las superficies de sus fincas originarias el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se incluya el sector.

d) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado coincide con el aprovechamiento objetivo, salvo que la parcela sea de uso y dominio público.

3. Se entiende por aprovechamiento medio la superficie edificable del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos idéntico aprovechamiento subjetivo.

4. El Plan General establece el aprovechamiento medio de cada una de las Unidades de Ejecución que constituyen áreas de reparto independientes, de los sectores de suelo urbanizable ordenado que constituyen asimismo áreas de reparto independiente, así como de las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado, calculado dividiendo el aprovechamiento objetivo total expresado en metros cuadrados edificables del uso característico y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos para su obtención por el planeamiento y excluida, en su caso, la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.

5. El mero establecimiento por el planeamiento del aprovechamiento urbanístico no confiere a sus titulares otro derecho que el de exigir que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente con arreglo a la legislación urbanística y el Plan General.

6. Son condiciones necesarias para la patrimonialización del aprovechamiento:

a) La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación que se requieran.

b) El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento que se establezca para cada Unidad de Ejecución.

c) El cumplimiento, en su caso, de las cargas y obligaciones asumidas por la propiedad en Convenios Urbanísticos.

d) La ejecución conforme al Plan de las obras de urbanización.

e) La sujeción de los predios al destino y determinaciones previstas en el planeamiento.

Artículo 44. Situaciones de fuera de ordenación.

El Plan General regula el régimen aplicable a los edificios erigidos con anterioridad a su entrada en vigor y que resulten disconformes con la ordenación o determinaciones en él propuestas distinguiendo tres situaciones: fuera de ordenación, asimilado al régimen de fuera de ordenación y fuera de ordenanza.

Artículo 45. Edificios fuera de ordenación y situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

1. Se encuentran en situación de fuera de ordenación los siguientes edificios:

a) Los que ocupan suelos con la condición de dominio público.

b) Los que estén destinados a usos incompatibles con la calificación de equipamiento.

c) Los que estén destinados a usos incompatibles con la protección del medio natural, el medio ambiente, o con las disposiciones vigentes en materia de seguridad y salubridad, cuyas deficiencias no pueden resolverse con medidas correctoras.

d) Las edificaciones aisladas situadas en suelo no urbanizable que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente, pero que fueron construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia.

También se considerarán en esta situación a las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del suelo y Ordenación Urbana y que no posean licencia urbanística, siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada.

2. Se encuentran en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, las edificaciones existentes en suelo no urbanizable que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio y que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

a) Construidas sin licencia urbanística, o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

b) Aquellas edificaciones para las que exista imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada.

c) Aquellas edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial y urbanística, en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, si fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la LOUA, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial, de conformidad con lo establecido en el artículo 3.2 apartado b) del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

3. La situación de fuera de ordenación conlleva la denegación de licencias no pertenecientes a los siguientes tipos:

a) Las de conservación y mantenimiento que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. El otorgamiento de la licencia se sujeta a la renuncia expresa al incremento del valor expropiatorio.

b) Las destinadas a subsanar la situación de fuera de ordenación.

c) Las parciales de consolidación o reparación cuando no se prevea la expropiación, demolición o erradicación del uso en el Programa de Actuación del Plan General. El otorgamiento de la licencia se sujeta a la renuncia expresa al incremento del valor expropiatorio.

Las construcciones o instalaciones que no puedan alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí mismas y para el entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para las personas y bienes, podrán ser declaradas en situación de fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

4. En las edificaciones existentes en suelo no urbanizable en situación legal de fuera de ordenación se podrán autorizar las obras y los usos establecidos por el PGOU en función del grado de compatibilidad de la edificación respecto a las distintas categorías del suelo no urbanizable establecidas por la ordenación urbanística y, supletoriamente, por lo dispuesto en la disposición adicional primera, apartado 3, de la LOUA.

También se podrá conceder licencia de ocupación o utilización para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente. Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público la concesión de la licencia de ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

5. En las edificaciones que sean objeto de reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones seguridad, habitabilidad y salubridad de la edificación. El Ayuntamiento podrá autorizar, o dictar orden de ejecución, para aquellas obras de reparación que por razones de interés general resulten indispensables para garantizar la seguridad, salubridad y ornato, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno.

Artículo 46. Edificios y elementos fuera de ordenanza.

1. Están incluidos en la situación de fuera de ordenanza aquellos edificios, partes del mismo, elementos de los locales o instalaciones, que no incurran en alguno de los supuestos definidos en el artículo anterior, pero que son parcialmente incompatibles con la ordenación prevista en el Plan por concurrir en ellos alguna de las circunstancias siguientes:

a) Encontrarse fuera de línea.

b) Ser la altura de la edificación, el fondo edificable o la superficie edificada superiores a los autorizados por el Plan.

c) Estar destinados a un uso expresamente prohibido.

d) Atentar contra los valores del patrimonio cultural, monumentos, bienes declarados de interés cultural o conjuntos de protección especial por tener exceso de volumen o altura, o por su configuración en relación al entorno en que se ubiquen.

e) Incumplir las condiciones establecidas en la licencia urbanística o de actividad que ampare su ejecución o implantación.

2. En los edificios fuera de ordenanza solo son admisibles los cambios de uso que conlleven su adaptación a las determinaciones del Plan.

3. En los edificios fuera de ordenanza son admisibles las obras de conservación y mantenimiento, así como las obras de consolidación que permitan el mantenimiento temporal del uso. La ejecución de obras de consolidación o reposición requerirá renuncia expresa al incremento del valor expropiatorio. No serán admisibles las obras que supongan:

a) La sustitución de elementos de las redes de instalaciones en cuantía superior al veinticinco por ciento (25%) del presupuesto de ejecución material correspondiente al coste de ejecución del conjunto de la instalación, valorado a su precio actual.

b) La sustitución de elementos de estructura o fábricas en más de un 25% de su superficie.

c) Un coste de ejecución material superior al cuarenta por ciento (40%) del valor de reposición del inmueble.

CAPÍTULO 2

DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS DEL SUELO

Artículo 47. Regulación y clases de usos.

1. El régimen de uso contemplado en este Título alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos del término municipal.

2 El Plan General clasifica los distintos usos que puedan darse en el territorio con arreglo a los siguientes criterios:

- a) Naturaleza.
- b) Grado de pormenorización.
- c) Propiedad.
- d) Utilización.
- e) Permanencia.
- f) Destino urbanístico del suelo.
- g) Incidencia en el aprovechamiento.
- h) Interrelación.
- i) Presencia en el edificio.
- j) Incidencia ambiental.

Artículo 48. Clasificación de los usos según su naturaleza.

El Plan General considera los siguientes usos según su función intrínseca:

- a) Usos vinculados al medio natural y al sector primario.
- b) Residencial.
- c) Industrial.
- d) Terciario.
- e) Equipamiento y Servicios.
- f) Transporte y comunicaciones.
- g) Espacios libres públicos.

Artículo 49. Clasificación de los usos según su grado de pormenorización.

1. Con arreglo a su grado de pormenorización el Plan General clasifica los usos en:

- a) Usos globales.
- b) Usos pormenorizados.

2. Es uso global el establecido por el Plan para definir el destino genérico de un ámbito territorial o zona de ordenanza, al tiempo que determina el patrón global de distribución de usos.

3. Son usos pormenorizados los que concretan los usos globales en una porción limitada de un ámbito territorial. En concreto se consideran los siguientes usos pormenorizados asociados a cada uso global:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
RESIDENCIAL	Vivienda y alojamiento protegido
	Vivienda libre
	Vivienda unifamiliar
	Vivienda plurifamiliar
	Alojamiento
INDUSTRIAL	Industria en Primera Categoría
	Industria en Segunda Categoría
	Industria en Tercera Categoría
	Industria en Cuarta Categoría
TERCIARIO	Hospedaje
	Comercio
	Oficinas
	Salas de Reunión

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS	Docente
	Deportivo
	Sanitario
	Social - asistencial
	Cultural
	Religioso
	Público - administrativo
	Servicios urbanos
	Servicios infraestructurales
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	Áreas públicas
	Parques y jardines
TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	Red viaria
	Garajes - aparcamientos

4. El Plan General califica el suelo asignando a los distintos ámbitos en que se divide el territorio bien un uso global o bien un uso pormenorizado, coincidentes con las clases y categorías definidas en el punto anterior.

Artículo 50. Clasificación de los usos según su propiedad.

1. Con arreglo al carácter de su tenedor, y al régimen de propiedad del espacio en que se desarrollan, los usos se clasifican en:

- a) Públicos.
- b) Privados.

2. Son usos públicos aquellos desarrollados por entidades públicas en bienes de la Administración Pública, de sus Organismos Autónomos, de Empresas Públicas y de entidades asimilables.

3. Son usos privados los pertenecientes a personas físicas y jurídicas de carácter privado, llevados a cabo en propiedades privadas.

Artículo 51. Clasificación de los usos según su utilización.

1. Con arreglo al régimen de utilización se clasifican en:

- a) Colectivos.
- b) Comunales.
- c) Privados.

2. Son usos colectivos los que son utilizados por el público en general, independientemente de su pertenencia al propietario público o privado.

3. Son usos comunales los utilizados por un conjunto de personas bajo ciertas reglas.

4. Son usos privados los utilizados por su propietario, no accesibles a otros usuarios.

Artículo 52. Clasificación de los usos según su permanencia.

1. Con arreglo a la duración de su utilización, los usos se clasifican en:

- a) Permanentes.
- b) Temporales.
- c) Provisionales.

2. Son usos permanentes los que tienen carácter permanente o duración indeterminada.

3. Son usos temporales los que se prevé mantener por un tiempo limitado.

4. Son usos provisionales los que se implantan eventualmente, supliendo a usos temporales o permanentes.

Artículo 53. Clasificación de los usos según el destino urbanístico.

1. Con arreglo al destino urbanístico del suelo en que se localizan, los usos se clasifican en:

- a) Usos propios del suelo no urbanizable.
- b) Usos propios del suelo urbano.

2. Son usos propios del suelo no urbanizable:

- a) Los ligados al mantenimiento y defensa del medio natural o cultural.
- b) Los vinculados a actividades de producción agrícola, ganadera o forestal.

Los usos propios del medio natural se regulan en el Título VII de estas Normas.

3. Son usos propios del suelo urbano los vinculados a las actividades residenciales, industriales, terciarias, dotacionales o de ocio características de los asentamientos urbanos.

Artículo 54. Clasificación de los usos por su incidencia en el aprovechamiento.

1. Según su incidencia en el cálculo del aprovechamiento urbanístico los usos se clasifican en:

a) Característico.

b) Específico.

2. Es uso característico el predominante en un área de reparto, cuya intensidad y tipología determina el aprovechamiento de la misma.

3. Es uso específico el permitido dentro de un área de reparto, cuya concreción está supeditada al uso característico del área por los coeficientes de ponderación establecidos en el Plan.

Artículo 55. Clasificación de los usos según su interrelación.

1. Con arreglo a su régimen de interrelación los usos se clasifican en:

a) Cualificados.

b) Complementarios.

c) Compatibles.

d) Alternativos.

e) Prohibidos.

2. Es uso cualificado aquel a que se destina el suelo por este Plan o por los instrumentos de ordenación que lo desarrollen.

3. Es uso complementario el que debe acompañar a otro uso, porque así lo exijan las determinaciones del planeamiento, la normativa sectorial o la funcionalidad del uso. El garaje - aparcamiento se considera dotación obligatoria de los restantes usos, salvo los supuestos de excepción regulados en estas Normas, siendo por tanto uso complementario de aquellos usos cualificados que por su naturaleza lo precisen.

4. Es uso compatible aquel que bajo determinadas condiciones puede coexistir con el uso cualificado del ámbito determinado y que puntualmente o el dominante en una parcela.

5. Es uso alternativo aquel explícitamente admitido por el planeamiento en un ámbito determinado y que puntualmente puede sustituir al uso cualificado.

6. Es uso prohibido aquel cuya implantación no está permitida por el planeamiento o por las disposiciones en materia de actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

7. Las condiciones de compatibilidad de usos se establecen:

a) Por las ordenanzas de zona o del planeamiento de desarrollo del Plan General, que establecen el uso cualificado de la zona, usos compatibles y, en su caso los alternativos.

b) Por lo dispuesto de forma genérica en el artículo 59.

8. El PGOU no prevé el emplazamiento de grandes superficies minoristas, categoría de «Grandes superficies comerciales» según la Ordenanza Municipal de la Edificación, definidas en el artículo 22 del Texto Refundido de la Ley del comercio Interior de Andalucía (Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo), en los ámbitos del suelo urbano y suelo urbanizable ordenado, en los que se establece la ordenación pormenorizada.

Si se optara por la implantación de una gran superficie minorista, o por instalaciones con usos terciarios comerciales con una superficie construida superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados, en suelo urbanizable o en suelo no urbanizable, deberá cumplirse lo que establece el artículo 34.2 del Texto Refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía (Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo), por lo que el instrumento de planeamiento correspondiente deberá ser objeto del preceptivo informe comercial.

Artículo 56. Clasificación de los usos según su presencia en el edificio.

En caso de existencia simultánea de diversos usos en un edificio o parcela se considera:

a) Uso principal: aquel cuya superficie útil representa el mayor porcentaje respecto a la superficie útil del total de los usos del edificio.

b) Usos secundarios: aquellos que no reúnen la condición anterior.

Artículo 57. Clasificación de los usos según su incidencia ambiental.

1. Por su incidencia ambiental los usos o actividades se clasifican en:

a) Inocuas, cuando no producen directamente efectos dañinos para el medio ambiente o la salud.

b) Potencialmente perjudiciales o contaminantes, cuando de ellos se puedan derivar efectos que causen riesgos o molestias al medio ambiente o la salud.

2. La autorización de implantación de usos potencialmente contaminantes está sujeta al régimen establecido por la Ley 7/2007, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental.

3. Sólo podrán instalarse en las diferentes clases y categorías de suelo las actividades que, por su propia naturaleza o por la implantación de las medidas correctoras adecuadas, resulten inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable y en estas Normas.

Artículo 58. Situación de los usos.

1. En el interior de una parcela o edificio, un uso o actividad puede encontrarse localizado en las siguientes situaciones:

- a) Ocupando todas las plantas.
- b) En plantas piso.
- c) En planta baja, bien sólo en dicha planta, bien incorporando plantas bajo rasante.
- d) Ocupando parcialmente el edificio, en planta baja, plantas bajo rasante y plantas piso, sin que llegue a ocupar la totalidad del edificio.

2. Respecto a su entorno, el local o edificio que albergue un uso dado, puede encontrarse en las siguientes situaciones:

- a) Aislado de otros edificios.
- b) En contacto con otros edificios.

Artículo 59. Usos en un mismo edificio.

1. Se considera edificio exclusivo aquel en que todos los locales se destinan al desarrollo de actividades comprendidas dentro de un mismo uso, aún cuando sean de distinta titularidad.

2. Los usos complementarios no desvirtúan el carácter de uso exclusivo.

3. Cuando la ordenanza de zona o del planeamiento de desarrollo del Plan General permitan en edificio exclusivo varios usos distintos al cualificado de la zona, se entenderá que es posible la mezcla de dichos usos en un mismo edificio.

4. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las condiciones establecidas para el uso en estas Normas y en la normativa sectorial. No obstante, las condiciones de edificación se aplicarán en función del uso principal del edificio.

5. Con carácter general, y salvo que las ordenanzas de zona o del planeamiento de desarrollo del Plan General indiquen lo contrario, cuando se admitan usos compatibles distintos del residencial en situaciones de planta piso de edificios de vivienda, los locales a ellos destinados deberán reunir las condiciones siguientes, que serán de aplicación cuando se solicite licencia de nueva instalación o cambio de uso, categoría o tipo:

- a) No se admitirán usos comerciales o de salas de reunión sobre viviendas.
- b) Los locales deberán contar con acceso desde el exterior independiente al de las viviendas, o estar vinculados con un local de planta baja de uso no residencial, salvo que se trate de oficinas, despachos profesionales o equipamientos de atención sanitaria y estética a las personas, que podrán situarse en locales de planta primera utilizando el mismo acceso y elementos de comunicación vertical de las viviendas del edificio en que se ubiquen.

Artículo 60. Uso y aprovechamiento urbanístico del subsuelo.

1. Los propietarios de las correspondientes superficies de suelo tienen, en los términos de la legislación urbanística aplicable, los aprovechamientos que este PGOU, o los instrumentos de planeamiento que le sirvan de desarrollo, atribuyen al subsuelo.

2. El subsuelo que tenga atribuido aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada, está sometido a las servidumbres administrativas necesarias para la prestación de servicios públicos o de interés público, siempre y cuando esta utilización sea compatible con el uso del inmueble privado sirviente. En caso de que no sea compatible, debe procederse a la expropiación, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento.

No obstante lo anterior, cuando éste u otros planes de ordenación no precisen el aprovechamiento urbanístico que corresponda al subsuelo, dicho aprovechamiento se presume público.

3. El uso urbanístico del subsuelo se ajustará a lo establecido en las Ordenanzas de la Edificación. En el suelo libre público, ya sea viario o zona verde, se admite la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo, previa licencia municipal.

4. El aprovechamiento urbanístico del subsuelo es el que determina, en su caso, el planeamiento urbanístico y está subordinado, en todo caso, a las exigencias de la implantación de instalaciones e infraestructuras vinculadas a la prestación de servicios públicos o de interés público, tales como telecomunicaciones, suministros, transporte y otros análogos.

5. La adquisición y la materialización del aprovechamiento urbanístico que el planeamiento atribuya al subsuelo están también subordinadas a las limitaciones que se deriven de la legislación sectorial respecto a

la preservación frente a los riesgos y a la protección de los restos arqueológicos de interés declarado, de los acuíferos clasificados y del patrimonio geológico protegido de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

6. Los límites al aprovechamiento urbanístico del subsuelo establecidos en los apartados anteriores delimitan el contenido urbanístico de la propiedad del subsuelo y no confieren a las personas propietarias el derecho a exigir indemnización en el caso de que comporten una reducción del aprovechamiento urbanístico del subsuelo previsto en el planeamiento urbanístico.

CAPÍTULO 3

Régimen de los sistemas generales

Artículo 61. Delimitación.

1. Los sistemas generales constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio establecida por el Plan General.

2. Los sistemas generales definidos por el PGOU se adscriben a un uso en el plano T-1 de Estructura Territorial y Orgánica del Territorio, pormenorizándose para el suelo urbano y urbanizable en los planos de Calificación del suelo y Regulación de la Edificación. La asignación a una clase y categoría de suelo de los sistemas generales se realiza en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación y en el plano de Estructura Urbana del núcleo de Rute.

3. En las fichas de los sectores de suelo urbanizable se asignan los sistemas generales cuando sea precisa su obtención.

Artículo 62. Regulación de los sistemas generales.

1. La regulación de los usos a que se vinculan los elementos del sistema general de equipamiento y servicios públicos se contiene en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

2. Las condiciones de edificación de los suelos destinados a sistemas generales de equipamiento y servicios públicos que no están remitidos a un desarrollo de planeamiento posterior se contienen en el Título IV de estas Normas.

3. La regulación de los usos y edificaciones que pueden implantarse en los elementos del sistema general de espacios libres se contiene en el Título IV de estas Normas.

Artículo 63. Titularidad y régimen urbanístico.

1. Los terrenos que el Plan General considera como sistemas generales son ya suelos de dominio público o se adscribirán al mismo en ejecución del Plan.

2. Los terrenos destinados a sistemas generales se encuentran en alguna de las siguientes situaciones:

a) Obtenidos, como resultado de cesiones o derivadas de planeamiento ya ejecutado.

b) Pendientes de obtención, adscritos al suelo urbanizable.

3. Los terrenos de sistemas generales obtenidos cuyo uso sea coincidente con el asignado por el Plan, se mantendrán en el dominio de la Administración o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transferirse al Ayuntamiento.

4. Los suelos de sistemas generales pendientes de obtención, de conformidad con la legislación urbanística aplicable, deberán transmitirse a la Administración o ente beneficiario mediante el mecanismo de obtención previsto en el Plan o en la legislación urbanística.

No obstante, cabrá establecer con los actuales propietarios de dichos terrenos otras fórmulas de ocupación temporal que permitan su utilización pública.

5. La adscripción de un suelo a sistema general conlleva la declaración de utilidad pública o interés social de los usos a que se destina.

CAPÍTULO 4

Protecciones y servidumbres

Artículo 64. Servidumbres.

1. Todos los terrenos colindantes con bienes demaniales estarán sujetos a las limitaciones de uso que establezca la legislación sectorial.

2. La regulación relativa a servidumbres es una limitación al uso de los predios que, por derivar de legislación de ámbito estatal o autonómico, prevalece sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.

Artículo 65. Servidumbre de carreteras y caminos.

1. Las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones serán las establecidas para la red regional por la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma Andaluza.

2. Cualquier actuación en la zona de servidumbre y afección requerirá la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera. Cuando ésta discorra por zona urbana, la autorización de usos y obras corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de que fuera necesario informe del titular de la carretera.

3. La zona de dominio público de las carreteras quedará fuera del ámbito de los futuros desarrollos urbanísticos que se desarrollen en el municipio, debiéndose graficar esta zona en los planos correspondientes de los instrumentos de planeamiento.

4. La distancia mínima de los cerramientos de parcelas con frente a cualquier camino de uso público, o que dé servicio a más de una propiedad, será de cinco (5) metros al borde de la explanación.

Artículo 66. Servidumbre de la red de energía eléctrica.

No podrán realizarse construcciones, ni siquiera provisionales, dentro de los siguientes anchos de reserva:

Líneas de 132 kV. 20 metros.

Líneas de 66 kV. 15 metros.

Líneas de 25 kV. 7,5 metros.

Artículo 67. Servidumbre de infraestructuras básicas.

1. Las servidumbres de cada instalación se ajustarán a los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes.

2. A estos efectos, salvo que la normativa sectorial establezca otras condiciones, se adoptarán como valores mínimos los siguientes:

a) En grandes canalizaciones de servicio, diez (10) metros a cada lado de la franja que determine el trazado. En orden a la aplicación de esta servidumbre se consideran grandes canalizaciones de servicio las tuberías de abastecimiento de agua municipal y a otros municipios que se representan en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio.

b) En otro tipo de conducciones e infraestructuras de servicio urbano, cinco (5) metros a cada lado de la franja que determine el trazado.

Artículo 68. Protección medioambiental y paisajística.

1. Cuando se solicite licencia para cualquier actuación en terrenos dentro de la Red Natura 2000, Parque Natural y LIC o en zonas forestales será obligatoria la obtención de Informe previo y vinculante de la Consejería de Medio Ambiente.

2. No se concederá licencia urbanística a ninguna actuación o actividad sometida al procedimiento de Prevención Ambiental si no cuenta con la correspondiente autorización en los términos que fija la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión integrada de la Calidad Ambiental, o si en dicho procedimiento obtuviera una resolución negativa o fuera declarada no viable. Las actuaciones sometidas a la Prevención Ambiental son las contempladas en el Anexo I de dicha Ley.

3. En aplicación del artículo 26.2 de la Ley 5/1999, de Prevención y lucha contra los incendios forestales, los titulares de viviendas, urbanizaciones, campings e instalaciones o explotaciones de cualquier índole ubicados en terrenos forestales o en la zona de influencia forestal adoptarán las medidas preventivas adecuadas (Planes de autoprotección de acuerdo con el artículo 33 del Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales). Asimismo, este Plan General de Ordenación Urbanística establece la Zona de Influencia Forestal que se señala en la serie de planos T-3, a los efectos de la citada Ley.

4. Las áreas de sensibilidad acústica que se delimitan en los planos de Zonificación Acústica quedan sujetas a lo establecido en la disposición transitoria primera del Real Decreto 1367/2007, que desarrolla el contenido de la Ley 37/2003 del Ruido en lo referente a zonificación acústica, así como en los aspectos que sean de aplicación del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

5. En los ámbitos de protección de los hitos paisajísticos «Cerro de la Higuera» y «Divisoria de la Sierra de Rute» reflejados en los planos correspondientes de la serie T-3, se prohíbe:

a) La construcción de edificaciones, infraestructuras e instalaciones, a excepción de las vinculadas a: los usos agrarios que demuestren de forma justificada que no pueden establecerse en otro lugar, los itinerarios recreativos, las adecuaciones recreativas y los miradores.

b) Las edificaciones e instalaciones de ejecución o entretenimiento y servicios de las obras públicas y las actuaciones de interés público, y.

c) Los movimientos de tierra que alteren de forma permanente el perfil del terreno, excepto los necesarios para las actuaciones permitidas o la mejora ambiental del lugar.

6. Se establece un entorno de protección paisajística de veinticinco (25) metros alrededor de cada uno de los cinco árboles singulares que se recogen en los planos correspondientes de la serie T-3. En estos entornos se prohíbe:

a) La construcción de edificaciones, infraestructuras e instalaciones, a excepción de las vinculadas a: los usos agrarios que demuestren de forma justificada que no pueden establecerse en otro lugar, los itinerarios recreativos, las adecuaciones recreativas y los miradores,.

b) Las edificaciones e instalaciones de ejecución o entretenimiento y servicios de las obras públicas y las actuaciones de interés público, y.

c) Los movimientos de tierra que alteren de forma permanente el perfil del terreno, excepto los necesarios para las actuaciones permitidas o la mejora ambiental del lugar.

7. En los terrenos con pendiente igual o superior al 15% las plataformas para levantar nuevas construcciones en suelo no urbanizable no tendrán una superficie mayor de 250 m² para las viviendas agrarias ni de 1.000 m² para las restantes edificaciones. Las edificaciones se construirán con su eje más largo paralelo a las curvas de nivel y no ocuparán un frente de fachada superior a treinta (30) metros.

8. Los parques eólicos, las instalaciones de energía termosolar o fotovoltaica con una superficie de instalación sobre el suelo superior a 2.000 metros cuadrados y las instalaciones de biomasa para usos eléctricos incorporarán un estudio paisajístico que determine sus efectos, incluyendo, como mínimo, las vistas desde los núcleos urbanos y zonas de concentración de población más próximos y desde los puntos más cercanos de las carreteras A-331, A-344, A-3226 y A-3227 así como las medidas adoptadas de integración paisajística en el entorno.

9. Se establece un área de exclusión de actividades extractivas a cielo abierto en una franja perimetral de 125 metros medidos desde los límites del suelo urbano y urbanizable definidos en el PGOU No se permitirán nuevas concesiones para actividades extractivas a cielo abierto en los ámbitos de protección de los hitos paisajísticos «Cerro de la Higuera» y «Divisoria de la Sierra de Rute», en los ámbitos de protección de cada uno de los cinco árboles singulares que se recogen en los planos correspondientes de la serie T-3 ni en el Corredor ecológico «Río Anzur».

TÍTULO IV RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1 Determinaciones generales

Artículo 69. Regulación urbanística del suelo urbano.

1. En el presente título se establecen las condiciones particulares que, junto a las generales que se establecen en la Ordenanza Municipal de la Edificación, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

2. El Plan General regula el suelo urbano:

a) Estableciendo el uso pormenorizado de las parcelas.

b) Fijando la tipología de los edificios y la intensidad de utilización del soporte parcelario.

c) Delimitando Unidades de Ejecución en la totalidad del suelo urbano no consolidado mediante las que se pondrán en práctica las previsiones del planeamiento, permitiendo la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

d) Definiendo Áreas de Reparto en suelo urbano no consolidado que están integradas por una o varias Unidades de Ejecución, en las que se fija el aprovechamiento medio.

3. El Plan General establece el uso pormenorizado de las parcelas utilizando uno de los siguientes mecanismos:

a) Directamente, mediante la calificación del suelo.

b) Indirectamente, mediante las normas y ordenanzas que rigen la pormenorización de usos en el espacio.

Las condiciones de uso que se señalan en el presente Título son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

4. El Plan General establece la tipología edificatoria, el uso y la intensidad de utilización de los terrenos mediante dos procedimientos:

a) En suelo urbano consolidado adscribiendo el suelo a una ordenanza de zona o, de forma directa, mediante la calificación del suelo y, en su caso, mediante la delimitación de Estudios de Detalle en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

b) En suelo urbano no consolidado ordenando de forma directa cada uno de los ámbitos de planeamiento y gestión.

Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de nueva edificación, así como a las obras de acondicionamiento y reestructuración en edificios existentes. También serán de aplicación a las obras de todo tipo que afecten a la fachada del edificio.

5. El suelo urbano consolidado se divide en las siguientes áreas con ordenanzas de zona:

- 1- Casco Tradicional II.
- 2- Casco Tradicional III.
- 3- Residencial en Ensanche.
- 4- Actuación Unitaria.
- 5- Unifamiliar Adosada.
- 6- Unifamiliar Aislada.
- 7- Industrial.
- 8- Terciario.
- 9- Equipamiento público.
- 10- Parques y Jardines.

6. La unidad empleada para asignación de ordenanzas es la parcela, por lo que las zonas de ordenanza se construyen como suma de parcelas. Las zonas de ordenanza se construyen pues de forma discontinua, aunque la adición de parcelas contiguas llegue a formalizar un ámbito continuo.

7. La regulación zonal de la edificación y usos del suelo se completa con la regulación de protección del patrimonio histórico que se establece en el Título V de las presentes Normas Urbanísticas.

8. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas en que sea necesario, soportes, señales o cualquier otro elemento que esté al servicio de la ciudad. En tal caso los propietarios estarán obligados a consentirlo. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias, debiendo, asimismo, avisar a los afectados con la mayor antelación posible en cada caso.

Artículo 70. Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado.

El Plan General establece la obligación de redactar cuatro (4) Estudios de Detalle en determinados ámbitos del suelo urbano consolidado que se delimitan en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, con el objeto de ordenar los volúmenes y fijar las alineaciones y rasantes de los viarios definidos en los planos.

UBICACIÓN:	Plano RU-2.2	DENOMINACIÓN:	Calle Málaga	IDENTIFICACIÓN:	ED-23
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES	Ordenar la edificación en el borde urbano, protegiendo el cauce del arroyo				
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m ²)				2.156,0
	SUELO NETO EDIFICABLE (m ²) (3 - Residencial en Ensanche)				1.521,0
	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²):				2.433,6
	CESIÓN VIARIO (m ²):				635,0
OBSERVACIONES	En el Estudio de Detalle se deberá justificar la adopción de las medidas de protección, sin perjuicio de terceros, en el caso de que exista riesgo de inundación.				

UBICACIÓN:	Plano RU-2.2	DENOMINACIÓN:	Calle de la Subbética	IDENTIFICACIÓN:	ED-40
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES	Ordenar la edificación en terreno con gran pendiente y colindante con la Ronda del Fresno				
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m ²)				3.470,0
	SUELO NETO EDIFICABLE (m ²) (2 - Casco Tradicional II)				2.729,0
	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²):				4.366,4
	CESIÓN VIARIO (m ²):				741,0

Artículo 71. Solar y plazos de ejecución para su edificación.

1. Tienen la consideración de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada.

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

- c) Evacuación de aguas residuales a la red pública.
- d) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

2. En los supuestos en los que el presente PGOU requiera, para su ejecución, la aprobación de un instrumento de planeamiento intermedio que afecte a la parcela, se estará en todo caso con carácter general, a los requisitos de urbanización señalados en el apartado 1, así como a los que adicionalmente se establezcan en dicho instrumento de desarrollo.

3. De acuerdo con lo que establecido en el artículo 18 de la LOUA se establece un plazo máximo de tres (3) años a partir de la entrada en vigor del PGOU para solicitar licencia municipal de edificación en los solares existentes en suelo urbano no incluidos en Unidades de Ejecución que están calificados con las Ordenanzas 1 - Casco Tradicional II y 2 - Casco Tradicional III.

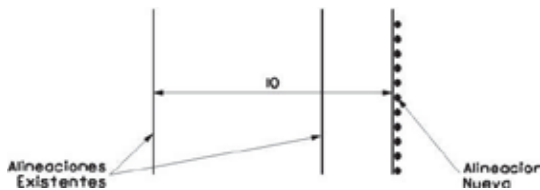
Artículo 72. Alineaciones y rasantes.

1. En lo que no resulten expresamente modificadas por la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación y, entretanto no se varíen o precisen a través de Planes Especiales o Estudios de Detalle, continúan vigentes las alineaciones y rasantes actualmente existentes. No obstante lo anterior, y en lo que se refiere a pequeños reajustes de alineación que por su escasa entidad no hayan sido recogidos en dichos planos, se estará a lo dispuesto por los Servicios Técnicos Municipales.

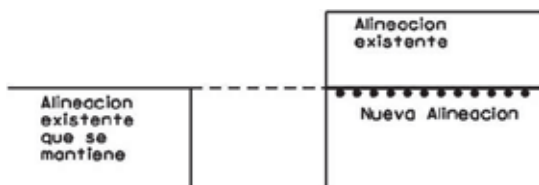
Además de las nuevas alineaciones definidas en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, teniendo en cuenta el grado de detalle que proporciona la escala de la cartografía disponible, el Ayuntamiento de Rute podrá definir nuevas alineaciones en la concesión de la licencia con el objeto de eliminar tacones existentes, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno.

2. Las nuevas alineaciones que se establecen en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación se definen geoméricamente de tres formas:

- a) Por separación entre alineaciones mediante cota expresada en metros.



- b) Por unión entre alineaciones contiguas, al objeto de suavizar un retranqueo existente.



- c) Por prolongación de alineación existente.



M = Medianera

Artículo 73. Alteración de las condiciones particulares.

1. Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrá alterar la posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, siempre que no se aumente la altura máxima de la edificación, la densidad y la edificabilidad, ni tampoco se infrinja perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes, debiendo ajustarse a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

2. En las obras de reestructuración total, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán alterar las condiciones de la edificación original, alterando la posición de sus fachadas interiores y cubierta, dentro del área de movimiento resultante de la aplicación de las condiciones de la zona en que se encuentre y sin superar la altura de la cubierta del edificio primitivo. En ningún caso, el volumen comprendido entre las nuevas fachadas superará el de la situación original.

CAPÍTULO 2

Ordenanza, núm. 1 - Casco tradicional II

Artículo 74. Ámbito y características.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, que coincide en líneas generales con la trama histórica de la ciudad.

2. La morfología de la zona corresponde mayoritariamente a manzana cerrada, con edificación en línea continua sobre la alineación de la calle. La tipología dominante es la de construcción entre medianeras colmatando la parcela.

Artículo 75. Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de uso y edificación en la zona se distinguen dos (2) grados que se identifican en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación:

a) Casco Tradicional II en Ejes Comerciales, en la que se prevé un predominio o vocación de implantación de usos terciarios. Se identifica mediante un estilo de línea grafiada en el frente o frentes de la manzana identificada con relleno de color y el código «T-2».

b) Casco Tradicional II, que se corresponde con el resto del ámbito de la Ordenanza de uso residencial, predominante y casi exclusivo. Se identifica con relleno de color y el código «T-2».

Sección 1.ª Condiciones de uso

Artículo 76. Usos cualificados.

1. En ambos grados el uso cualificado en plantas piso es el de Vivienda Libre, salvo en aquellas parcelas grafiadas con el código «P» a continuación del código «T-2» correspondiente a la ordenanza, en las que el uso cualificado es el de Vivienda y Alojamiento Protegido para su destino a viviendas de protección oficial, u otros regímenes de protección pública, a las que hace referencia el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por aplicación de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

2. En planta baja, son usos cualificados los que se señalan a continuación para cada grado:

a) En Casco Tradicional II en Ejes Comerciales, los usos cualificados son los de Hospedaje, Comercio, Oficinas y Salas de Reunión sin espectáculos.

Se cumplirán en cualquier caso, las condiciones de compatibilidad con el uso residencial, que se establecen en el artículo 99 de la Ordenanza Municipal de la Edificación.

b) En Casco Tradicional II el uso cualificado es el de Vivienda Libre, salvo en aquellas parcelas grafiadas con el código «P» a continuación del código «T-2» correspondiente a la ordenanza, en las que el uso cualificado es el de Vivienda y Alojamiento Protegido para su destino a viviendas de protección oficial, u otros regímenes de protección pública, a las que hace referencia el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por aplicación de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Artículo 77. Usos compatibles.

1. Además de las condiciones de compatibilidad de actividades que se establecen en los artículos 68 y 99 de la Ordenanza Municipal de la Edificación, son usos compatibles los que se señalan a continuación para cada grado y, en determinados casos, en situaciones específicas.

2. Casco Tradicional II en Ejes Comerciales:

a) Residencial en planta baja.

b) Industrial: Se admite el uso industrial en Segunda Categoría, en situaciones de planta baja y edificio de uso exclusivo.

- c) Terciario:
 - Hospedaje en plantas piso.
 - Comercio en situación de edificio exclusivo.
 - Oficinas en situaciones de planta piso y en edificio exclusivo.
 - Salas de Reunión sin espectáculos en situación de edificio exclusivo.
 - Salas de Reunión con espectáculos en situaciones de planta baja y en edificio exclusivo.
 - d) Equipamiento y Servicios públicos: Se consideran compatibles todos sus usos pormenorizados en situación de planta baja, primera o en edificio exclusivo.
 - e) Garaje-aparcamiento: en todas sus clases en situación al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo.
3. Casco Tradicional II:
- a) Industrial: Se admite el uso industrial en Segunda Categoría, en situaciones de planta baja y edificio de uso exclusivo.
 - b) Terciario:
 - Hospedaje en plantas piso y en edificio exclusivo.
 - Comercio en situación de planta baja y en edificio exclusivo.
 - Oficinas en situaciones de planta baja y en edificio exclusivo.
 - Salas de Reunión sin espectáculos en situación de edificio exclusivo.
 - c) Equipamiento y Servicios públicos: Todos sus usos pormenorizados en situación de planta baja o en edificio exclusivo.
 - d) Garaje - aparcamiento: en todas sus clases en situación al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

Sección 2.ª Condiciones de la edificación

Artículo 78. Condiciones de la parcela.

1. No cabrá efectuar parcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:
 - a) Longitud mínima de lindero frontal: seis (6) metros.
 - b) Superficie mínima de parcela: cien (100) metros cuadrados.
 - c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.
2. Las agregaciones del parcelario actual se admiten con las siguientes condiciones:
 - a) El número máximo de parcelas será de tres (3).
 - b) La superficie total resultante de la agregación no podrá superar el doble de la superficie correspondiente a la de parcela de mayor tamaño que se incluya en la agregación. Asimismo, la superficie total resultante no podrá exceder en trescientos (300) metros cuadrados de la parcela de mayor tamaño que se incluya en la agregación.
3. A los efectos del desarrollo de Unidades de Ejecución delimitadas, que son los únicos ámbitos donde se permiten las reparcelaciones, se entiende por parcela mínima la que cumple las condiciones recogidas en el apartado 1 anterior.
4. Se admite la regularización de fincas siempre que de ello no resulte un número diferente de predios, al objeto de mejorar las condiciones edificatorias de las parcelas.

Artículo 79. Posición de la edificación en la parcela y edificabilidad.

1. El plano de fachada coincidirá con la alineación oficial exterior señalada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
2. No se admiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces o de paso a la parcela colindante, o espacios libres privados.

En ambos grados se admite la ocupación bajo rasante de la totalidad de la parcela, salvo en los espacios delimitados como libres privados de edificación, identificados con relleno de color y el código «L» que no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación sobre y bajo rasante.
3. La edificabilidad máxima de la parcela será la resultante de aplicar la altura máxima de la edificación que se fija en el artículo 80, así como las condiciones de ocupación de las plantas baja y piso según se establece a continuación:
 - a) En el grado Casco Tradicional II en Ejes Comerciales, cuando la planta baja está destinada en su totalidad a uso terciario, se calculará con un fondo de quince (15) metros para la planta baja y plantas piso.

En la consideración de planta baja de uso terciario no se incluye la superficie necesaria para el portal y el espacio de acceso hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores del edificio, así como los espacios de acceso de vehículos al garaje.

b) En el grado Casco Tradicional II en Ejes Comerciales, cuando la planta baja no se destina en su totalidad a uso terciario, se calculará con un fondo de veinte (20) metros para la planta baja y plantas piso.

c) En el grado Casco Tradicional II se calculará con un fondo de veinte (20) metros en planta baja y planta piso.

La edificabilidad resultante por aplicación de lo señalado anteriormente podrá distribuirse libremente en la parcela, cumpliendo las condiciones señaladas en los puntos anteriores de este artículo, sin superar la altura máxima de la edificación que se fija, pudiendo disponerse espacios libres o patios de parcela o de manzana en el interior de la parcela.

En las unidades de ordenación señaladas con asterisco (*) a continuación del código «T-2», ubicadas en la Unidad de Ejecución, núm. 32 del núcleo de Llanos de Don Juan, la edificabilidad será la que se establece en la ficha correspondiente de la Unidad de Ejecución.

Artículo 80. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, se determina para cada grado:

a) En grado Casco Tradicional II en Ejes Comerciales, la altura máxima en número de plantas se fija en tres (3) plantas. La altura mínima se fija en dos (2) plantas.

b) En grado Casco Tradicional II, la altura máxima en número de plantas se fija en dos (2) plantas. Este valor se entenderá como valor fijo, no permitiéndose menor número de plantas en la primera crujía paralela a fachada exterior, si bien en las crujías interiores podrá construirse el número de plantas que se considere oportuno pero siempre igual o menor que la máxima permitida.

2. La altura máxima de cornisa en unidades métricas se señala a continuación, en función del número de plantas permitido:

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA DE CORNISA (en metros).
2 (B+1)	9,20
3 (B+2)	13,20

En cualquier caso la altura de cornisa, así como la de pisos se adoptarán en base a armonizar líneas de cornisa y demás elementos compositivos con los edificios colindantes, debiendo justificarse la solución adoptada en la documentación gráfica del proyecto.

3. Con el objeto de ocultar medianeras de edificios colindantes se admite la construcción de una planta ático, para lo que deberá redactarse un Estudio de Detalle cumpliendo las siguientes condiciones:

a) La edificabilidad resultante no podrá superar la que resulte de aplicar las condiciones de posición del edificio en la parcela con la altura de la edificación fijada en los puntos anteriores del presente artículo. En este caso se computará como superficie edificada la destinada a cajas de escaleras, casetas de ascensores y trasteros ubicados en planta ático que se regulan en el artículo 29 de la Ordenanza Municipal de la Edificación.

b) El plano de fachada de esta planta ático deberá quedar remitido del general del edificio una distancia igual o superior a tres (3) metros, salvo en la medianera correspondiente al edificio existente con mayor altura, al que podrá adosarse con una longitud máxima medida en línea de fachada de cinco (5) metros. El resto del retranqueo de la planta ático no podrá ser ocupado por ningún elemento que forme parte de la estructura del edificio (pilares, jácenas, etc.).

c) La ocupación de esta planta ático no podrá superar el ochenta por ciento (80%) de la superficie correspondiente a la planta inmediatamente inferior.

d) La altura total sobre la altura de cornisa no podrá ser superior a tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa, excediendo de esta forma en cincuenta (50) centímetros a la que se determina en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

Artículo 81. Regulación de entrantes y cuerpos salientes en fachada.

1. No se admiten patios de luces abiertos a fachada, terrazas entrantes ni soportales en las nuevas actuaciones edificatorias.

2. Desde el plano de fachada situado en la alineación exterior, solamente podrán sobresalir los balcones y cierres con las dimensiones que se establecen en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

Sección 3.ª Condiciones estéticas

Artículo 82. Composición y acabado de las fachadas.

1. La composición de las fachadas es libre, tomando como criterio la neutralidad y simplicidad de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo. Se tenderá a la esbeltez de los huecos, predominando el macizo sobre el vano.

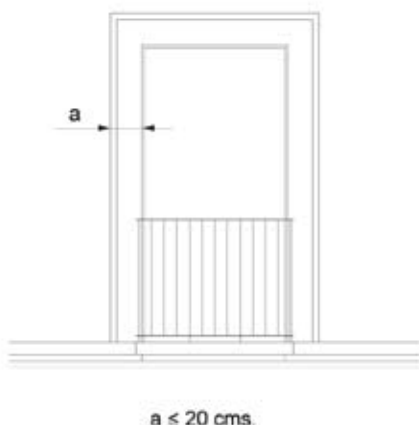
2. Los zócalos, impostas y otros elementos cuya inclusión juzgue necesarios el proyectista deberán ser del mismo material que el resto de la fachada, de piedra u hormigón sobre encofrado continuo pintado. Se prohíben los azulejos, mármoles y granitos pulidos.

3. El material a emplear para la formación de la bandeja saliente de los balcones y balconadas puede ser: piedra artificial, hormigón sobre encofrado continuo pintado de igual manera que la fachada, o cerámica sobre entramado metálico. El canto de la bandeja saliente no debe ser superior a la mitad del vuelo.

Los salientes no deben estar cerrados con antepechos de fábrica, ni con celosías de madera u otros materiales formando miradores. Las protecciones de los mismos seguirán modelos tradicionales, entendiéndose por tales los elementos de cerrajería formados por barras verticales de altura no inferior a un (1) metro, separadas con una distancia entre ejes no menor de diez (10) centímetros, ni mayor de catorce (14) centímetros, y rematadas superiormente por una pletina que puede estar a su vez rematada con un pasamanos; e inferiormente por un perfil a modo de cadena de atado que se debe anclar puntualmente a la losa o bandeja volada. La protección puede estar enriquecida con añadidos metálicos formando una celosía, siempre que su altura no sea superior a veinticinco (25) centímetros.

La pintura de la cerrajería exterior se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado, admitiéndose también el gris plombagina y el negro.

4. Las portadas de acceso principal a los edificios podrán resaltarse con molduras o pilastras con un ancho no superior a treinta (30) centímetros. El saliente cumplirá las condiciones que se señalan en la Ordenanza Municipal de la Edificación.



5. Sólo se podrán disponer molduras en torno a los huecos que tengan la condición de balcón y su realce, con relación al plano de fachada será igual o menor de cinco (5) centímetros y su ancho no será mayor de veinte (20) centímetros.

6. La carpintería exterior puede ser de madera, de perfiles metálicos, de PVC y otros materiales similares. Se prohíben los anodizados o tratamientos análogos.

7. Las persianas se atenderán en cuanto a material y acabado a lo señalado en el punto anterior.

8. Las fachadas, aparte de lo señalado en los puntos anteriores, serán enfoscadas y pintadas preferentemente en blanco o tonos ocres, ateniéndose fundamentalmente al color predominante en el tramo de calle, o a la existencia de edificaciones contiguas catalogadas. Su textura deberá ser lisa, quedando excluidos también todos aquellos acabados cuyo ligante sea de resinas sintéticas.

9. En las obras de nueva edificación se procurará que los tendidos eléctricos o telefónicos en fachada queden ocultos, bien mediante su canalización subterránea por debajo de la acera, o bien mediante molduras en fachada.

Artículo 83. Muestras y Banderines.

Solo se admiten en los huecos de planta baja las muestras reguladas en el artículo 81 de la Ordenanza Municipal de la Edificación, con las siguientes condiciones adicionales:

a) Estarán formadas por letras sueltas.

b) Todos los rótulos de un mismo edificio deberán estar compuestos con letras que, si bien pueden ser diferentes, se situarán a la misma altura.

Artículo 84. Cubiertas.

1. La cubierta podrá ser inclinada, o bien, plana debiendo en este caso rematarse la fachada con alero visto que se prolongará formando tejado, al menos tres (3) metros, desde la línea de fachada. La cubierta inclinada estará acabada, preferentemente, con teja curva cerámica, si bien se admite la teja curva de hormigón de similar forma y color, debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbreiras, remates laterales, etc.

2. Se prohíbe el uso de cubiertas ligeras metálicas o de fibrocemento. No obstante, con carácter excepcional y en precario se podrá autorizar su uso cuando no generen un impacto visual negativo en el entorno urbano.

3. Las aguas pluviales serán recogidas en canalones y conducidas mediante bajantes a la red de alcantarillado. En planta baja no podrán ser vistas por lo que deberán embeberse en la fachada.

CAPÍTULO 3

Ordenanza, núm. 2 - Casco Tradicional III

Artículo 85. Ámbito y características.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, de similares características con la zona de Casco Tradicional II pero que presenta una mayor edificabilidad.

2. La morfología de la zona corresponde mayoritariamente a manzana cerrada, con edificación en línea continua sobre la alineación de la calle. La tipología dominante es la de construcción entre medianeras colmatando la parcela.

Artículo 86. Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de uso y edificación en la zona se distinguen dos (2) grados que se identifican en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación:

a) Casco Tradicional III en Ejes Comerciales, en la que se prevé un predominio o vocación de implantación de usos terciarios. Se identifica mediante un estilo de línea grafiada en el frente o frentes de la manzana identificada con relleno de color y el código «T-3».

b) Casco Tradicional III, que se corresponde con el resto del ámbito de la Ordenanza de uso residencial, predominante y casi exclusivo. Se identifica con relleno de color y el código «T-3».

Sección 1.ª Condiciones de uso

Artículo 87. Usos cualificados.

1. En ambos grados el uso cualificado en plantas piso es el de Vivienda Libre, salvo en aquellas parcelas grafiadas con el código «P» a continuación del código «T-3» correspondiente a la ordenanza, en las que el uso cualificado es el de Vivienda y Alojamiento Protegido para su destino a viviendas de protección oficial, u otros regímenes de protección pública, a las que hace referencia el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por aplicación de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

2. En planta baja, son usos cualificados los que se señalan a continuación para cada grado:

a) En Casco Tradicional III en Ejes Comerciales, los usos cualificados son los de Hospedaje, Comercio, Oficinas y Salas de Reunión sin espectáculos.

Se cumplirán en cualquier caso, las condiciones de compatibilidad con el uso residencial, que se establecen en el artículo 99 de la Ordenanza Municipal de la Edificación.

b) En Casco Tradicional III el uso cualificado es el de Vivienda Libre, salvo en aquellas parcelas grafiadas con el código «P» a continuación del código «T-3» correspondiente a la ordenanza, en las que el uso cualificado es el de Vivienda y Alojamiento Protegido para su destino a viviendas de protección oficial, u otros regímenes de protección pública, a las que hace referencia el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por aplicación de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Artículo 88. Usos compatibles.

1. Además de las condiciones de compatibilidad de actividades que se establecen en los artículos 68 y 99 de la Ordenanza Municipal de la Edificación, son usos compatibles los que se señalan a continuación para cada grado y, en determinados casos, en situaciones específicas.

2. Casco Tradicional III en Ejes Comerciales:

a) Residencial en planta baja.

b) Industrial: Se admite el uso industrial en Segunda Categoría, en situaciones de planta baja y edificio de uso exclusivo.

- c) Terciario:
 - Hospedaje en plantas piso.
 - Comercio en situación de edificio exclusivo.
 - Oficinas en situaciones de planta piso y en edificio exclusivo.
 - Salas de Reunión sin espectáculos en situación de edificio exclusivo.
 - Salas de Reunión con espectáculos en situaciones de planta baja y en edificio exclusivo.
 - d) Equipamiento y Servicios públicos: Todos sus usos pormenorizados en situación de planta baja, primera o en edificio exclusivo.
 - e) Garaje-aparcamiento: en todas sus clases en situación al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo.
3. Casco Tradicional III:
- a) Industrial: Se admite el uso industrial en Segunda Categoría, en situaciones de planta baja y edificio de uso exclusivo.
 - b) Terciario:
 - Hospedaje en plantas piso y en edificio exclusivo.
 - Comercio en situación de planta baja y en edificio exclusivo.
 - Oficinas en situaciones de planta baja y en edificio exclusivo.
 - Salas de Reunión sin espectáculos en situación de edificio exclusivo.
 - c) Equipamiento y Servicios públicos: Se consideran compatibles todos sus usos pormenorizados en situación de planta baja o en edificio exclusivo.
 - d) Garaje - aparcamiento: en todas sus clases en situación al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

Sección 2.ª Condiciones de la edificación

Artículo 89. Condiciones de la parcela.

1. No cabrá efectuar parcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:
 - a) Longitud mínima de lindero frontal: seis (6) metros.
 - b) Superficie mínima de parcela: cien (100) metros cuadrados.
 - c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.
2. Las agregaciones del parcelario actual se admiten con las siguientes condiciones:
 - a) El número máximo de parcelas será de tres (3).
 - b) La superficie total resultante de la agregación no podrá superar el doble de la superficie correspondiente a la de parcela de mayor tamaño que se incluya en la agregación. Asimismo, la superficie total resultante no podrá exceder en trescientos (300) metros cuadrados de la parcela de mayor tamaño que se incluya en la agregación.
3. A los efectos del desarrollo de Unidades de Ejecución delimitadas, que son los únicos ámbitos donde se permiten las reparcelaciones, se entiende por parcela mínima la que cumple las condiciones recogidas en el apartado 1 anterior.
4. Se admite la regularización de fincas siempre que de ello no resulte un número diferente de predios, al objeto de mejorar las condiciones edificatorias de las parcelas.

Artículo 90. Posición de la edificación en la parcela y edificabilidad.

1. El plano de fachada coincidirá con la alineación oficial exterior señalada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
 2. No se admiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces o de paso a la parcela colindante, o espacios libres privados.
 3. La edificabilidad máxima de la parcela será la resultante de aplicar la altura máxima de la edificación que se fija en el artículo 91, así como las condiciones de ocupación de las plantas baja y piso según se establece a continuación:
 - a) En el grado Casco Tradicional III en Ejes Comerciales, cuando la planta baja está destinada en su totalidad a uso terciario, se calculará con un fondo de quince (15) metros para la planta baja y plantas piso.
- En la consideración de planta baja de uso terciario no se incluye la superficie necesaria para el portal y el espacio de acceso hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores del edificio, así como los espacios de acceso de vehículos al garaje.

b) En el grado Casco Tradicional III en Ejes Comerciales, cuando la planta baja no se destina en su totalidad a uso terciario, se calculará con un fondo de veinte (20) metros para la planta baja y plantas piso.

c) En el grado Casco Tradicional III se calculará con un fondo de veinte (20) metros en planta baja y planta piso.

La edificabilidad resultante por aplicación de lo señalado anteriormente podrá distribuirse libremente en la parcela, cumpliendo las condiciones señaladas en los puntos anteriores de este artículo, sin superar la altura máxima de la edificación que se fija, pudiendo disponerse espacios libres o patios de parcela o de manzana en el interior de la parcela.

4. En ambos grados se admite la ocupación bajo rasante del cien por ciento (100%) de la superficie de la parcela.

Artículo 91. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, se determina para cada grado:

a) En grado Casco Tradicional III en Ejes Comerciales, la altura máxima en número de plantas se fija en cuatro (4) plantas. La altura mínima se fija en tres (3) plantas.

b) En grado Casco Tradicional III, la altura máxima en número de plantas se fija en tres (3) plantas. La altura mínima se fija en dos (2) plantas.

2. La altura máxima de cornisa en unidades métricas se señala a continuación, en función del número de plantas permitido:

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA DE CORNISA (en metros)
3 (B+2)	13,20
4 (B+3)	17,20

En cualquier caso la altura de cornisa, así como la de pisos se adoptarán en base a armonizar líneas de cornisa y demás elementos compositivos con los edificios colindantes, debiendo justificarse la solución adoptada en la documentación gráfica del proyecto.

3. Con el objeto de ocultar medianeras de edificios colindantes se admite la construcción de una planta ático, para lo que deberá redactarse un Estudio de Detalle cumpliendo las siguientes condiciones:

a) La edificabilidad resultante no podrá superar la que resulte de aplicar las condiciones de posición del edificio en la parcela con la altura de la edificación fijada en los puntos anteriores del presente artículo. En este caso se computará como superficie edificada la destinada a cajas de escaleras, casetas de ascensores y trasteros ubicados en planta ático que se regulan en el artículo 29 de la Ordenanza Municipal de la Edificación.

b) El plano de fachada de esta planta ático deberá quedar remitido del general del edificio una distancia igual o superior a tres (3) metros, salvo en la medianera correspondiente al edificio existente con mayor altura, al que podrá adosarse con una longitud máxima medida en línea de fachada de cinco (5) metros. El resto del retranqueo de la planta ático no podrá ser ocupado por ningún elemento que forme parte de la estructura del edificio (pilares, jácenas, etc.).

c) La ocupación de esta planta ático no podrá superar el ochenta por ciento (80%) de la superficie correspondiente a la planta inmediatamente inferior.

d) La altura total sobre la altura de cornisa no podrá ser superior a tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa, excediendo de esta forma en cincuenta (50) centímetros a la que se determina en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

Artículo 92. Regulación de entrantes y cuerpos salientes en fachada.

1. No se admiten patios de luces abiertos a fachada, terrazas entrantes ni soportales en las nuevas actuaciones edificatorias.

2. Desde el plano de fachada situado en la alineación exterior, solamente podrán sobresalir los balcones y cierres con las dimensiones que se establecen en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

Sección 3.ª Condiciones estéticas

Artículo 93. Composición y acabado de las fachadas.

1. La composición de las fachadas es libre, tomando como criterio la neutralidad y simplicidad de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo. Se tenderá a la esbeltez de los huecos, predominando el macizo sobre el vano.

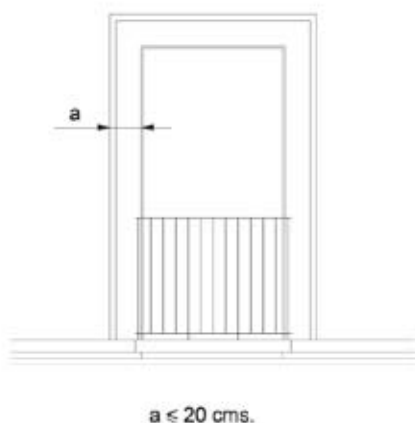
2. Los zócalos, impostas y otros elementos cuya inclusión juzgue necesarios el proyectista deberán ser del mismo material que el resto de la fachada, de piedra u hormigón sobre encofrado continuo pintado. Se prohíben los azulejos, mármoles y granitos pulidos.

3. El material a emplear para la formación de la bandeja saliente de los balcones y balconadas puede ser: piedra artificial, hormigón sobre encofrado continuo pintado de igual manera que la fachada, o cerámica sobre entramado metálico. El canto de la bandeja saliente no debe ser superior a la mitad del vuelo.

Los salientes no deben estar cerrados con antepechos de fábrica, ni con celosías de madera u otros materiales formando miradores. Las protecciones de los mismos seguirán modelos tradicionales, entendiéndose por tales los elementos de cerrajería formados por barras verticales de altura no inferior a un (1) metro, separadas con una distancia entre ejes no menor de diez (10) centímetros, ni mayor de catorce (14) centímetros, y rematadas superiormente por una pletina que puede estar a su vez rematada con un pasamanos; e inferiormente por un perfil a modo de cadena de atado que se debe anclar puntualmente a la losa o bandeja volada. La protección puede estar enriquecida con añadidos metálicos formando una celosía, siempre que su altura no sea superior a veinticinco (25) centímetros.

La pintura de la cerrajería exterior se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado, admitiéndose también el gris plumbagina y el negro.

4. Las portadas de acceso principal a los edificios podrán resaltarse con molduras o pilastras con un ancho no superior a treinta (30) centímetros. El saliente cumplirá las condiciones que se señalan en la Ordenanza Municipal de la Edificación.



5. Sólo se podrán disponer molduras en torno a los huecos que tengan la condición de balcón y su realce, con relación al plano de fachada será igual o menor de cinco (5) centímetros y su ancho no será mayor de veinte (20) centímetros.

6. La carpintería exterior puede ser de madera, de perfiles metálicos, de PVC y otros materiales similares. Se prohíben los anodizados o tratamientos análogos.

7. Las persianas se atenderán en cuanto a material y acabado a lo señalado en el punto anterior.

8. Las fachadas, aparte de lo señalado en los puntos anteriores, serán enfoscadas y pintadas preferentemente en blanco o tonos ocres, ateniéndose fundamentalmente al color predominante en el tramo de calle, o a la existencia de edificaciones contiguas catalogadas. Su textura deberá ser lisa, quedando excluidos también todos aquellos acabados cuyo ligante sea de resinas sintéticas.

9. En las obras de nueva edificación se procurará que los tendidos eléctricos o telefónicos en fachada queden ocultos, bien mediante su canalización subterránea por debajo de la acera, o bien mediante molduras en fachada.

Artículo 94. Muestras y Banderines.

Solo se admiten en los huecos de planta baja las muestras reguladas en el artículo 81 de la Ordenanza Municipal de la Edificación, con las siguientes condiciones adicionales:

a) Estarán formadas por letras sueltas.

b) Todos los rótulos de un mismo edificio deberán estar compuestos con letras que, si bien pueden ser diferentes, se situarán a la misma altura.

Artículo 95. Cubiertas.

1. La cubierta podrá ser inclinada, o bien, plana debiendo en este caso rematarse la fachada con alero visto que se prolongará formando tejado, al menos tres (3) metros, desde la línea de fachada. La cubierta

inclinada estará acabada, preferentemente, con teja curva cerámica, si bien se admite la teja curva de hormigón de similar forma y color, debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbreiras, remates laterales, etc.

2. Se prohíbe el uso de cubiertas ligeras metálicas o de fibrocemento. No obstante, con carácter excepcional y en precario se podrá autorizar su uso cuando no generen un impacto visual negativo en el entorno urbano.

3. Las aguas pluviales serán recogidas en canalones y conducidas mediante bajantes a la red de alcantarillado. En planta baja no podrán ser vistas por lo que deberán embeberse en la fachada.

CAPÍTULO 4

Ordenanza, núm. 3 - Residencial en ensanche

Artículo 96. Ámbito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con relleno de color y el código «RE».

2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras configurando frentes de fachada continuos sobre la alineación exterior.

Sección 1.ª Condiciones de uso

Artículo 97. Uso cualificado.

El uso cualificado es el de Vivienda Libre, salvo en aquellas parcelas grafiadas con el código «P» a continuación del código «RE» correspondiente a la ordenanza, en las que el uso cualificado es el de Vivienda y Alojamiento Protegido para su destino a viviendas de protección oficial, u otros regímenes de protección pública, a las que hace referencia el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por aplicación de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Artículo 98. Usos compatibles, complementarios y alternativos.

1. Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Industrial: Se admite el uso industrial en Segunda Categoría, en situación de planta baja y edificio de uso exclusivo.

b) Terciario:

- Hospedaje.

- Comercio en situaciones de planta baja, primera ligada a la planta baja y en edificio exclusivo.

- Oficinas en situaciones de planta baja, primera planta o en edificio exclusivo.

- Salas de Reunión con o sin espectáculos en situaciones de planta baja, primera planta ligada a la planta baja, o en edificio exclusivo.

c) Equipamiento y servicios: Todos sus usos pomenorizados en situaciones de planta baja, primera, o en edificio exclusivo.

2. El uso de garaje-aparcamiento es uso complementario obligado en obras de sustitución, nueva planta y reestructuración.

3. En el ámbito de esta ordenanza se consideran usos alternativos siempre que se implanten en edificio exclusivo:

a) Residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

b) Industrial en Segunda Categoría.

c) Terciario:

- Hospedaje.

- Comercio.

- Oficinas.

- Salas de reunión.

Sección 2.ª Condiciones de la edificación

Artículo 99. Condiciones de la parcela.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal: seis (6) metros.

b) Superficie mínima de parcela: cien (100) metros cuadrados.

c) La forma de la parcela permitirá inscribirse en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 100. Posición de la edificación en la parcela y edificabilidad.

1. La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación. No obstante, cuando se trate de actuaciones conjuntas en todo el frente de una manzana, la edificación podrá separarse de la alineación exterior con un mínimo de tres (3) metros.

2. La edificación podrá adosarse a los linderos laterales, o retranquearse un mínimo de tres (3) metros sin dejar medianeras vistas. En cualquier caso, se deberá tener en cuenta la existencia de patios adosados a lindero, o servidumbre previa de luces de la parcela colindante.

Se admite la ocupación bajo rasante de la totalidad de la parcela salvo en los espacios delimitados como libres privados de edificación, identificados con relleno de color y el código «R-L» que no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación sobre y bajo rasante.

3. La edificabilidad máxima de la parcela será la resultante de aplicar un la altura máxima de la edificación que se fija en el artículo 101, así como un fondo de veinte (20) metros para la planta baja y plantas piso.

En las unidades de ordenación señaladas con asterisco (*) a continuación del código «RE» o «RE-P», ubicadas en los ámbitos de unidades de ejecución o sectores de suelo urbanizable ordenado, la edificabilidad será la que se establece en las fichas correspondientes de las unidades de ejecución, o sectores de suelo urbanizable ordenado.

Artículo 101. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, será de dos (2), excepto en aquellos frentes de manzanas señalados en la serie de planos de Calificación y Regulación de la Edificación en los que se permite alcanzar tres (3) o cuatro (4) plantas.

Se permiten las edificaciones con una planta menos de la máxima fijada, debiendo acabarse como fachada las posibles medianeras.

2. La altura máxima de cornisa en función del número de plantas es la siguiente:

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA DE CORNISA (en metros)
2 (B+1)	9,20
3 (B+2)	13,20
4 (B+3)	17,20

3. Con el objeto de ocultar medianeras de edificios colindantes se admite la construcción de una planta ático, para lo que deberá redactarse un Estudio de Detalle cumpliendo las siguientes condiciones:

a) La edificabilidad resultante no podrá superar la que resulte de aplicar las condiciones de posición del edificio en la parcela con la altura de la edificación fijada en los puntos anteriores del presente artículo. En este caso se computará como superficie edificada la destinada a cajas de escaleras, casetas de ascensores y trasteros ubicados en planta ático que se regulan en el artículo 29 de la Ordenanza Municipal de la Edificación.

b) El plano de fachada de esta planta ático deberá quedar remitido del general del edificio una distancia igual o superior a tres (3) metros, salvo en la medianera correspondiente al edificio existente con mayor altura, al que podrá adosarse con una longitud máxima medida en línea de fachada de cinco (5) metros. El resto del retranqueo de la planta ático no podrá ser ocupado por ningún elemento que forme parte de la estructura del edificio (pilares, jácenas, etc.).

c) La ocupación de esta planta ático no podrá superar el ochenta por ciento (80%) de la superficie correspondiente a la planta inmediatamente inferior.

d) La altura total sobre la altura de cornisa no podrá ser superior a tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa, excediendo de esta forma en cincuenta (50) centímetros a la que se determina en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

CAPÍTULO 5

Ordenanza, núm. 4 - Actuación unitaria

Artículo 102. Ámbito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con relleno de color y el código «AU».

2. Corresponden a las ordenaciones unitarias existentes de vivienda plurifamiliar o unifamiliar, en las que se mantienen las condiciones de edificación.

Artículo 103. Obras admitidas.

1. Se admiten todas las obras en los edificios del artículo 18 de estas Normas Urbanísticas, sin modificar el carácter unitario del conjunto en sus aspectos formales o compositivos y técnicos.

2. Para autorizar obras de nueva edificación, como consecuencia de la demolición parcial o total de la edificación, tendrá que mantenerse la ocupación, altura y densidad del edificio preexistente, como obra de reconstrucción.

3. Si se optara por realizar obras de sustitución se requerirá la aprobación de un Plan Especial referido al ámbito en el que se desarrolló la intervención originaria. En este caso se fija una densidad máxima de cincuenta (50) viviendas por hectárea, con un índice de edificabilidad de cero con diez (0,10) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de la actuación.

El Plan especial determinará las previsiones de equipamiento público de acuerdo con las necesidades socioeconómicas de la población.

Sección 1.ª Condiciones de uso

Artículo 104. Uso cualificado.

El uso cualificado es el residencial.

Artículo 105. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Terciario:

- Comercio en situaciones de planta baja, o en edificio exclusivo.

- Oficinas en situaciones de planta baja, o en edificio exclusivo.

b) Equipamiento y servicios: Todos sus usos pormenorizados en situaciones de planta baja, o en edificio exclusivo.

c) Garaje - aparcamiento: en todas sus clases en situación al aire libre y en inmuebles en situaciones de planta baja, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

Sección 2.ª Condiciones de la edificación

Artículo 106. Edificabilidad.

La edificabilidad correspondiente a cada zona es la existente.

CAPÍTULO 6

Ordenanza, núm. 5 - Unifamiliar adosada

Artículo 107. Ámbito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con relleno de color y el código «UD».

2. Responde a la tipología de edificación unifamiliar adosada.

Sección 1.ª Condiciones de uso

Artículo 108. Uso cualificado.

El uso cualificado es el de Vivienda Libre, salvo en aquellas parcelas grafiadas con el código «P» a continuación del código «UD» correspondiente a la ordenanza, en las que el uso cualificado es el de Vivienda y Alojamiento Protegido para su destino a viviendas de protección oficial, u otros regímenes de protección pública, a las que hace referencia el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por aplicación de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Artículo 109. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Terciario:

- Comercio en situaciones de planta baja, o en edificio exclusivo.

- Oficinas en situaciones de planta baja, o en edificio exclusivo.

b) Equipamiento y servicios: Los usos pormenorizados docente, deportivo, sanitario, social - asistencial, cultural, religioso y público - administrativo.

c) Garaje - aparcamiento: en todas sus clases en situación al aire libre y en inmuebles en situaciones de planta baja, o plantas inferiores a la baja.

Sección 2.ª Condiciones de la edificación

Artículo 110. Condiciones de la parcela.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal: seis (6) metros.

b) Superficie mínima de parcela: cien (100) metros cuadrados.

c) La forma de la parcela permitirá inscribirse en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 111. Posición de la edificación en la parcela.

1. La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación. No obstante, cuando se trate de actuaciones conjuntas en todo el frente de una manzana, la edificación podrá separarse de la alineación exterior con un mínimo de tres (3) metros.

2. La edificación podrá adosarse a los linderos laterales o testero, o retranquearse un mínimo de tres (3) metros sin dejar medianeras vistas. En cualquier caso, se deberá tener en cuenta la existencia de patios adosados a lindero, o servidumbre previa de luces de la parcela colindante.

3. Se establece un fondo edificable máximo de veinte (20) metros para las plantas bajo y primera, que no podrá ser superado por ningún cuerpo saliente.

4. Las plantas bajo rasante podrán ocupar el cien por ciento (100%) de la superficie de la parcela.

Artículo 112. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, será de dos (2).

2. La altura máxima de cornisa será de nueve con veinte (9,20) metros.

Artículo 113. Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se fija en uno con treinta y cinco (1,35) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

En las unidades de ordenación señaladas con asterisco (*) a continuación del código «UD», ubicadas en el sector de suelo urbanizable ordenado O-R-10, la edificabilidad será la que se establece en la ficha correspondiente del sector.

Artículo 114. Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcelas.

Se admite la edificación conjunta y agrupada de parcelas cuando se concentre la superficie edificable correspondiente a varias unidades de vivienda, de modo que todas ellas disfruten en común del espacio libre resultante, cumpliendo los siguientes requisitos:

a) La actuación deberá referirse a una manzana completa.

b) El número de viviendas resultante no podrá exceder del resultante de aplicar las condiciones de parcela mínima a la manzana, o el número máximo asignado a la manzana por el planeamiento de desarrollo o en la ficha del sector de suelo urbanizable ordenado.

c) La edificabilidad y ocupación del suelo que resulten del conjunto de la actuación no podrá superar los valores que resulten de aplicar los índices señalados en los artículos 111 y 113. Tampoco se podrá superar la altura máxima de la edificación que se fija en el artículo 112.

d) El espacio libre común se escriturará en proindiviso y podrá destinarse a uso de jardín, área de juegos o piscina, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Si podrá ser ocupado bajo rasante para uso de aparcamiento enteramente subterráneo cuya cubierta permita su ajardinamiento.

e) En soluciones en hilera que configuren ordenaciones cerradas, el espacio libre interior contará al menos con una conexión con la vía pública de ancho no inferior a cinco (5) metros que permita el acceso de vehículos de extinción de incendios.

f) No podrán formarse hileras de viviendas cuya longitud de fachada a frente de calle sea superior a sesenta (60) metros.

CAPÍTULO 7

Ordenanza, núm. 6 - Unifamiliar aislada

Artículo 115. Ámbito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con relleno de color y el código «UA».
2. Responde a la tipología de edificación unifamiliar aislada o adosada a uno de los linderos laterales.

Sección 1.ª Condiciones de uso

Artículo 116. Uso cualificado.

El uso cualificado es el de Vivienda Unifamiliar en régimen libre.

Artículo 117. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Terciario:

- Comercio en situaciones de planta baja.
- Oficinas en situaciones de planta baja, o en edificio exclusivo.

b) Equipamiento y servicios: Los usos pormenorizados docente, deportivo, sanitario, social - asistencial, cultural, religioso y público - administrativo.

c) Garaje - aparcamiento: en todas sus clases en situación al aire libre y en inmuebles en situaciones de planta baja, o plantas inferiores a la baja.

Sección 2.ª Condiciones de la edificación

Artículo 118. Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona se distinguen tres (3) grados que se identifican en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, con los códigos 1, 2 y 3 a continuación de la identificación «UA» de la Ordenanza.

Artículo 119. Condiciones de la parcela.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal:

- Grado 1.º: doce (12) metros.
- Grado 2.º: quince (15) metros.
- Grado 3.º: veinte (20) metros.

b) Superficie mínima de parcela:

- Grado 1.º: trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
- Grado 2.º: quinientos (500) metros cuadrados.
- Grado 3.º: mil (1.000) metros cuadrados.

c) La forma de la parcela permitirá inscribirse en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 120. Posición de la edificación en la parcela.

1. En todos los grados la línea de edificación deberá retranquearse de la alineación exterior un mínimo de tres (3) metros.

2. En todos los grados la línea de edificación deberá retranquearse de los linderos laterales y testero un mínimo de tres (3) metros.

No obstante, en el grado 1.º se admite que la edificación pueda adosarse a uno de los linderos laterales cuando exista acuerdo entre los propietarios de dos parcelas colindantes para adosarse al lindero lateral limitrofe, en cuyo caso dicho acuerdo se formalizará en contrato público para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 121. Ocupación de la parcela.

1. Los coeficientes de ocupación de las plantas sobre rasante se determina para cada grado:

- a) Grados 1.º y 2.º: cincuenta por ciento (50%).
- b) Grado 3.º: veinticinco por ciento (25%).

2. La ocupación de las plantas bajo rasante se determina para cada grado:

- a) En grado 1.º las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.
- b) Grado 2.º: cincuenta por ciento (50%).
- c) Grado 3.º: veinticinco por ciento (25%).

Artículo 122. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, será de dos (2).
2. La altura máxima de cornisa será de siete (7) metros.

Artículo 123. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se fija para cada grado:

- a) Grado 1.º: cero con cincuenta (0,50) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela, excepto en las manzanas del ámbito conocido como R-8, que están identificadas con el índice 0,545 delimitado entre paréntesis a continuación del código «UA» de la Ordenanza, en la que la edificabilidad máxima será de cero con quinientos cuarenta y cinco (0,545) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
- b) Grado 2.º: cero con treinta y cinco (0,35) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
- c) Grado 3.º: cero con veinticinco (0,25) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

En el suelo urbanizable ordenado, el coeficiente de edificabilidad neta aplicable se fija para cada manzana en la ficha correspondiente a cada sector.

2. En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, con independencia de su destino.

Artículo 124. Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcelas.

Se admite la edificación conjunta y agrupada de parcelas cuando se concentre la superficie edificable correspondiente a varias unidades de vivienda, de modo que todas ellas disfruten en común del espacio libre resultante, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) La actuación deberá referirse a una manzana completa.
- b) El número de viviendas resultante no podrá exceder del resultante de aplicar las condiciones de parcela mínima a la manzana, o el número máximo asignado a la manzana por el planeamiento de desarrollo o en la ficha del sector de suelo urbanizable ordenado.
- c) La edificabilidad y ocupación del suelo que resulten del conjunto de la actuación no podrá superar los valores que resulten de aplicar los índices señalados en los artículos 120, 121 y 123. Tampoco se podrá superar la altura máxima de la edificación que se fija en el artículo 122.
- d) El espacio libre común se escriturará en proindiviso y podrá destinarse a uso de jardín, área de juegos o piscina, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Si podrá ser ocupado bajo rasante para uso de aparcamiento enteramente subterráneo cuya cubierta permita su ajardinamiento.
- e) A efectos de su inscripción registral cabrá segregar parcelas de superficie inferior a la mínima establecida en el artículo 119, con un mínimo de superficie según se establece para cada grado:
 - a) Grado 1.º: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
 - b) Grado 2.º: trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
 - c) Grado 3.º: seiscientos (600) metros cuadrados.
- d) En soluciones en hilera que configuren ordenaciones cerradas, el espacio libre interior contará al menos con una conexión con la vía pública de ancho no inferior a cinco (5) metros que permita el acceso de vehículos de extinción de incendios.
- e) No podrán formarse hileras de viviendas cuya longitud de fachada a frente de calle sea superior a sesenta (60) metros.

CAPÍTULO 8

Ordenanza, núm. 7 - Industrial

Artículo 125. Ámbito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con relleno de color y el código «IN».
2. Los edificios responderán a la tipología edificatoria de la edificación industrial aislada o adosada.

Artículo 126. Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de uso y edificación en la zona se distinguen tres (3) grados que se identifican en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, con los códigos «B», «C» y «D» a continuación del código «IN» correspondiente a la Ordenanza.

Sección 1.ª Condiciones de uso

Artículo 127. Usos cualificados.

Los usos cualificados se determinan para cada grado:

a) Grado D: Industrial en Primera y Segunda Categoría, exceptuando las siguientes actividades de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (C.N.A.E-2009):

- Grupo 01.4 - Producción ganadera.
- Clase 15.11 - preparación, curtido y acabado de cuero; preparación y teñido de pieles.
- Clase 46.77 - Comercio al por mayor de chatarra y productos de desecho.

b) Grados B y C: Industrial en Primera, Segunda y Tercera Categoría.

Artículo 128. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación para cada grado con las condiciones siguientes:

a) Grado D:

- Residencial: Se admite el uso de vivienda unifamiliar que esté adscrita al uso industrial, con un máximo de una (1) vivienda por parcela.

- Terciario: Comercio en la categoría de Local Comercial; Oficinas; y Salas de Reunión sin espectáculos.

- Equipamientos y Servicios Públicos: Se admiten los usos pormenorizados deportivo, sanitario, cultural, religioso, público - administrativo, servicios urbanos y servicios infraestructurales.

b) Grados B y C:

- Terciario: Comercio en la categoría de Local Comercial; Oficinas; y Salas de Reunión.

- Equipamientos y Servicios Públicos: Se admiten los usos pormenorizados deportivo, público - administrativo, servicios urbanos y servicios infraestructurales.

Sección 2.ª Condiciones de la edificación

Artículo 129. Condiciones de las parcelas.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal:

- Grado B: veinte (20) metros.

- Grado C: doce (12) metros.

- Grado D: ocho (8) metros.

b) Superficie mínima de parcela:

- Grado B: mil (1.000) metros.

- Grado C: trescientos (300) metros cuadrados.

- Grado D: doscientos (200) metros cuadrados.

c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 130. Posición de la edificación en la parcela.

1. La línea frontal de la nueva edificación podrá coincidir con la alineación oficial exterior. En caso de retranqueo éste será como mínimo de tres (3) metros y no se podrán dejar medianeras vistas.

El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y queden ocultos a la vista por pantallas de arbolado.

2. En todos los grados la línea de la nueva edificación podrá adosarse a los linderos laterales y testero. Si la edificación se retranquea de los linderos laterales o testero la separación será como mínimo de tres (3) metros, sin dejar medianeras vistas.

Artículo 131. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (B+1) excepto en el Grado C en el que la altura máxima será de una (1) planta.

2. La altura máxima de cornisa se determina para cada grado:

- Grados B y C: diez (10) metros.

- Grado D: ocho (8) metros.

Estas limitaciones de alturas podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo.

Artículo 132. Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neta máxima construible por parcela se determina para cada grado:

- a) Grados B y D: un (1,00) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela.
- b) Grado C: uno con cero cinco (1,05) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

Artículo 133. Salientes en la alineación oficial exterior.

No se admiten vuelos sobre la calle o espacios públicos distintos de los aleros, cornisas, marquesinas, muestras y banderines, con sujeción a las condiciones generales del Capítulo 5 del Título I de la Ordenanza Municipal de la Edificación.

Artículo 134. Condiciones estéticas.

1. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

2. En relación con las cubiertas se determina lo siguiente:

a) En el grado D las cubiertas de los edificios serán preferentemente inclinadas, acabadas con teja cerámica o de hormigón. Las cubiertas planas en elementos puntuales se cubrirán con baldosín cerámico o de gres, de color ocre o rojizo.

b) En los grados B y C las cubiertas estarán realizadas con materiales antirreflectantes y se evitarán la formación de grandes planos continuos, pudiendo adoptarse soluciones con bóvedas, dientes de sierra, etc.

CAPÍTULO 9

Ordenanza, núm. 8 - Terciario

Artículo 135. Ámbito y características.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con relleno de color y el código «TE».

2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a usos terciarios.

Sección 1.ª Condiciones de uso

Artículo 136. Usos cualificados.

Son usos cualificados todos los usos pormenorizados del uso global terciario.

Artículo 137. Usos compatibles.

Son usos compatibles los pormenorizados dentro del uso global de Equipamiento y Servicios Públicos.

Sección 2.ª Condiciones de la edificación

Artículo 138. Condiciones de las parcelas.

No se permiten segregaciones en el parcelario actual.

Artículo 139. Posición de la edificación.

Las edificaciones deberán retranquearse de los linderos una distancia igual a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de cinco (5 metros).

Artículo 140. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de tres (baja + 2) plantas, con una altura máxima de cornisa de trece con veinte (13,20) metros.

Artículo 141. Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se establece en cero con sesenta y cinco (0,65) metros por metro cuadrado de parcela.

CAPÍTULO 10

Ordenanza, núm. 9 - Industrial con tolerancia residencial

Artículo 142. Ámbito y características.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con relleno de color y el código «I-TR» que se localizan en el ámbito del sector de suelo urbanizable ordenado O-4 «Las Pozas».

2. Corresponde a zonas o parcelas ocupadas con edificios de tipología aislada o adosada, en los que coexisten viviendas y almacenes.

Sección 1.ª Condiciones de uso

Artículo 143. Uso cualificado.

El uso cualificado es el Industrial en Primera y Segunda Categoría, exceptuando las siguientes actividades de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (C.N.A.E-2009):

- Grupo 01.4 - Producción ganadera.
- Clase 15.11 - preparación, curtido y acabado de cuero; preparación y teñido de pieles.
- Clase 46.77 - Comercio al por mayor de chatarra y productos de desecho.

Artículo 144. Usos compatibles y alternativos.

1. Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

a) Terciario:

- Comercio en la categoría de Local Comercial.
- Oficinas.
- Salas de Reunión sin espectáculos.

b) Equipamientos y Servicios Públicos: Se admiten los usos pormenorizados deportivo, sanitario, cultural, religioso, público - administrativo, servicios urbanos y servicios infraestructurales.

2. En el ámbito de esta ordenanza se considera uso alternativo el uso residencial existente en su categoría de vivienda unifamiliar. A los edificios existentes con uso residencial les será de aplicación las condiciones establecidos en el artículo 46 - Edificios y elementos fuera de ordenanza -, integrado en el título III de estas Normas Urbanísticas.

Sección 2.ª Condiciones de la edificación

Artículo 145. Condiciones de las parcelas.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal: ocho (8) metros.
- b) Superficie mínima de parcela: doscientos (200) metros cuadrados.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 146. Posición de la edificación en la parcela.

Se mantienen las condiciones de la edificación existente. Si se optara por realizar obras de sustitución se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La línea frontal de la nueva edificación podrá coincidir con la alineación oficial exterior. En caso de retranqueo éste será como mínimo de tres (3) metros y no se podrán dejar medianeras vistas.

El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y queden ocultos a la vista por pantallas de arbolado.

b) La línea de la nueva edificación podrá adosarse a los linderos laterales y testero. Si la edificación se retranquea de los linderos laterales o testero la separación será como mínimo de tres (3) metros, sin dejar medianeras vistas.

Artículo 147. Altura de la edificación.

En el caso de sustitución de las edificaciones existentes, la nueva edificación deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (B+1) plantas.
- b) La altura máxima de cornisa será de ocho (8) metros.

Estas limitaciones de alturas podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo.

Artículo 148. Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neta máxima construible por parcela será de cero cinco (0,5) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

Artículo 149. Salientes en la alineación oficial exterior.

No se admiten vuelos sobre la calle o espacios públicos distintos de los aleros, cornisas, marquesinas, muestras y banderines, con sujeción a las condiciones generales del Capítulo 5 del Título I de la Ordenanza Municipal de la Edificación.

Artículo 150. Condiciones estéticas.

1. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

2. Las cubiertas de los edificios serán preferentemente inclinadas, acabadas con teja cerámica o de hormigón. Las cubiertas planas en elementos puntuales se cubrirán con baldosín cerámico o de gres, de color ocre o rojizo.

CAPÍTULO 11

Ordenanza, núm. 10 - Equipamiento y servicios públicos

Artículo 151. Ámbito y características.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la edificación con relleno de color y el código correspondiente al uso cualificado.

2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos.

Sección 1.ª Condiciones de uso

Artículo 152. Uso cualificado.

1. El uso cualificado que corresponde a cada parcela se señala en los planos con la siguiente simbología:

E: Docente.

D: Deportivo.

SAN: Sanitario.

SAS: Social-asistencial.

C: Cultural.

RG: Religioso.

PA: Público-administrativo.

SU: Servicios urbanos.

SI: Servicios infraestructurales.

2. En las parcelas calificadas con el código «PO»- equipamiento de uso polivalente podrá disponerse cualquiera de los usos pormenorizados que se señalan en el punto 1 anterior.

Artículo 153. Usos compatibles.

1. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso cualificado señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso cualificado.

2. En todas las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación.

Sección 2.ª Condiciones de la edificación

Artículo 154. Posición de la edificación.

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

a) No queden medianeras al descubierto.

b) Si las parcelas colindantes están clasificadas como suelo no urbanizable, deberán separarse de los linderos laterales y testero una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de tres (3) metros.

Artículo 155. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación, ajustándose en lo posible a las alturas existentes en el entorno.

Artículo 156. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se regula por la aplicación de los índices siguientes en función del uso cualificado:

- Docente y deportivo: cero con seis (0,6) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.
 - Sanitario, Social-asistencial, Cultural y Religioso: uno con cinco (1,5) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.
 - Público-administrativo, Servicios urbanos, Servicios infraestructurales y Polivalente: un (1) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela.
2. En cualquier caso, se mantienen las edificabilidades existentes en parcelas calificadas con esta Ordenanza, pudiendo aumentar un quince por ciento (15%) las edificabilidades existentes en el momento de aprobación del Plan General, siempre que se garantice el exacto cumplimiento de la normativa sectorial aplicable al uso propuesto.

CAPÍTULO 12

Ordenanza, núm. 11 - Parques y jardines

Artículo 157. Ámbito y clases.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con el relleno de color correspondiente. Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, a plantaciones de arbolado o jardinería y al desarrollo de juegos infantiles con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

2. Las condiciones que se señalan para los Parques y Jardines serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica del Plan General y a los que el planeamiento destine a tales fines. Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de la normativa urbanística.

El subsuelo de esta zona puede destinarse a la ejecución de equipamientos y/o aparcamientos promovidos por el Excelentísimo Ayuntamiento de Rute, de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de estas Normas.

Artículo 158. Condiciones de los parques y jardines.

1. Las zonas dedicarán al menos el cuarenta por ciento (40%) de su superficie a zona arbolada y/o ajardinada frente a la que se acondicione mediante urbanización.

2. Podrá disponerse edificación permanente solo para uso cultural con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de su superficie, sin rebasar los cuatro (4) metros de altura máxima.

También se permiten construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (casetas de bebidas y similares) y que en ningún caso superarán los diez (10) metros cuadrados de superficie y los tres (3) metros de altura.

3. Deberán evitarse las grandes extensiones de praderas de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.

Artículo 159. Acceso a los edificios desde parques y jardines.

Desde los parques y jardines se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio y emergencia.

CAPÍTULO 13

Régimen de las Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 160. Áreas de Reparto.

1. El Plan General adscribe la totalidad del suelo urbano no consolidado a Áreas de Reparto, integrando una o varias de las Unidades de Ejecución que se delimitan en los planos de Calificación del suelo y Regulación de la Edificación.

2. Para cada Área de reparto se establece un aprovechamiento medio, referido al uso y tipología característica del área.

3. Se establecen coeficientes de ponderación de uso - tipología, que son los que se determinan a continuación:

- Vivienda Plurifamiliar Protegida: 0,60.

- Vivienda Plurifamiliar Libre: 1,00.

- Vivienda Unifamiliar Libre: 2,29.

Además, se considera el uso - tipología de industrial adosada que interviene en una única de Área de Reparto, con valor igual a 1.

4. Para cada área o sector se establece un coeficiente de ponderación que en todos los casos se fija en 1.

5. En el cuadro incluido en este artículo se refleja el cálculo del aprovechamiento de las cinco Áreas de Reparto delimitadas, de las que tres se localizan en el núcleo urbano de Rute y dos en el núcleo urbano de Llanos de Don Juan.

a) El Área de Reparto 1 integra las Unidades de Ejecución 13b, 13c, 20 y 21 que corresponden a suelos incluidos en ámbitos de unidades de actuación delimitadas por las Normas Subsidiarias de 1988 en el interior del ámbito de la zona correspondiente al Casco Tradicional en el núcleo urbano de Rute.

Estas Unidades de Ejecución se consideran áreas de reforma interior de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.2.A).b de la LOUA, en las que se plantea la cesión de suelo para nuevos viarios, o ampliación de los existentes, sin nuevas dotaciones de zona verde o equipamientos, teniendo en cuenta la estructura urbana en la que están enclavadas.

Asimismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, no es necesario fijar la reserva de vivienda protegida por considerar que tienen ordenación pormenorizada fijada en las Normas Subsidiarias de 1988 y, por tanto, con anterioridad al 20 de enero de 2007.

b) El Área de Reparto 2 integra la Unidad de Ejecución 1 que se corresponde con una unidad de actuación delimitada por las Normas Subsidiarias de 1988 en la zona de ensanche exterior a la vía de ronda en el núcleo urbano de Rute.

Esta Unidad de Ejecución se considera un área de reforma interior de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.2.A).b) de la LOUA, en la que se plantea la cesión de suelo para nuevo viario y dotación de zona verde, teniendo en cuenta la estructura urbana en la que está enclavada, cumpliéndose el total de la superficie correspondiente a las dotaciones establecidas en el artículo 17.1 de la LOUA.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, no es necesario fijar la reserva de vivienda protegida por considerar que tiene ordenación pormenorizada fijada en las Normas Subsidiarias de 1988 y, por tanto, con anterioridad al 20 de enero de 2007.

c) El Área de Reparto 3 integra las Unidades de Ejecución 3, 4, 8 y 15 que se integran en el nuevo ensanche establecido por el presente Plan General, a las que son de aplicación las dotaciones establecidas en el artículo 17.1 de la LOUA, así como la reserva del treinta por ciento (30%) de la edificabilidad residencial para vivienda protegida de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA, cumpliéndose en el conjunto del Área de Reparto los estándares fijados en la LOUA.

d) El Área de Reparto 4 integra la Unidad de Ejecución 26 que es un área de reforma interior, cuyo suelo ya estaba incluido en una unidad de actuación delimitada por las Normas Subsidiarias de 1988 en el núcleo urbano de Llanos de Don Juan, con ordenación pormenorizada, por lo que no es exigible la reserva de vivienda protegida.

e) Finalmente, el Área de Reparto 5 integra la Unidad de ejecución 32 en el núcleo urbano de Llanos de Don Juan, cuyo suelo estaba incluido parcialmente en el ámbito de una unidad de actuación delimitada por las Normas Subsidiarias de 1988. Se establecen unas dotaciones de equipamiento y zonas verdes, así como la reserva del treinta por ciento (30%) de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, que cumplen los estándares fijados en la LOUA.

ÁREA DE REPARTO		USO GLOBAL	SUPERFICIE S (m ²)	ÍNDICE EDIFIC.	ZONA	EDIFICABILIDAD E (m ² /techo)	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO Y TOPOLOGÍA P _i	COEFICIENTE PONDERACIÓN ÁREA O SECTOR P _i	E x P _i x P _i (U.A.)	A. AREA O SECTOR (U.A./S)	A. MEDIO (U.A./S total)
AR-1	UE-13b	RUTE-calle CERVANTES	Residencial	2.530,0	1,000	VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE	2.530,00	1,00	1,00	2.530,00	1,00000
	UE-13c	RUTE-calle CERVANTES	Residencial	2.249,0	1,000	VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE	2.249,00	1,00	1,00	2.249,00	1,00000
	UE-20	RUTE-Paseo del Fresno	Residencial	1.601,0	1,000	VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE	1.601,00	1,00	1,00	1.601,00	1,00000
	UE-21	RUTE - calle SALADILLO	Residencial	133,0	1,000	VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE	133,0	1,00	1,00	133,0	1,00000
TOTAL AREA DE REPARTO 1 - CASCO TRADICIONAL				6.513,0	1,000		6.513,00			6.513,00	1,00000
AR-2	UE-1	RUTE-calle AGUARDENTERIA	Residencial	6.940,0	0,800	VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE	5.554,19	1,00	1,00	5.554,19	0,80032
TOTAL AR-2 ENSANCHE NNSS-88				6.940,0	0,800		5.554,19			5.554,19	0,80032
AR-3	UE-3	RUTE-camino de LAS POZAS	Residencial	15.164,0	0,300	VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	2.833,25	2,29	1,00	6.488,14	
						VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE	1.304,00	1,00	1,00	1.304,00	
						VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA	1.774,71	0,60	1,00	1.064,83	0,58408
	UE-4	RUTE-carretera del PANTANO	Residencial	843,0	0,500	VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	370,25	2,29	1,00	847,87	1,14500
	UE-8	RUTE-EL CABILDO	Residencial	10.331,0	0,757	VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE	5.476,80	1,00	1,00	5.476,80	
						VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA	2.347,97	0,60	1,00	1.408,78	0,66630
UE-15	Subtotal UE-8	RUTE-ronda del FRESNO		28.254,0	0,757	VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE	14.834,40	1,00	1,00	14.834,40	
						VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA	8.662,83	0,60	1,00	3.931,70	0,66419
TOTAL AR-3 ENSANCHE NUEVO				54.592,0	0,650		35.494,21			35.356,32	0,64765
AR-4	UE-26	LLANOS DE DON JUAN-campo fútbol	Residencial	7.959,0	0,768	VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE	6.099,56	1,00	1,00	6.099,56	0,76637
TOTAL AR-4 LLANOS DE DON JUAN ENSANCHE NN-88				7.959,0	0,768		6.099,56			6.099,56	0,76637
AR-5	UE-32	LLANOS DE DON JUAN-sureste	Residencial	70.890,0	0,264	VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	13.114,15	2,29	1,00	30.031,40	
						VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA	5.620,35	0,60	1,00	3.372,21	0,47120
TOTAL AR-5 LLANOS DE DON JUAN ENSANCHE NUEVO				70.890,0	0,264		18.734,50			33.403,61	0,47120

Sección 1.ª Disposiciones generales de las unidades de ejecución

Artículo 161. Definición y delimitación de Unidades de Ejecución.

1. El Plan General delimita en suelo urbano no consolidado Unidades de Ejecución que permiten el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.
2. Las Unidades de Ejecución se delimitan en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, en los que aparecen identificadas con la simbología «UE» seguida de un número correspondiente a cada Unidad de Ejecución.
3. El Ayuntamiento podrá delimitar nuevas Unidades de Ejecución mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 de la LOUA.

Artículo 162. Alcance de las determinaciones de las fichas de las Unidades de Ejecución.

1. El grado de detalle de las determinaciones del Plan General permite el inicio de la gestión urbanística, sin la previa redacción de planeamiento de desarrollo.
2. Mediante un Estudio de Detalle podrán alterarse las determinaciones del Plan relativas a disposición del volumen y forma de los edificios, posición de las edificaciones, o cambios menores de las alineaciones.
3. La alteración sustancial de las determinaciones del Plan General relativas a la calificación del suelo requiere la aprobación previa de un Plan Especial o Plan Parcial que deberá ajustarse a las dimensiones del viario establecidas en la Ordenanza Municipal de Urbanización. No se considerará alteración sustancial el ajuste de límites de las parcelas de equipamiento o espacios libres, ni el cambio del uso característico de acuerdo con lo establecido en los artículos 143 y 144 de estas Normas, siempre que ello no conlleve reducción de la superficie de los suelos de cesión.
4. Cabrá realizar el reajuste de los límites de la Unidad de Ejecución en un margen de más o menos un diez por ciento (10%) de la superficie bruta asignada en la ficha, siempre que dicha alteración responda a una mayor adaptación al soporte físico, o redunde en beneficio de la gestión urbanística.
5. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las Unidades de Ejecución, tienen el alcance que a continuación se señala:
 - a) Objetivos: concretan la estrategia del Plan General para el ámbito.
 - b) Iniciativa de planeamiento: en las Unidades de Ejecución en que se señala iniciativa pública, el planeamiento podrá ser formulado por los particulares, si garantizan el cumplimiento de los objetivos y plazos señalados para la misma. En las que se señala iniciativa privada la Administración podrá actuar si no se hubieran cumplido las previsiones temporales de su desarrollo.
 - c) Programa: Para las Unidades de Ejecución programadas en el primer cuatrienio se establecen los siguientes plazos máximos contados a partir de la entrada en vigor del Plan General:
 - Dos (2) años para cumplir los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
 - Cuatro (4) años para solicitar licencia municipal de edificación.
Las que aparecen sin programar podrán desarrollarse cuando los propietarios así lo acuerden.
 - d) El uso global asignado, el característico de la vivienda protegida, así como el área de reparto en la que se incluye son determinaciones vinculantes del Plan General.

e) Superficie: la dimensión de la superficie bruta es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo ajustarse en el momento de tramitar el instrumento de planeamiento y/o gestión que sea necesario.

f) Edificabilidad: la superficie edificable que se fija en las fichas de cada Unidad de Ejecución corresponde al techo máximo edificable para usos lucrativos.

g) Aprovechamiento: El aprovechamiento es determinación vinculante del Plan General.

h) Cesiones mínimas: las cesiones señaladas como tales en la respectiva ficha tendrán carácter obligatorio y gratuito. El suelo en el que se localice el aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento deberá ser urbanizado por los propietarios.

Sección 2.ª Fichas de las Unidades de Ejecución

UE NÚM. 1	DENOMINACIÓN:	Calle AGUARDENTERÍA	PLANO NÚM.	RU-2-1
OBJETIVOS:		Ordenar el vacío urbano existente en el borde noreste de la barriada Jesús Obrero Localizar un espacio libre en la zona frontal del pabellón polideportivo cubierto.		
GESTIÓN:		ÁREA DE REPARTO	2 - ENSANCHE NNSS-88	
INICIATIVA:	PRIVADA	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	
PROGRAMA:	1.º CUATRIENIO	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:	Proyectos de Reparcelación y de Urbanización	
ORDENACIÓN:		SUPERFICIE BRUTA (en m²):		6.940,0
EDIFICABILIDAD (en m²)		APROVECHAMIENTO	OBJETIVO:	5.554,19
TOTAL:	5.554,19		SUBJETIVO:	4.988,77
PLURIFAMILIAR LIBRE	5.554,19	ORDENANZAS DE APLICACIÓN:	3 - Residencial en Ensanche y 11 - Parques y Jardines	
DENSIDAD (Viv/Ha.):	47,6			
EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²)	0,800	CESIONES:	1.666,90 m² de zonas verdes y el viario grafiado	

UE NÚM. 3	DENOMINACIÓN:	Camino de LAS POZAS	PLANO NÚM.	RU-2-1
OBJETIVOS:		Consolidar con uso residencial una zona ocupada en su mayoría por viviendas. Obtener suelo para zona verde en el borde con el suelo no urbanizable		
GESTIÓN:		ÁREA DE REPARTO	3 - ENSANCHE NUEVO	
INICIATIVA:	PRIVADA	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	
PROGRAMA:	1.º CUATRIENIO	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:	Proyectos de Reparcelación y de Urbanización	
ORDENACIÓN:		SUPERFICIE BRUTA (en m²):		15.164,0
EDIFICABILIDAD (en m²)		APROVECHAMIENTO	OBJETIVO:	8.856,97
TOTAL:	5.911,96		SUBJETIVO:	8.855,50
UNIFAMILIAR LIBRE	2.833,25	ORDENANZAS DE APLICACIÓN:	3 - Residencial en Ensanche, 6 - Unifamiliar Aislada y 11- Parques y Jardines	
PLURIFAMILIAR LIBRE	1.304,00			
PLURIFAMILIAR PROTEGIDA	1.774,71	CESIONES:	2.011,80 m² de zonas verdes y el viario grafiado en plano.	
DENSIDAD (Viv/Ha.):	17,1	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²)	0,390	

UE NÚM. 4	DENOMINACIÓN:	Carretera del PANTANO	PLANO NÚM.	RU-2-2
OBJETIVOS:	Completar vacío urbano en el borde de urbanización.			
GESTIÓN:	ÁREA DE REPARTO		3 - ENSANCHE NUEVO	
INICIATIVA:	PRIVADA	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	
PROGRAMA:	1.º CUATRIENIO	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:	Proyectos de Reparcelación y de Urbanización	
ORDENACIÓN:	SUPERFICIE BRUTA (en m ²):			740,5
EDIFICABILIDAD (en m ²)	APROVECHAMIENTO		OBJETIVO:	847,87
TOTAL:	370,25	SUBJETIVO:		432,44
UNIFAMILIAR LIBRE	370,25	ORDENANZAS DE APLICACIÓN: 6 - Unifamiliar Aislada		
DENSIDAD (Viv/Ha.):	22,0			
EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ²)	0,500	CESIONES:		

UE NÚM. 8	DENOMINACIÓN:	EL CABILDO	PLANO NÚM.	RU-2-2
OBJETIVOS:	Completar el borde sur de la ciudad en el barrio del Cabildo. Obtención de zona verde de carácter local para recualificar la zona.			
GESTIÓN:	ÁREA DE REPARTO		3 - ENSANCHE NUEVO	
INICIATIVA:	PRIVADA	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	
PROGRAMA:	1.º CUATRIENIO	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:	Proyectos de Reparcelación y de Urbanización	
ORDENACIÓN:	SUPERFICIE BRUTA (en m ²):			10.331,00
EDIFICABILIDAD (en m ²)	APROVECHAMIENTO		OBJETIVO:	6.885,58
TOTAL:	7.824,77	SUBJETIVO:		6.021,79
PLURIFAMILIAR LIBRE	5.476,80	ORDENANZAS DE APLICACIÓN: 3 - Residencial en Ensanche y 11 - Parques y Jardines		
PLURIFAMILIAR PROTEGIDA	2.347,97			
DENSIDAD (Viv/Ha.)	47,4	CESIONES:	2.348 m ² de zonas verdes y el viario grafiado en planos	
EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ²)				0,757

UE NÚM. 13b	DENOMINACIÓN:	Calle CERVANTES	PLANO NÚM.	RU-2-2
OBJETIVOS:	Completar vacío urbano en la calle Cervantes; Prolongación de la calle Rafael Alberti; y mantenimiento de edificio protegido, posibilitando su rehabilitación.			
GESTIÓN:	ÁREA DE REPARTO		1-CASCO TRADICIONAL	
INICIATIVA:	PRIVADA	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	
PROGRAMA:	1.º CUATRIENIO	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:	Proyectos de Reparcelación y de Urbanización	
ORDENACIÓN:	SUPERFICIE BRUTA (en m ²):			2.530,00
EDIFICABILIDAD (en m ²)	APROVECHAMIENTO		OBJETIVO:	2.530,00
TOTAL:	2.530,00	SUBJETIVO:		2.277,00
PLURIFAMILIAR LIBRE	2.530,00	ORDENANZAS DE APLICACIÓN: 1 - Casco Tradicional II		
DENSIDAD (Viv/Ha.)	75			
EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ²)	1,000	CESIONES: El viario grafiado en planos		

UE NÚM. 13c	DENOMINACIÓN:	Calle CERVANTES	PLANO NÚM.	RU-2-2
OBJETIVOS:	Completar vacío urbano en la calle Cervantes y prolongación de la calle Rafael Alberti			
GESTIÓN:	ÁREA DE REPARTO		1-CASCO TRADICIONAL	
INICIATIVA:	PRIVADA	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	
PROGRAMA:	1.er CUATRIENIO	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:	Proyectos de Reparcelación y de Urbanización	
ORDENACIÓN:	SUPERFICIE BRUTA (en m ²):			2.249,00
EDIFICABILIDAD (en m ²)	APROVECHAMIENTO		OBJETIVO:	2.249,00
TOTAL:	2.249,00	SUBJETIVO:		2.024,10
PLURIFAMILIAR LIBRE	2.249,00	ORDENANZAS DE APLICACIÓN:		
DENSIDAD (Viv/Ha.)	75			
EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ²)	1,000	CESIONES:	El viario grafiado en planos	

UE NÚM. 15	DENOMINACIÓN:	Ronda del FRESNO	PLANO NÚM.	RU-2-2
OBJETIVOS:	Ordenar vacío urbano en el este de la ciudad; Conexión de calles Cervantes, Sagasti, Federico García Lorca con la vía de ronda del Fresno			
GESTIÓN: Unidad de ejecución discontinua	ÁREA DE REPARTO		3 - ENSANCHE NUEVO	
INICIATIVA:	PRIVADA	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	
PROGRAMA:	1.er CUATRIENIO	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:	Proyectos de Reparcelación y de Urbanización	
ORDENACIÓN:	SUPERFICIE BRUTA (en m ²):			28.254,00
EDIFICABILIDAD (en m ²)	APROVECHAMIENTO		OBJETIVO:	18.766,10
TOTAL:	21.387,23	SUBJETIVO:		16.468,84
PLURIFAMILIAR LIBRE	14.834,40	ORDENANZAS DE APLICACIÓN:		
PLURIFAMILIAR PROTEGIDA	6.552,83			
DENSIDAD (Viv/Ha.)	47,4	CESIONES:	1.785 m ² de equipamiento, 4.635 m ² de zonas verdes y el viario grafiado en planos	
		EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ²)	0,757	

UE NÚM. 20	DENOMINACIÓN:	Paseo del FRESNO	PLANO NÚM.	RU-2-1
OBJETIVOS:	Ordenar vacío urbano para la formalización de la fachada oeste del Paseo del Fresno.			
GESTIÓN:	ÁREA DE REPARTO		1-CASCO TRADICIONAL	
INICIATIVA:	SISTEMA DE ACTUACIÓN:		Compensación	
PROGRAMA:	1.er CUATRIENIO	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:	Proyectos de Reparcelación y de Urbanización	
ORDENACIÓN:	SUPERFICIE BRUTA (en m ²):			1.601,00
EDIFICABILIDAD (en m ²)	APROVECHAMIENTO		OBJETIVO:	1.601,00
TOTAL:	1.601,00	SUBJETIVO:		1.440,90
PLURIFAMILIAR LIBRE	1.601,00	ORDENANZAS DE APLICACIÓN:		
DENSIDAD (Viv/Ha.)	75			
EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ²)	1,000	CESIONES:	El viario grafiado en planos	

UE NÚM. 21	DENOMINACIÓN: CALLE SALADILLO	PLANO NÚM.	RU-2-1
OBJETIVOS:	Conexión de la calle San Francisco Salto o Priego con la callea Saladillo mediante pasaje peatonal		
GESTIÓN:	ÁREA DE REPARTO	1-CASCO TRADICIONAL	
INICIATIVA:	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	
PROGRAMA:	1.er CUATRIENIO	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:	Proyectos de Reparcelación y de Urbanización
ORDENACIÓN:	SUPERFICIE BRUTA (en m ²):		133,00
EDIFICABILIDAD (en m ²)	APROVECHAMIENTO	OBJETIVO:	133,00
TOTAL:		133,00	SUBJETIVO:
PLURIFAMILIAR LIBRE	133,00	ORDENANZAS DE APLICACIÓN: 1 - Casco Tradicional II	
DENSIDAD (Viv/Ha.)	75		
EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ²)	1,000	CESIONES:	Pasaje peatonal con un ancho de 7 metros.

UE NÚM. 26	DENOMINACIÓN: LLANOS de DON JUAN-campo de fútbol	PLANO NÚM.	DJ-1
OBJETIVOS:	Ordenar vacío urbano y dotación de equipamiento deportivo		
GESTIÓN:	ÁREA DE REPARTO	5-LLANOS DE DON JUAN ENSANCHE NNSS-88	
INICIATIVA:	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	
PROGRAMA:	1.er CUATRIENIO	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:	Proyectos de Reparcelación y de Urbanización
ORDENACIÓN:	SUPERFICIE BRUTA (en m ²):		7.959,00
EDIFICABILIDAD (en m ²)	APROVECHAMIENTO	OBJETIVO:	6.099,56
TOTAL:		6.099,56	SUBJETIVO:
PLURIFAMILIAR LIBRE	6.099,56	ORDENANZAS DE APLICACIÓN: 1 - Casco Tradicional II y 10 - Equipamiento y Servicios	
DENSIDAD (Viv/Ha.)	41,5		
EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ²)	0,766	CESIONES:	1.625,93 m ² de equipamiento y el viario grafiado en planos

UE NÚM. 32	DENOMINACIÓN: LLANOS DE DON JUAN-sureste	PLANO NÚM.	DJ-1
OBJETIVOS:	Ordenar de borde urbano, integrando un desarrollo urbanístico ilegal Obtención de terrenos para colegio y zonas verdes.		
GESTIÓN:	ÁREA DE REPARTO	6 - LLANOS DE DON JUAN - ENSANCHE NUEVO	
INICIATIVA:	PRIVADA	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
PROGRAMA:	1.er CUATRIENIO	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:	Proyectos de Reparcelación y de Urbanización
ORDENACIÓN:	SUPERFICIE BRUTA (en m ²):		70.890,00
EDIFICABILIDAD (en m ²)	APROVECHAMIENTO	OBJETIVO:	33.403,61
TOTAL:		18.734,50	SUBJETIVO:
UNIFAMILIAR LIBRE	13.114,15	ORDENANZAS DE APLICACIÓN: 1 - Casco Tradicional II, 6 - Unifamiliar Aislada, 10- Equipamiento y Servicios y 11 - Parques y Jardines	
PLURIFAMILIAR PROTEGIDA	5.620,35		
DENSIDAD (Viv/Ha.)	15,8	CESIONES:	4.500 m ² de equipamiento, 5.693 m ² de zonas verdes y el viario grafiado en planos
EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ²)			0,264

TÍTULO V PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

CAPÍTULO 1

Protección del patrimonio inmueble

Artículo 163. Ámbito de aplicación.

1. El presente Capítulo establece las determinaciones a que han de sujetarse las actuaciones en las parcelas en las que existen edificios incluidos en algún nivel protección, con independencia de la aplicación de las Normas Generales de edificación y las particulares de cada zona.

2. Las construcciones en lugares inmediatos a edificios protegidos, que puedan alterar las relaciones de éstos con su entorno (modificación de perspectivas tradicionales, etc.), tendrán que adecuar su ordenación a éstos, especialmente en lo que se refiere a altura, disposición de volúmenes y medianeras, tratamiento de cubiertas, composición de fachadas, etc. En estos casos, cualquier solicitud de licencia o información urbanística deberá aportar planos conjuntos con los edificios protegidos colindantes o afectados, de forma que se justifique gráficamente la actuación solicitada. Se considerarán construcciones inmediatas a edificios protegidos en todo caso las edificaciones colindantes o medianeras a las protegidas y, en líneas generales, las edificaciones que afecten a las perspectivas de los edificios protegidos, y en todo caso aquéllas que se encuentren incluidas en un radio de 25 metros a partir del edificio protegido.

3. En los planos de «Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación» se especifica la ordenanza de aplicación a los bienes inmuebles protegidos y, por tanto, las condiciones de uso aplicables.

Artículo 164. Niveles de protección.

1. Los bienes inmuebles protegidos se agrupan en cuatro niveles de protección que se denominan:

- Protección Integral.
- Protección Estructural.
- Protección Ambiental.
- Elementos protegidos.

2. La Protección Integral se aplica a los tres Bienes de Interés Cultural declarados y a otras diez edificaciones y construcciones que constituyen hitos singulares por su valor arquitectónico, por caracterizar su entorno o por configurar la memoria histórica colectiva del municipio.

3. La Protección Estructural se aplica a los edificios que cualifican el entorno en el que se insertan, ya sea urbano o rural, y tienen interés arquitectónico.

4. La Protección Ambiental se aplica a edificios con interés histórico-etnográfico y cuyo interés arquitectónico, cuando lo tienen, se reduce en todo caso a las características de composición de su fachada.

5. Los Elementos Protegidos son pilares, fuentes y otras construcciones que por su interés histórico-etnológico local deben ser conservados.

Artículo 165. Bienes Inmuebles protegidos en el núcleo urbano de Rute.

1. Los bienes inmuebles protegidos situados en el núcleo urbano de Rute se localizan en los planos RU-2 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación. En las fichas del Anexo al presente Título se recoge para cada inmueble fotografías y la descripción de sus características.

2. Los bienes inmuebles situados en el núcleo urbano con protección integral son los siguientes:

- I-04. Ayuntamiento. C/ Toledo,, núm. 2 esquina C/ Juan Carlos I,, núm. 2.
- I-05. Iglesia de Santa Catalina. Avenida de la Constitución, 5 esquina C/ Francisco Salto.
- I-06. Iglesia de San Francisco. Plaza de Ntra. Sra. de la Cabeza, núm. 13.
- I-07. Ermita de la Virgen del Carmen. C/ Toledo, núm. 29.
- I-08. Ermita de S. Pedro. C/ Lucena esquina C/ Cabra.
- I-09. Ermita Virgen de la Sangre o Veracruz. C/ Virgen de la Sangre esquina C/ Barroso.
- I-10. Ermita de San Sebastián - Capilla del Asilo de las Mercedarias.
C/ Granada, núm. 2 esquina C/ Portugueses.
- I-11. Círculo Recreativo de Rute. C/ Alfonso de Castro, núm. 28.
- I-12. Antiguo Hospital Alfonso de Castro. C/ Alfonso de Castro, núm. 52.

3. Las edificaciones situadas en el núcleo urbano con protección estructural son las que relacionan a continuación, identificados con su dirección postal.

E-01. Antiguo Asilo de las Mercedarias C/ Juan Crisóstomo Mangas o Portugueses, núm. 1. Incluye el escudo existente en la edificación, réplica actual del primitivo, declarado BIC en base a la disposición adicional 2.ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.

- E-02. Edificio de Vivienda en C/ Toledo, núm. 4.
- E-03. Edificio de Vivienda en C/ Toledo, núm. 6.
- E-04. Edificio de Vivienda en C/ Toledo, núm. 8.
- E-05. Edificio de Vivienda en C/ Toledo, núm. 10.
- E-06. Edificio de Vivienda en C/ Alfonso de Castro, núm. 31.
- E-07. Edificio de Vivienda en C/ Toledo, núm. 22.
- E-08. Edificio de Vivienda en C/ Toledo, núm. 24 «Cámara Agraria Local».
- E-09. Edificio de Vivienda en C/ Toledo, núm. 5.
- E-10. Edificio de Vivienda en C/ Toledo, núm. 7 y 9.
- E-11. Edificio de Vivienda en C/ Portugueses, núm. 5.
- E-12. Edificio de Vivienda en C/ Portugueses, núm. 9.
- E-13. Edificio de Vivienda en C/ Portugueses, núm. 12.
- E-14. Edificio de Vivienda en C/ Juan Carlos I, núm. 11 esquina C/ Roldán.
- E-15. Edificio de Vivienda en C/ Juan Carlos I, núm. 13.
- E-17. Edificio de Vivienda en C/ Juan Carlos I, núm. 34.
- E-18. Edificio de Vivienda en C/ Alfonso de Castro, núm. 14.
- E-19. Edificio de Vivienda en C/ Alfonso de Castro, núm. 16.
- E-20. Edificio de Vivienda en C/ Alfonso de Castro, núm. 26.
- E-21. Edificio de Vivienda en C/ Alfonso de Castro, núm. 9.
- E-22. Edificio de Vivienda en C/ Alfonso de Castro, núm. 25.
- E-23. Edificio de Vivienda en C/ Alfonso de Castro, núm. 27.
- E-24. Edificio de Vivienda en C/ Alfonso de Castro, núm. 29.
- E-25. Edificio de Vivienda en C/ Alfonso de Castro, núm. 33.
- E-26. Edificio de Vivienda en C/ Alfonso de Castro, núm. 35.
- E-27. «Antiguas Escuelas Fernández Tenllado» C/ Francisco Salto, 3.
- E-28. Edificio de Vivienda en C/ Francisco Salto o C/ Priego, núm. 22.
- E-29. Edificio de Vivienda en C/ Francisco Salto o C/ Priego, núm. 34.
- E-30. Edificio de Vivienda en C/ Francisco Salto o C/ Priego, núm. 56.
- E-31. Edificio de Vivienda en C/ Francisco Salto o C/ Priego, núm. 92.
- E-32. Edificio de Vivienda en C/ Francisco Salto o C/ Priego, núm. 33.
- E-33. Antigua Almazara «Molino Nuevo». C/ Cervantes, núm. 21.
- E-34. Edificio de Vivienda en C/ Pedro Gómez, núm. 4.
- E-35. Edificio de Vivienda en C/ Fresno, núm. 38.
- E-36. Edificio de Vivienda en C/ Ntra. Sra. de la Cabeza, núm. 3.
- E-37. Cementerio, Cruz del Cementerio y Ermita de la Soledad.

4. Las edificaciones situados en el núcleo urbano con protección ambiental, son las que se relacionan a continuación, identificadas con su dirección postal.

- A-01. Vivienda, C/ Lucena, núm. 23.
- A-02. Vivienda, C/ Andalucía, núm. 30.
- A-03. Vivienda, C/ Julio Romero de Torres, núm. 69.
- A-04. Vivienda, C/ Ntra. Sra. de La Soledad, núm. 40.
- A-05. Vivienda, C/ Ntra. Sra. de La Soledad, núm. 76.
- A-06. Fábrica Aguardientes «El Duende S.L.». Paseo del Fresno, núm. 2.
- A-07. Fábrica Aguardientes «Hijos de Rafael Reyes S.A.». Paseo del Fresno, núm. 7 (Anís Machaquito).

5. Los elementos y construcciones protegidos, situados en el núcleo urbano, son los que se relacionan a continuación.

- EL-01. Pilón de la Molina o Fuente del Moral, ronda de Priego, s/n.
- EL-02. Fuente del Cuartel.
- EL-03. Fuente del Paseo del Fresno.
- EL-04. Calera de Caballero o Cortijuelos C/ Los Cortijuelos.
- EL-05. Calera Francisco Tirado. C/Vista Hermosa esquina C/ Los Caleros.
- EL-06. Triunfo del Ángel de la Guardia. C/ Priego.

Artículo 166. Bienes inmuebles protegidos en el resto de los núcleos.

1. Los inmuebles protegidos situados en el resto de los núcleos del término se localizan en los correspondientes planos de Calificación del Suelo y Regulación de la edificación a escala 1/2.000 o de Clasificación del Suelo y Usos Globales del Término municipal a escala 1/10.000.

En las fichas del Anexo al presente Título se recoge para cada inmueble fotografías y la descripción de sus características.

2. Los bienes inmuebles situados en el resto de los núcleos a los que se aplica protección integral, estructural o ambiental son los siguientes:

I-13. Iglesia de Nuestra Señora de Gracia. Plaza de Ntra. S.^a de Gracia. Zambra.

A-08. Ermita de La Hoz. Núcleo rural de Río de la Hoz.

A-09. Ermita de San Isidro. Núcleo rural de Las Piedras.

A-10. Iglesia de Nuestra Señora del Carmen. Llanos de Don Juan.

A-11. Ermita de Nuestra Señora del Sagrado Corazón. Nacimiento.

3. Los elementos protegidos, situados en el resto de los núcleos, son los siguientes:

EL-07. Fuente del Duque. Plaza de Ntra. Sra. de Gracia. Aldea de Zambra.

EL-08. Fuente en la carretera A-331 (C/ Aurelia Muñiz, núm. 20). Aldea de Zambra.

EL-09. Fuente. Aldea de Nacimiento.

Artículo 167. Bienes inmuebles protegidos en el resto del término.

1. Los inmuebles protegidos situados en el resto del término municipal se localizan en la serie de planos T-3 de Clasificación del Suelo y Usos Globales del Término municipal a escala 1/10.000. En las fichas del Anexo al presente Título se recoge para cada inmueble fotografías y la descripción de sus características.

2. Los inmuebles situados en el resto del término a los que se aplica una protección integral son los siguientes:

I-01. Muralla y Castillo de Rute El Viejo. (BIC en base a la disposición adicional 2.^a de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz).

I-02. Torre del Canuto (BIC en base a la disposición adicional 2.^a de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz).

I-03. Castillo de Zambra (BIC en base a la disposición adicional 2.^a de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz).

Estos tres Bienes de Interés Cultural tienen un entorno de protección, constituido por la franja de doscientos (200) metros a su alrededor, en el que, salvo informe favorable de la Consejería de Cultura, no se permiten las construcciones o instalaciones de carácter permanente o temporal que por su altura, volumetría o distancia puedan perturbar su percepción, las instalaciones necesarias para telecomunicaciones, los rótulos, señales o publicidad exterior, ni los elementos de mobiliario urbano o destinados a la recogida de residuos sólidos.

3. Los inmuebles situados en el resto del término a los que se les aplica una protección estructural son los siguientes:

E-38. Ermita, Chalet y Casa de visitas del Embalse de Iznájar. Poblado del Embalse de Iznájar.

E-39. Cortijo El Tejar.

E-40. Antiguo Restaurante El Molino.

E-41. Casa - antiguo Convento de Sta. M.^a de Jesús.

E-42. Cortijo de la Concepción.

E-43. Cortijo Altamirano.

E-44. Paraje de la «Presa de Don Alfredo».

E-45. Casería Cuzcuñana.

E-46. Cortijo del Vínculo.

E-47. Los Cipreses.

E-48. La Pintada.

E-50. Cortijo La Prensa.

E-51. Cortijo La Muralla.

E-54. Cortijo de Juan Rueda.

E-55. Cortijo de La Toquera.

E-56. Cortijo de Las Bonillas.

E-57. Cortijo Los Aguilares.

E-58. Cortijo de Las Víboras.

E-60. Cortijo de las Capellanías.

E-61. Cortijo San José o de la Veleta.

E-62. Molino de La Higuera o Rihuela. Cortijo del Higuera.

E-66. Puente sobre el río Anzur. Carretera A-331, Km. 15.

E-67. Puente sobre el arroyo Golondrinas. Carretera A-331, Km. 23.

E-68. Puente sobre el río de La Hoz. Carretera 334, Km. 25,5.

E-69. Ermita de Granadilla.

4. Los elementos y construcciones protegidos situados en el resto del término son los que se relacionan a continuación:

- El-10. Fuente del Chorrillo.
- El-11. Fuente del Hacho.
- El-12. Fuente de Las Piedras.
- El-13. Fuente de Cañas Bajas.
- El-14. Caleras de Sierra Alta.
- El-15. Cruz de Los Pérez.
- El-16. Lavadero público de Los Pérez.

Artículo 168. Condiciones de los tipos de obra.

El régimen establecido en la Sección 3.^a del Capítulo 1 del Título II para los tipos de obras, se complementa con las siguientes determinaciones:

- a) En obras de restauración los elementos característicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta, o presentase originariamente, el edificio. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio que sea congruente con la calidad y uso del edificio.
- b) Las obras de conservación o mantenimiento no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.
- c) Las obras de consolidación o reparación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente, o presentase originariamente, el edificio.
- d) Las obras de acondicionamiento deberán mantener el aspecto exterior del edificio.
- e) Las obras de reestructuración no podrán modificar la fachada salvo la eliminación de añadidos posteriores al diseño original.
- f) Las obras exteriores de reforma menor no podrán modificar la fachada y se adecuarán a los materiales originarios.

Artículo 169. Obras permitidas en el nivel de protección integral.

1. La protección integral implica que en estas edificaciones sólo serán habituales las obras de conservación y restauración.
2. Los proyectos de restauración y conservación incluirán un análisis integral de la edificación que justifique el alcance de la intervención, acorde con el máximo respeto a las estructuras y elementos originales de las edificaciones.
3. También se admiten las obras de consolidación cuando sea necesario afianzar, reforzar o sustituir elementos dañados con objeto de asegurar la estabilidad del edificio.
4. Siempre que se justifique en función de los usos a que se destine el edificio, cabrá autorizar obras de acondicionamiento con objeto de mejorar sus condiciones de habitabilidad, manteniendo en todo caso las características morfológicas del edificio.
5. Cualquier obra a realizar en los Bienes de Interés Cultural y sus entornos de protección, definidos en el artículo 167.2, deberá ser informada y autorizada por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

Artículo 170. Obras permitidas en el nivel de protección estructural.

1. Este grado de protección determina el mantenimiento de las edificaciones y sus características morfológicas entendiéndose por tales las fachadas, los espacios generales de acceso (zaguán o paso de acceso, muros conformadores del mismo, patios, caja de escalera), la cubierta, los volúmenes generales, etc.
2. Se admiten con carácter general los tipos de obras en los edificios que se establecen en el artículo 18 de las presentes Normas.

Artículo 171. Obras permitidas en el nivel de protección ambiental.

1. Este grado de protección determina el mantenimiento de la fachada exterior y de los elementos de interés que la componen.
2. Se admiten con carácter general los tipos de obras en los edificios que se establecen en el artículo 18 de las presentes Normas. Podrán admitirse las obras de demolición y de sustitución, manteniendo la fachada exterior o reproduciéndola, cuando así lo aconsejen las condiciones constructivas de la edificación en función del alcance de las obras a ejecutar.
3. Cuando un edificio protegido con este nivel tenga una edificabilidad superior a la resultante de la ordenanza aplicable, sólo podrá mantenerse aquella si se conserva la fachada y el resto de elementos de interés que contenga. En otro caso la edificabilidad materializable en caso de sustitución será la correspondiente a la ordenanza aplicable.

Artículo 172. Condiciones aplicables a los elementos protegidos.

En los elementos protegidos sólo se permiten obras de restauración y conservación. Deberán conservarse en el emplazamiento actual pero si, por razones justificadas, el Ayuntamiento permitiera su cambio de emplazamiento se reconstruirán de forma que, una vez trasladados, recuperen todas sus características primitivas.

CAPÍTULO 2

Protección del patrimonio arqueológico

Artículo 173. Actividades arqueológicas: definición y tipos.

1. Las actividades arqueológicas que se aborden en desarrollo de las determinaciones del presente PGOU estarán sujetas a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, Reglamento de Actividades Arqueológicas distinguiéndose las actividades de excavación arqueológica y las actividades de prospección arqueológica.

2. Se entiende por excavación arqueológica cualquier actuación realizada bajo la dirección de técnico autorizado por el Organismo competente para la protección de los Bienes Culturales, como la remoción de tierra y el análisis de estructuras, con la metodología adecuada. Una excavación arqueológica puede englobar uno o varios de los tipos definidos en el artículo 3 del Reglamento de Actividades Arqueológicas: excavación arqueológica extensiva, sondeo arqueológico, control arqueológico de movimientos de tierras y análisis arqueológico de estructuras emergentes.

3. Además de las excavaciones arqueológicas señaladas se contempla la prospección arqueológica entendiéndose por tal la exploración superficial y sistemática de un terreno, mediante inspección directa o por métodos geofísicos, realizada por técnico competente y de acuerdo con la metodología arqueológica adecuada dirigida a la detección de vestigios arqueológicos y delimitar su ubicación.

4. Toda la documentación generada por las intervenciones arqueológicas (registro textual, gráfico y fotográfico) se entregará en la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de Córdoba como anexo al informe correspondiente.

Artículo 174. Sitios arqueológicos inventariados en el término municipal.

1. De acuerdo con los datos facilitados por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura los sitios arqueológicos inventariados en el término municipal son los siguientes:

Y-01. Rute El Viejo. Edad Media. Período islámico: asentamientos, castillos, murallas. Delimitado. (BIC en base a la disposición adicional 2.ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español).

Y-06. Isla Mezquita. Edad del Hierro-Iberos y Protohistoria: poblados/ Época romana: ciudades/ Alta Edad Media-Visigodos: necrópolis/ Edad Media. Delimitado.

Y-07. Zambra. Edad Media - Árabes y Época Romana: ciudades. Edad del Hierro: poblados. Delimitado.

Y-08. Castillo de Zambra. Edad Media. Período islámico: castillos. Delimitado. (BIC en base a la disposición adicional 2.ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español).

Y-09. Alberca de Zambra. Edad Media y Edad Moderna: albercas.

Y-11. Cueva Negra. Bajo Imperio Romano, Edad Media-Árabe y Neolítico: asentamientos. Delimitado.

Y-12. Torre del Canuto. Edad Media: torres defensivas. (BIC en base a la disposición adicional 2.ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español).

Y-13. Camorro de la Isla. Edad Media-Árabes: asentamientos. Prehistoria reciente: poblados. Delimitado.

Y-48. Las Fraguas. Prehistoria reciente: asentamientos. Delimitado.

Y-49. Sierra Alta. Edad Media.

Y-50. Cercanías del Cortijo de Pablo Linares. Época Romana: asentamientos. Delimitado.

Y-51. Los Cipreses. Época Romana: asentamientos. Delimitado.

Y-52. Los Bermejales. Edad Media y Época Romana.

Y-53. Cercanías del Cortijo de Pata de Palo. Época Romana y Neolítico: asentamientos. Delimitado.

Y-54. Juan de Veras. Prehistoria reciente y Época Romana. Sin ubicar.

Y-55. Cortijo de la Fuente de la Gitana. Edad Media-Árabes: asentamientos. Delimitado.

Y-56. Casilla de Leonardo. Prehistoria reciente y Época Romana: asentamientos. Delimitado.

Y-57. La Hoz. Edad Media, Prehistoria reciente y Época Romana.

Y-59. Sanatorio. Edad Media y Prehistoria reciente: asentamientos. Delimitado.

Y-60. Cañada de los Almazanes. Edad Media y Prehistoria reciente: asentamientos. Época Romana: poblados. Delimitado.

Y-61. Cañada de los Almazanes II. Edad Media y Neolítico: asentamientos. Delimitado.

Y-62. Camino vecinal de La Granja. Edad Media.

- Y-63. Camino vecinal de La Granja II. Edad Media y Época Romana: asentamientos. Delimitado.
Y-64. Parque de Rute. Sitios con útiles líticos. Sin ubicar.
Y-65. Camino de los Vitorios. Edad de Bronce y Edad Media: asentamientos. Delimitado.
Y-67. Vado. Época Romana: villa. Delimitado.
Y-68. Cañada de los Almazanes III. Época Romana.
Y-69. Cañada de los Almazanes IV. Prehistoria reciente y Época Romana: asentamientos. Delimitado.
Y-70. Cañada de los Almazanes V. Neolítico.
Y-71. Cañada de los Almazanes VI. Edad Media y Época Romana.
Y-72. Cañada de los Almazanes VII. Edad Media, Prehistoria reciente y Época Romana.
Y-73. Cañada de los Almazanes VIII. Época Romana. Delimitado.
Y-74. Cortijo de los Frailes. Época Romana: poblados. Delimitado.
Y-75. Cueva del Becerro. Prehistoria reciente: asentamientos. Delimitado.
Y-76. Fuente de la Gitana. Prehistoria reciente: asentamientos. Delimitado.
Y-77. Cerrillo del Pamplinar. Prehistoria reciente y Época Romana: asentamientos. Delimitado.
Y-78. Cortijillo de la Muralla. Época Romana: asentamientos. Delimitado.
Y-79. Morrón Grande. Época Romana: asentamientos. Delimitado.
Y-80. Los Petronilos. Época Romana: asentamientos. Delimitado.
Y-81. Cerro Higuera. Edad del Hierro, Prehistoria reciente y Época Romana: asentamientos. Delimitado.
Y-82. Viñas de la Mata. Época Romana: villa. Delimitado.
Y-83. La Muralla. Protohistoria: ciudades. Delimitado.
Y-84. Las Capellanías. Edad Media - Árabes, Prehistoria reciente y Época Romana: asentamientos. Delimitado.
Y-85. Granadilla Alta. Época Romana: asentamientos. Delimitado.
Y-86. El Higuero. Época Romana: asentamientos. Delimitado.
Y-87. Mayorazgo. Época Romana: asentamientos. Prehistoria reciente: talleres líticos. Delimitado.
Y-88. Cortijo del Villar. Época Romana: villa. Delimitado.
Y-89. Los Cierzos. Edad del Hierro: torres. Delimitado.
Y-90. Cerro de las Cárcelas. Paleolítico Medio: asentamientos. Delimitado.
Y-91. Las Salinas. Edad del Hierro: asentamientos. Delimitado.
Y-92. Cueva del Grajo. Paleolítico Superior: asentamientos. Delimitado.
Y-93. Cortijo de Astorga. Época romana: necrópolis.

2. La localización y delimitación de estos sitios arqueológicos, facilitadas por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, se recogen, con la numeración asignada en el apartado anterior, en la serie de planos T-3 a escala 1/10.000 «Clasificación del Suelo y Usos Globales del Término Municipal».

3. Ante cualquier solicitud de licencia de obras que pudiera afectar a los sitios arqueológicos inventariados será preceptiva la emisión de informe por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura que será vinculante.

Artículo 175. Protección de hallazgos arqueológicos casuales.

1. La protección de hallazgos arqueológicos casuales, definidos en el artículo 78 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, Decreto 19/1995, de 7 de febrero, se ejercerá de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 14/2007, de 3 de julio de Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. Los hallazgos arqueológicos casuales deberán ser, en todo caso, objeto de depósito en el museo o institución que designe la Consejería de Cultura.

3. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la limitación del aprovechamiento de éste, en los términos que pudieran establecer los informes arqueológicos que se emitan de acuerdo con el número 3 del artículo 174, sin que ello confiera derecho a indemnización.

TÍTULO VI RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1 Definición y categorías

Artículo 176. Definición y categorías.

1. Constituyen el suelo urbanizable todos los terrenos que, conforme a la clasificación establecida por el presente Plan, y de acuerdo con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía, garantizan el desarrollo de Rute a medio plazo.

2. El Plan General establece tres categorías del suelo urbanizable.

- a) Suelo Urbanizable Ordenado.
- b) Suelo Urbanizable Sectorizado.
- c) Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Artículo 177. Condiciones de urbanización.

1. La urbanización de los sectores de suelo urbanizable deberá proyectarse y ejecutarse de acuerdo con las especificaciones contenidas en la Ordenanza Municipal de Urbanización.

2. Los nuevos sectores de suelo urbanizable con el uso global industrial, deberán contar con un punto limpio de acuerdo con lo que establece el Informe Previo de Valoración Ambiental del PGOU, en base a lo que determina el artículo 103.2 de la Ley GICA.

Artículo 178. Conformidad de las compañías suministradoras.

La documentación de los Planes Parciales y de los Proyectos de Urbanización que desarrollen los Planes Parciales, o los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de abastecimiento de agua potable, saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.

CAPÍTULO 2

Suelo urbanizable ordenado

Artículo 179. Definición del suelo urbanizable ordenado.

1. Constituyen esta categoría de suelo aquellos terrenos del suelo urbanizable para los que el Plan General establece directamente la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

2. Los Proyectos de Urbanización y los Proyectos de Reparcelación de los sectores de suelo urbanizable ordenado se presentarán en el plazo máximo de seis (6) meses a partir de la entrada en vigor del PGOU.

3. La delimitación de sectores del suelo urbanizable ordenado se recoge en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1/2.000 y/o en el plano de Estructura Urbana del núcleo de Rute con el código «O», seguida de una letra «R» para los sectores de uso global residencial e «I» para el sector de uso global industrial, junto con un número ordinal correspondiente a cada ámbito.

Artículo 180. Aprovechamiento medio del suelo urbanizable ordenado.

1. El suelo urbanizable ordenado se divide en cuatro áreas de reparto, tres de uso global residencial y otra de uso global industrial.

2. Para cada Área de reparto se establece un aprovechamiento medio, referido al uso y tipología característico del área.

3. Se establecen coeficientes de ponderación de uso - tipología, que son los que se determinan a continuación:

- Vivienda Plurifamiliar Protegida: 0,60.
- Vivienda Plurifamiliar Libre: 1,00.
- Vivienda Unifamiliar Aislada Libre: 2,29.
- Vivienda Unifamiliar Adosada Libre: 1,50.

Además, se considera el uso - tipología de industria que interviene en el Área de Reparto de uso global industrial integrada por dos sectores y en el área de reparto de Las Pozas.

4. Para cada área o sector se establece un coeficiente de ponderación que tiene el valor de 1.

5. En el cuadro incluido en este artículo se refleja el cálculo del aprovechamiento de las cuatro Áreas de Reparto delimitadas en el suelo urbanizable ordenado que se localizan todas ellas en el núcleo urbano de Rute.

a) El Área de Reparto 1 de uso global residencial integra el sector O-R-1 que corresponde al polígono 3 del sector R1 delimitado en el planeamiento vigente que aún no ha sido desarrollado, ya que el resto del sector se integra en la delimitación del suelo urbano consolidado.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, no es necesario fijar la reserva de vivienda protegida al tener fijada su ordenación pormenorizada en el Plan Parcial del Sector que fue aprobado definitivamente el 5 de abril de 2002, y por tanto con anterioridad al 20 de enero de 2007.

El aprovechamiento medio de esta Área de Reparto 1 es de cero con ochenta y dos mil doscientos cuarenta y cuatro (0,82244) metros cuadrados de residencial en tipología de vivienda plurifamiliar de régimen libre por metro cuadrado de suelo.

b) El Área de Reparto 2 de uso global residencial integra los 5 sectores O-R2, O-R3, O-R4, O-R5 y O-R10, así como los sistemas generales adscritos en los bordes oeste y este del núcleo urbano de Rute, así como el sistema general de equipamiento y el viario colindante situado entre la travesía de la carretera y el sector OR-1. Esta Área de Reparto integra el mínimo del treinta por ciento (30%) de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA.

El aprovechamiento medio de esta Área de Reparto 2 es de cero con cincuenta y dos mil ochocientos sesenta y ocho (0,52868) metros cuadrados construibles de residencial en tipología de vivienda plurifamiliar de régimen libre por metro cuadrado de suelo.

SECTOR	USO GLOBAL	SUPERFICIE S (m ²)	ÍNDICE EDIFIC.	ZONA	Nº Votos	EDIFICABILIDAD E (m ² /techo)	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO Y TIPOLOGÍA P _i	COEFICIENTE PONDERACIÓN SECTOR P _s	E x P _i x P _s (U.A.)	A. AREA o SECTOR (U.A./S)	A. MEDIO (U.A./S total)
O-R1	PP-R1 polígono 3	Residencial	3.229,98	2,079	VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE	48	6.715,84	1,00	1,00	6.715,84	0,82244
TOTAL AR-1 URBANIZABLE NN95-88		Sector	8.165,79	0,822		48	6.715,84			6.715,84	0,82244
O-R2	RONDA DEL FRESNO	Residencial	35.975,75	0,385	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA LIBRE	75	14.246,76	2,29	1,00	32.625,07	
Subtotal SECTOR O-R2			4.390,00	1,390	VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA	51	6.102,10	0,60	1,00	3.661,26	
Subtotal SECTOR O-R2			68.630,00	0,297		126	20.348,86			36.286,33	0,52872
O-R3	CABILDO CASTILLEJOS	Residencial	58.428,55	0,403	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA LIBRE	120	23.546,71	2,29	1,00	53.621,90	
Subtotal SECTOR O-R3			12.175,58	0,824	VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA	84	10.032,68	0,60	1,00	6.019,61	
Subtotal SECTOR O-R3			105.861,00	0,317		204	33.579,38			59.641,56	0,56534
O-R4	EL PRADILLO	Residencial	9.287,83	1,540	VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE	66	14.298,74	1,00	1,00	14.298,74	
Subtotal SECTOR O-R4			4.768,95	2,068	VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA	119	14.298,77	0,60	1,00	8.679,28	
Subtotal SECTOR O-R4			28.600,00	1,000		185	28.597,51			22.878,00	0,79993
O-R5	BORDE NOROESTE RUTE	Residencial	21.600,00	1,795	VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE	195	38.949,87	1,00	1,00	31.457,28	
Subtotal SECTOR O-R5			6.201,06	2,920	VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA	150	18.107,10	0,60	1,00	10.854,26	
Subtotal SECTOR O-R5			72.483,07	0,787		345	57.056,97			42.321,52	0,58388
O-R10	OESTE Cba. A-331	Residencial	2.317,30	0,690	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA LIBRE	10	1.598,04	1,50	1,00	2.398,41	
Subtotal SECTOR O-R10			1.013,00	1,000	VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE	5	1.013,00	1,00	1,00	1.013,00	
Subtotal SECTOR O-R10			742,00	1,500	VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA	10	1.113,00	0,60	1,00	667,60	
Subtotal SECTOR O-R10			6.548,00	0,436		25	3.724,94			4.075,21	0,47721
TOTAL SECTORES sin Sistemas Generales			284.122,07			885	143.307,65			165.506,63	0,58244
SG-ZV	ZV BORDE OESTE NOROESTE		19.012,00								
SG-ZV	ZV BORDE ESTE		5.246,90								
SG-SU	EQUIPAMIENTO y VIARIO junto OR-1		4.878,00								
Subtotal SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS			28.934,90								
TOTAL AR-2 URBANIZABLE NUEVO			313.056,97			885	143.307,65			165.506,63	0,52868

c) El Área de Reparto 3 de uso global industrial integra el sector O-4 delimitado en el borde norte del núcleo urbano de Rute, en el que se integran las edificaciones de uso residencial existentes en el ámbito.

El aprovechamiento medio de esta Área de Reparto 3 es de cero con cincuenta y tres mil doscientos dieciocho (0,53213) metros cuadrados construible de industrial por metro cuadrado de suelo.

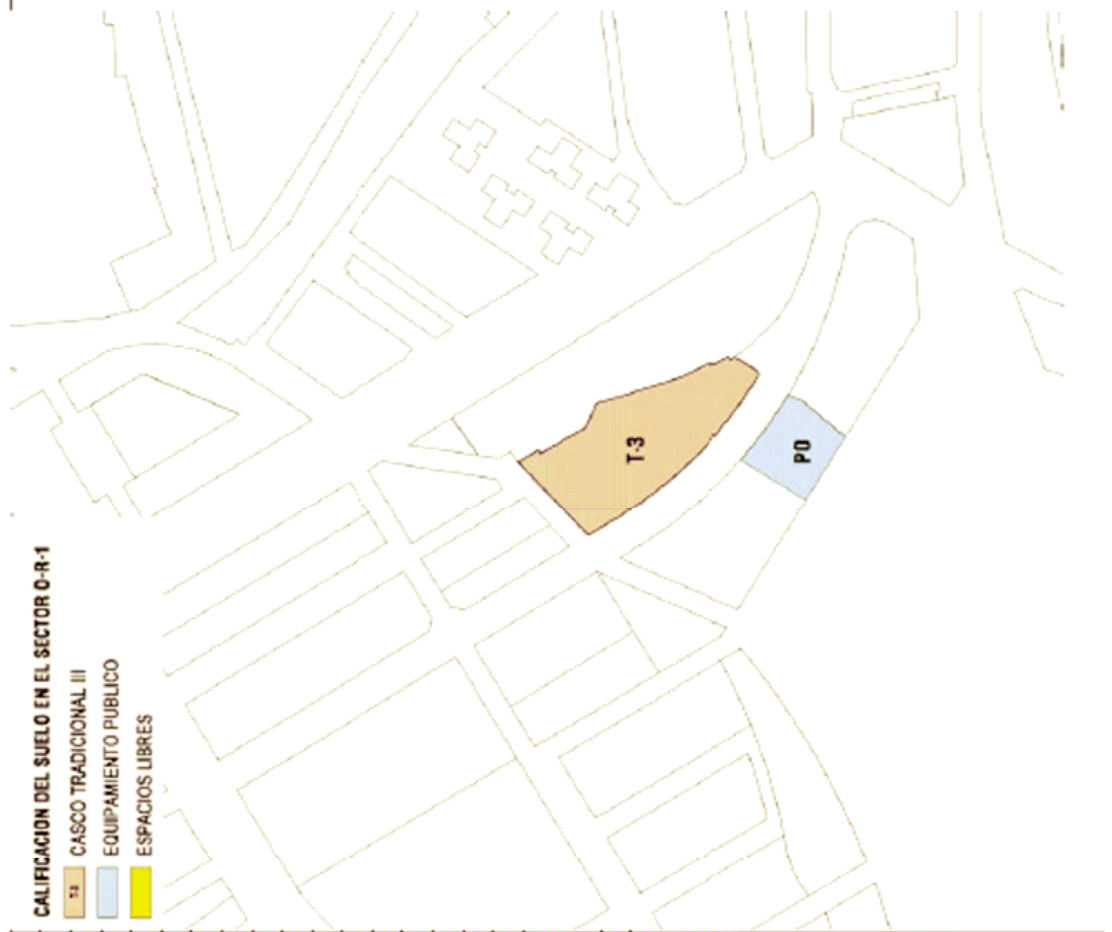
SECTOR	USO GLOBAL	SUPERFICIE S (m ²)	ÍNDICE EDIFIC.	ZONA	EDIFICABILIDAD E (m ² /techo)	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO Y TIPOLOGÍA P _i	COEFICIENTE PONDERACIÓN SECTOR P _s	E x P _i x P _s (U.A.)	A. AREA o SECTOR (U.A./S)	A. MEDIO (U.A./S total)
O-4	CAMINO DE LAS POZAS	Industrial	113.259,90	1,008	INDUSTRIAL	114.193,90	1,00	1,00	114.193,90	
			9.031,76	0,451	INDUSTRIAL TOLERANCIA RESIDENCIAL	4.071,30	1,20	1,00	4.885,56	
			840,20	0,750	RESIDENCIAL ENSANCHE PROTEGIDA	630,00	1,00	1,00	630,00	
		Sector	123.131,89			118.895,20	1,00	1,00	119.709,46	0,53213
Subtotal SECTOR O-4			224.961,00							
TOTAL AR-3 URBANIZABLE ORDENADO INDUSTRIAL-R			224.961,00	0,529		118.895,20			119.709,46	0,53213

6. La regulación de las áreas de Suelo Urbanizable Ordenado se efectúa en el presente Capítulo mediante una ficha en la que se recoge el cuadro de características y la normativa aplicable a cada una de las unidades de ordenación delimitadas.

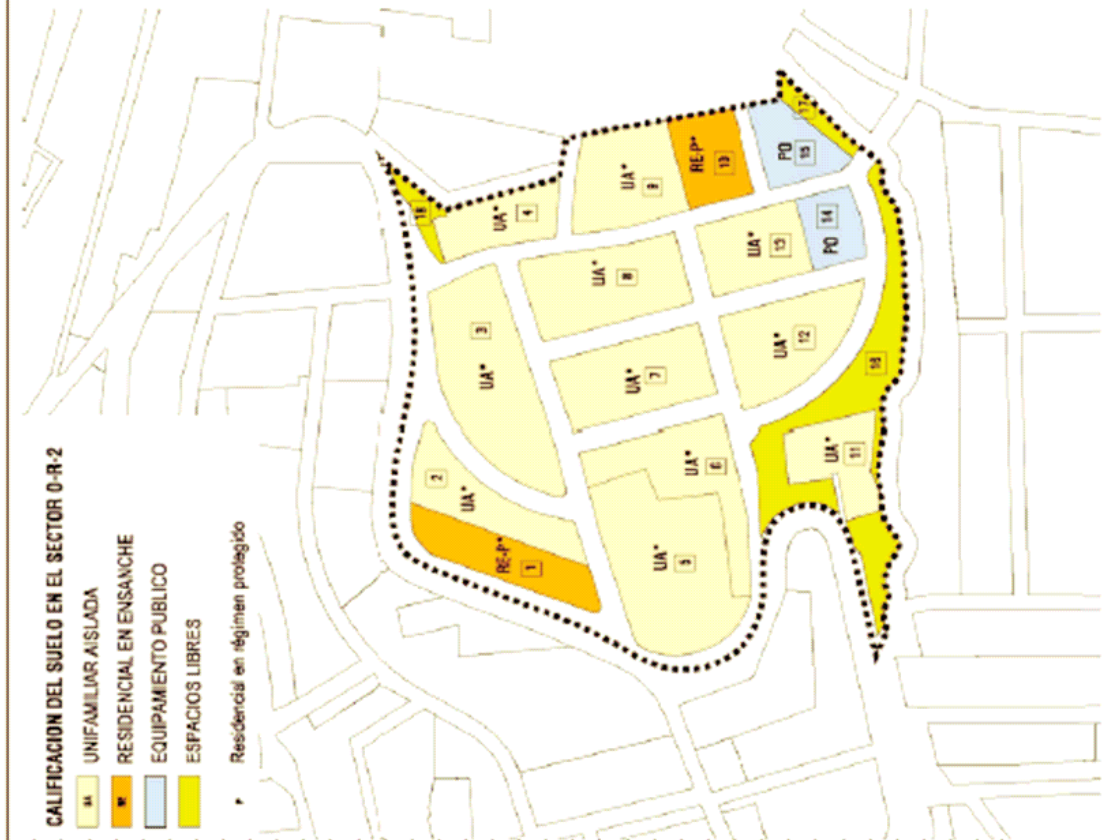
Artículo 181. Fichas de los sectores de suelo urbanizable ordenado.

00033943

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS		SECTOR O-R-1
SISTEMA DE ACTUACIÓN:		COMPENSACIÓN
SUPERFICIES (m ²)		
SECTOR		8.165,79
CASCO TRADICIONAL III (suelo residencial lucrativo)		3.229,98
EQUIPAMIENTO PÚBLICO		1.321,23
ESPACIOS LIBRES		2.140,50
VIARIO		1.474,08
EDIFICABILIDADES (m ² techo)		
CASCO TRADICIONAL III (suelo residencial lucrativo)		6.715,84
EQUIPAMIENTO PÚBLICO		1.784,00
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS		48
DISTRIBUCIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS		
PROPIETARIOS DE SUELO DEL SECTOR		6.044,26
PROPIETARIOS DEL SISTEMA GENERAL EXTERIOR		0,00
AYUNTAMIENTO DE RUTE		671,58
NORMATIVA DE APLICACIÓN		
Las condiciones de uso y edificación son las establecidas en la Ordenanza 2 - Casco Tradicional III, grado "Casco Tradicional III", Ordenanza 9 - Equipamiento público y 10 - Parques y Jardines.		
OBSERVACIONES		
Este sector se corresponde con el polígono P-3 del Plan Parcial del sector PPR-1 aprobado definitivamente el 5 de abril de 2002.		

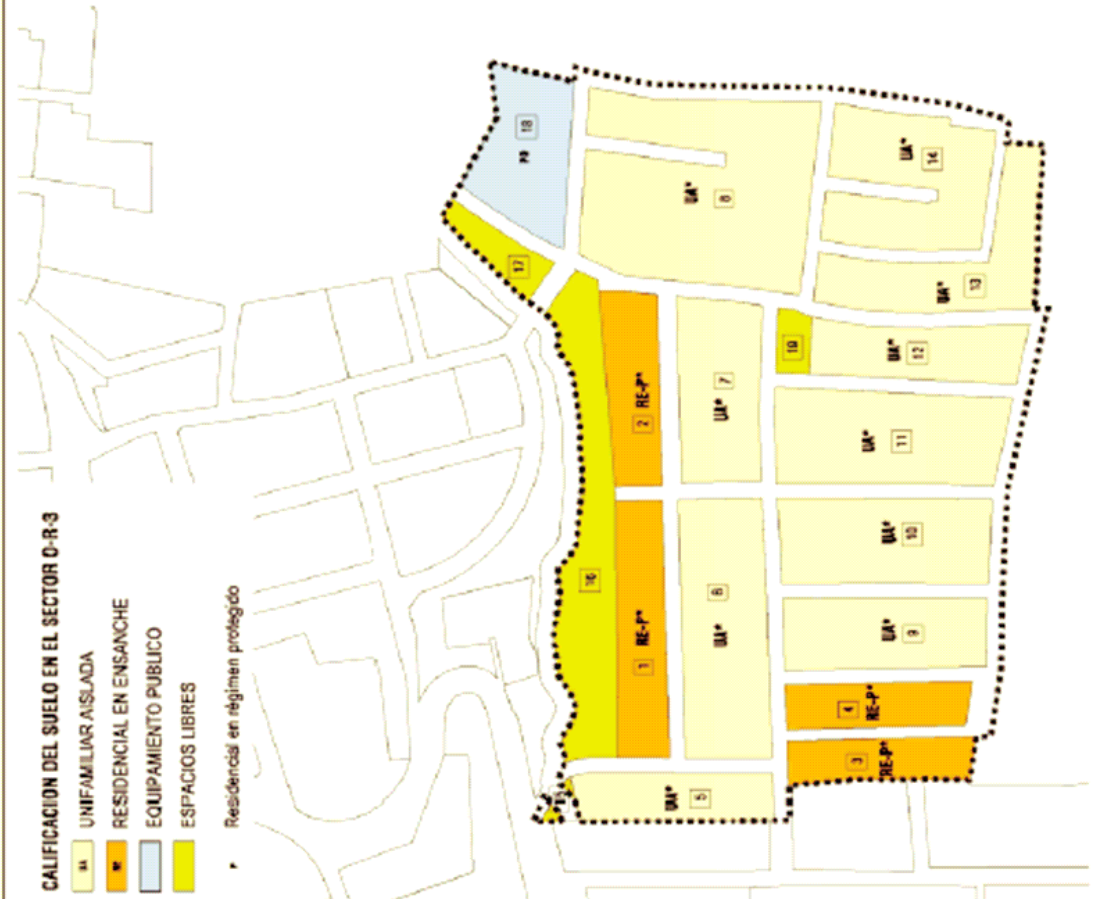


CUADRO DE CARACTERÍSTICAS		SECTOR O-R-2
SISTEMA DE ACTUACIÓN:		COMPENSACIÓN
SUPERFICIES (m ²)		
SECTOR		68.630,00
RESIDENCIAL EN ENSANCHE (para Vivienda Protegida)		4.390,00
Unidad de ordenación 1		2.498,27
Unidad de ordenación 10		1.891,73
UNIFAMILIAR AISLADA		36.975,75
Unidad de ordenación 2		2.552,23
Unidad de ordenación 3		5.326,75
Unidad de ordenación 4		1.944,50
Unidad de ordenación 5		5.944,50
Unidad de ordenación 6		3.297,50
Unidad de ordenación 7		3.407,50
Unidad de ordenación 8		3.766,00
Unidad de ordenación 9		3.108,52
Unidad de ordenación 11		1.945,00
Unidad de ordenación 12		3.309,75
Unidad de ordenación 13		2.373,50
EQUIPAMIENTO PÚBLICO		2.959,50
Unidad de ordenación 14		1.293,00
Unidad de ordenación 15		1.666,50
ESPACIOS LIBRES		6.863,00
Unidad de ordenación 16		5.848,80
Unidad de ordenación 17		509,20
Unidad de ordenación 18		505,00
VIARIO		17.441,75
EDIFICABILIDADES (m ² techo)		
RESIDENCIAL EN ENSANCHE (para Vivienda Protegida)		6.102,10
UNIFAMILIAR AISLADA		14.276,76
EQUIPAMIENTO PÚBLICO		2.959,50
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS		126
DISTRIBUCIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS		
PROPIETARIOS DE SUELO DEL SECTOR		32.654,91
PROPIETARIOS DEL SISTEMA GENERAL EXTERIOR		2,79
AYUNTAMIENTO DE RUTE		3.628,63
NORMATIVA DE APLICACIÓN		
En las zonas de dotación será la ordenanza correspondiente. En la zona de Residencial en Ensanche las correspondientes a la Ordenanza 3 con el uso característico de Vivienda y Alojamiento Protegido y con un coeficiente de edificabilidad de 1,39 m ² /m ² . En la zona de Unifamiliar Aislada serán las de la Ordenanza 6, grado 2º, con un coeficiente de edificabilidad de 0,3653 m ² /m ² , sin superar el número máximo de viviendas fijado.		

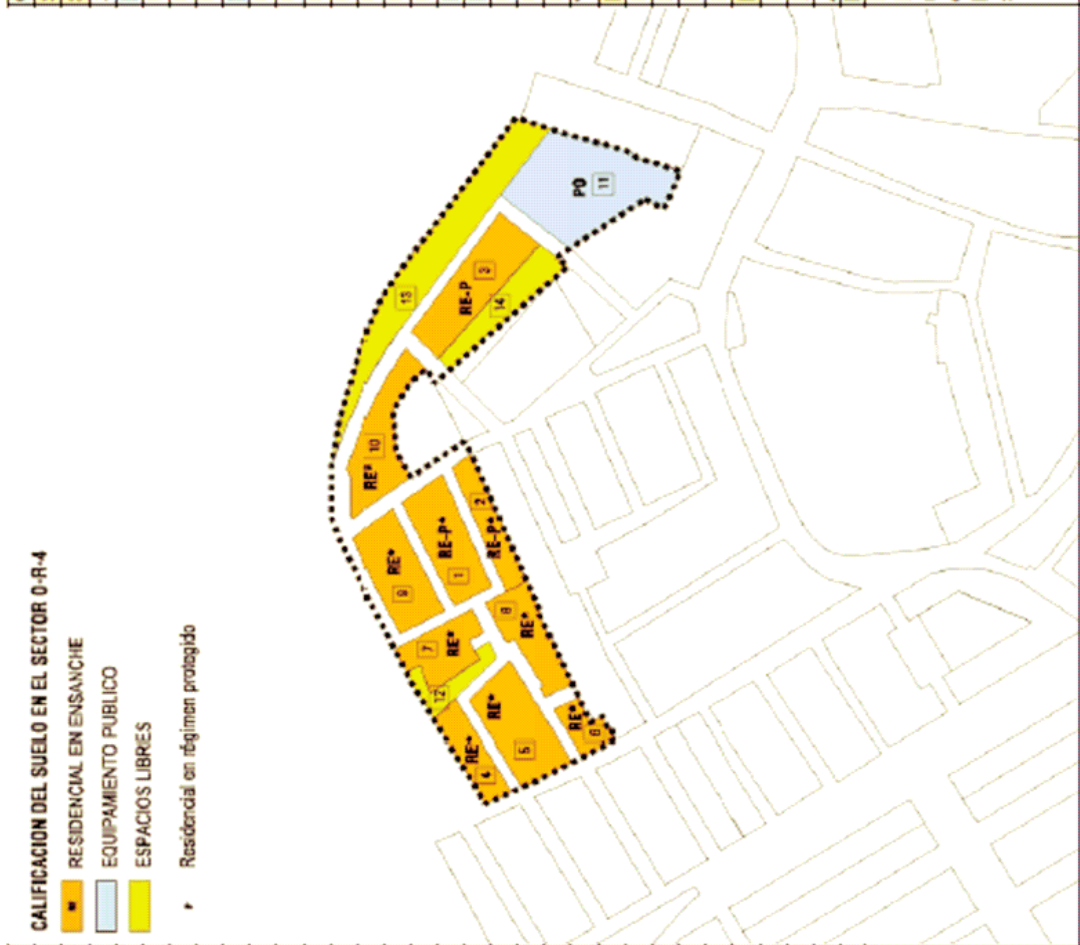


00033943

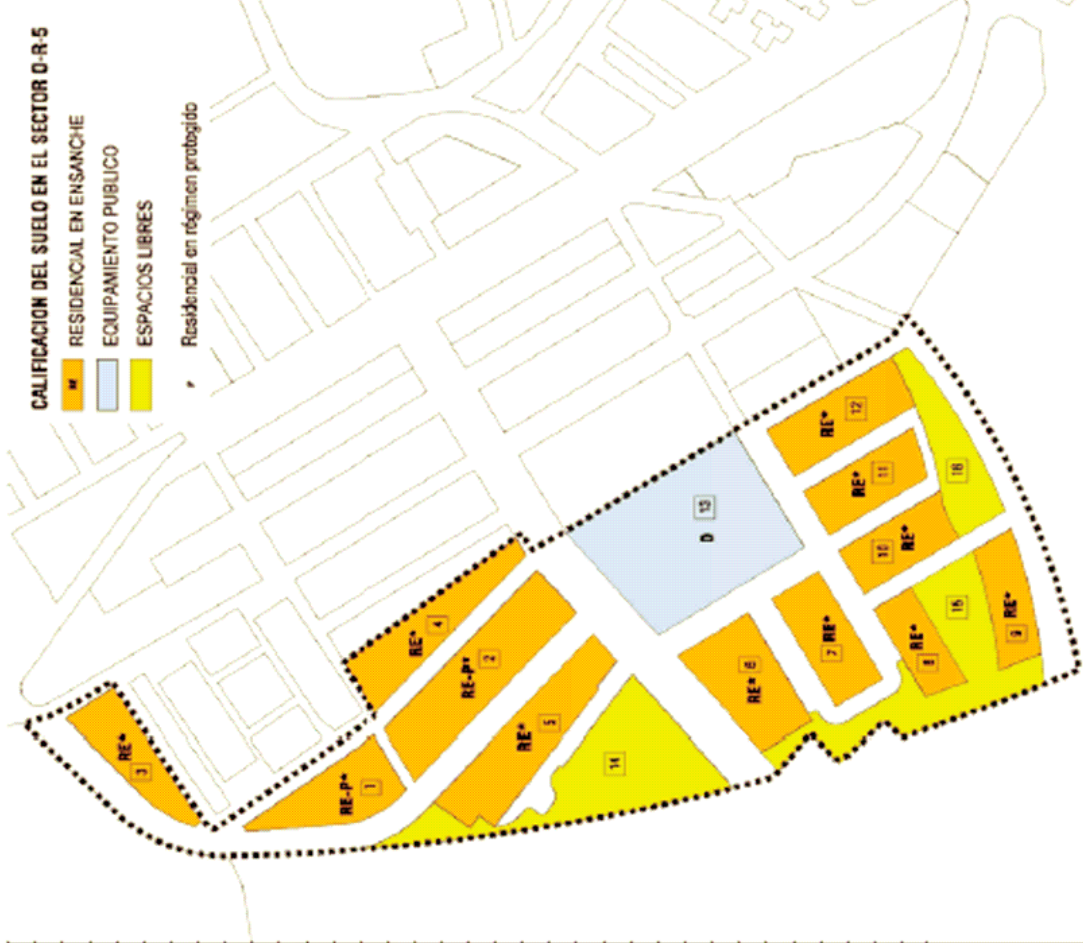
CUADRO DE CARACTERÍSTICAS		SECTOR O-R-3
SISTEMA DE AC TUACIÓN:		COMPENSACIÓN
SUPERFICIES (m²)		
SECTOR		105.861,00
RESIDENCIAL EN ENSANCHE (para Vivienda Protegida)		12.175,58
Unidad de ordenación 1		3.963,63
Unidad de ordenación 2		2.404,42
Unidad de ordenación 3		2.436,19
Unidad de ordenación 4		2.571,34
UNIFAMILIAR AISLADA		68.428,55
Unidad de ordenación 5		2.868,09
Unidad de ordenación 6		7.087,30
Unidad de ordenación 7		4.719,47
Unidad de ordenación 8		12.486,56
Unidad de ordenación 9		4.447,39
Unidad de ordenación 10		5.591,89
Unidad de ordenación 11		6.522,04
Unidad de ordenación 12		3.579,30
Unidad de ordenación 13		4.953,89
Unidad de ordenación 14		6.172,62
EQUIPAMIENTO PÚBLICO Unidad de Ordenación 18		4.208,45
ESPACIOS LIBRES		10.586,65
Unidad de ordenación 15		276,62
Unidad de ordenación 16		7.619,47
Unidad de ordenación 17		2.025,56
Unidad de ordenación 19		665,00
VIARIO		20.459,77
EDIFICABILIDADES (m² techo)		
RESIDENCIAL EN ENSANCHE (para Vivienda Protegida)		10.032,68
UNIFAMILIAR AISLADA		23.546,71
EQUIPAMIENTO PÚBLICO		4.208,45
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS		204
DISTRIBUCIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS		
PROPIETARIOS DE SUELO DEL SECTOR		50.369,83
PROPIETARIOS DEL SISTEMA GENERAL EXTERIOR		3.577,57
AYUNTAMIENTO DE RUTE		5.994,16
NORMATIVA DE APLICACIÓN		
<p>En las zonas de dotaciones será la ordenanza correspondiente. En la zona de Residencial en Ensanche se aplicará la Ordenanza 3 con el uso característico de Vivienda y Alojamiento Protegido y con un coeficiente de edificabilidad de 0,824 m²/m². En la zona de Unifamiliar Aislada se aplicará la Ordenanza 6, grado 2º, con coeficiente de edificabilidad de 0,403 m²/m², sin superar el nº de viviendas.</p>		



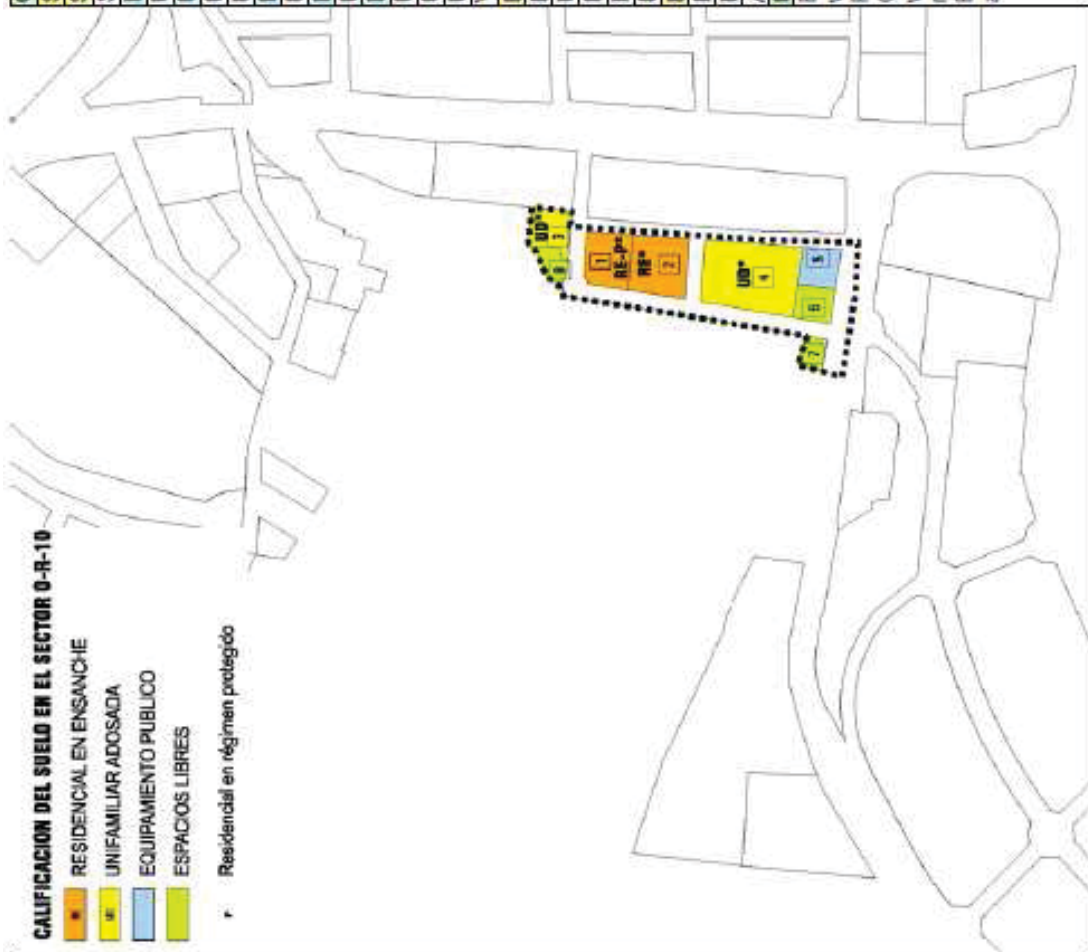
CUADRO DE CARACTERÍSTICAS		SECTOR O-R-4
SISTEMA DE ACTUACIÓN:		COMPENSACIÓN
SUPERFICIES (m²)		
SECTOR		28.600,00
RESIDENCIAL EN ENSANCHE (para Vivienda Protegida)		4.768,95
Unidad de ordenación 1		1.695,00
Unidad de ordenación 2		993,65
Unidad de ordenación 3		2.080,30
RESIDENCIAL EN ENSANCHE (Vivienda en régimen libre)		9.287,83
Unidad de ordenación 4		914,35
Unidad de ordenación 5		1.888,03
Unidad de ordenación 6		529,92
Unidad de ordenación 7		1.165,00
Unidad de ordenación 8		1.269,26
Unidad de ordenación 9		1.755,07
Unidad de ordenación 10		1.766,20
EQUIPAMIENTO PÚBLICO Unidad de Ordenación 11		3.432,00
ESPACIOS LIBRES		5.148,00
Unidad de ordenación 12		599,64
Unidad de ordenación 13		3.320,34
Unidad de ordenación 14		1.228,02
VIARIO		5.963,22
EDIFICABILIDADES (m² techo)		
RESIDENCIAL EN ENSANCHE (para Vivienda Protegida)		14.298,77
RESIDENCIAL EN ENSANCHE (Vivienda en régimen libre)		14.298,74
EQUIPAMIENTO PÚBLICO		3.432,00
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS		185
DISTRIBUCIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS		
PROPIETARIOS DE SUELO DEL SECTOR		13.608,20
PROPIETARIOS DEL SISTEMA GENERAL EXTERIOR		6.982,01
AYUNTAMIENTO DE RUTE		2.287,80
NORMATIVA DE APLICACIÓN		
En las zonas de dotaciones será la ordenanza correspondiente. En la zona de Residencial en Ensanche para vivienda protegida se aplicará la Ordenanza 3 con el uso característico de Vivienda y Alojamiento Protegido y con un coeficiente de edificabilidad de 2,9983 m ² /m ² . En la zona de Residencial en Ensanche en régimen libre se aplicará la Ordenanza 3, con coeficiente de edificabilidad de 1,5395 m ² /m ² , sin superar el nº de viviendas.		



CUADRO DE CARACTERÍSTICAS		SECTOR O-R-5
SISTEMA DE ACTUACIÓN:		COMPENSACIÓN
SUPERFICIES (m ²)		
SECTOR		72.483,07
RESIDENCIAL EN ENSANCHE (para Vivienda Protegida)		6.161,06
Unidad de ordenación 1		2.228,73
Unidad de ordenación 2		3.922,33
RESIDENCIAL EN ENSANCHE (Vivienda en régimen libre)		21.699,09
Unidad de ordenación 3		1.857,67
Unidad de ordenación 4		2.618,75
Unidad de ordenación 5		3.355,04
Unidad de ordenación 6		2.742,35
Unidad de ordenación 7		2.075,56
Unidad de ordenación 8		1.403,89
Unidad de ordenación 9		1.671,15
Unidad de ordenación 10		1.736,68
Unidad de ordenación 11		1.871,33
Unidad de ordenación 12		2.366,67
EQUIPAMIENTO PUBLICO Unidad de Ordenación 13		7.835,16
ESPACIOS LIBRES		11.744,56
Unidad de ordenación 14		5.039,77
Unidad de ordenación 15		4.441,88
Unidad de ordenación 16		2.262,91
VIARIO		25.053,22
EDIFICABILIDADES (m²techo)		
RESIDENCIAL EN ENSANCHE (para Vivienda Protegida)		18.107,10
RESIDENCIAL EN ENSANCHE (Vivienda en régimen libre)		38.949,87
EQUIPAMIENTO PUBLICO		7.835,16
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS		345
DISTRIBUCIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS		
PROPIETARIOS DE SUELO DEL SECTOR		34.488,25
PROPIETARIOS DEL SISTEMA GENERAL EXTERIOR		3.205,17
AYUNTAMIENTO DE RUTE		4.628,10
NORMATIVA DE APLICACIÓN		
En las zonas de dotaciones será la ordenanza correspondiente. En la zona de Residencial en Ensanche para vivienda protegida se aplicará la Ordenanza 3 con el uso característico de Vivienda y Alojamiento Protegido y con un coeficiente de edificabilidad de 2,92 m ² /m ² . En la zona de Residencial en Ensanche en régimen libre se aplicará la Ordenanza 3, con coeficiente de edificabilidad de 1,795 m ² /m ² , sin superar el nº de viviendas.		



CUADRO DE CARACTERÍSTICAS		SECTOR O-R-10
SISTEMA DE ACTUACIÓN:		COMPENSACIÓN
SUPERFICIES (m²)		
SECTOR		8.548,00
RESIDENCIAL EN ENSANCHE (para Vivienda Protegida)		742,00
Unidad de ordenación 1		742,00
UNIFAMILIAR ADOSADA		2.317,30
Unidad de ordenación 3		362,00
Unidad de ordenación 4		1.955,30
RESIDENCIAL EN ENSANCHE (Vivienda en régimen libre)		1.013,00
Unidad de ordenación 2		1.013,00
EQUIPAMIENTO PÚBLICO		447,20
Unidad de ordenación 5		447,20
ESPACIOS LIBRES		855,60
Unidad de ordenación 6		250,80
Unidad de ordenación 7		214,00
Unidad de ordenación 8		390,80
VIARIO		3.172,90
EDIFICABILIDADES (m² techo)		
RESIDENCIAL EN ENSANCHE (para Vivienda Protegida)		1.113,00
UNIFAMILIAR ADOSADA		1.598,94
RESIDENCIAL EN ENSANCHE (Vivienda en régimen libre)		1.013,00
EQUIPAMIENTO PÚBLICO		447,20
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS		25
DISTRIBUCIÓN DE LOS PROVECHAMIENTOS		
PROPIETARIOS DE SUELO DEL SECTOR		4.067,23
PROPIETARIOS DEL SISTEMA GENERAL EXTERIOR		0,00
AYUNTAMIENTO DE RUTE		11,97
NORMATIVA DE APLICACIÓN		
<p>En las zonas de dotaciones será la ordenanza correspondiente. En Residencial en Ensanche para vivienda protegida se aplicará la Ordenanza 3 con el uso característico de Vivienda y Alojamiento Protegido y coeficiente de edificabilidad de 1,5 m²/m². En Unifamiliar Adosada se aplicará la Ordenanza 5, con coeficiente de edificabilidad de 0,68 m²/m², y en Residencial en Ensanche para vivienda libre se aplicará la Ordenanza 3, con un coeficiente de edificabilidad de 1 m²/m² sin superar nº viviendas.</p> <p>Este sector deberá contribuir con 21.117 euros a la ejecución de la tubería de 200 mm. de abastecimiento de agua para los nuevos desarrollos del borde sur del núcleo urbano de Rute.</p>		



00033943

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS		SECTOR O-4
SISTEMA DE ACTUACIÓN:		COMPENSACIÓN
SUPERFICIES (m²)		
SECTOR		224.961,00
INDUSTRIAL (IN)		113.259,90
Industrial, grado C, Unidad de ordenación 1		9.507,30
Industrial, grado C, Unidad de ordenación 2		10.875,20
Industrial, grado B, Unidad de ordenación 3		23.077,50
Industrial, grado D, Unidad de ordenación 4		7.432,10
Industrial, grado D, Unidad de ordenación 5		7.715,90
Industrial, grado D, Unidad de ordenación 6		1.283,90
Industrial, grado D, Unidad de ordenación 7		611,00
Industrial, grado D, Unidad de ordenación 8		1.991,60
Industrial, grado D, Unidad de ordenación 9		9.593,00
Industrial, grado D, Unidad de ordenación 10		3.590,00
Industrial, grado D, Unidad de ordenación 11		6.611,00
Industrial, grado D, Unidad de ordenación 12		7.032,90
Industrial, grado D, Unidad de ordenación 13		6.500,50
Industrial, grado D, Unidad de ordenación 14		2.148,80
Industrial, grado D, Unidad de ordenación 15		4.612,60
Industrial, grado D, Unidad de ordenación 16		2.693,50
Industrial, grado D, Unidad de ordenación 17		7.993,10
INDUSTRIAL CON TOLERANCIA RESIDENCIAL (JTR)		9.031,70
Unidad de ordenación 18		470,50
Unidad de ordenación 19		4.124,70
Unidad de ordenación 20		2.500,00
Unidad de ordenación 21		864,60
Unidad de ordenación 22		1.071,90
RESIDENCIAL EN ENSANCHE (para vivienda protegida)		840,20
Unidad de ordenación 23		840,20
EQUIPAMIENTO PÚBLICO		8.987,30
Unidad de ordenación 24		2.542,20
Unidad de ordenación 25		1.069,60
Unidad de ordenación 26		1.087,10
Unidad de ordenación 27		2.807,50
Unidad de ordenación 28		1.480,90
ESPACIOS LIBRES		30.977,10
Unidad de ordenación 29		18.317,70
Unidad de ordenación 30		2.427,30
Unidad de ordenación 31		2.242,30
Unidad de ordenación 32		4.836,20
Unidad de ordenación 33		1.887,50
Unidad de ordenación 34		1.266,10
VIARIO		61.864,80

CALIFICACION DEL SUELO EN EL SECTOR O-4

- INDUSTRIAL (Grado I, C y F)
- INDUSTRIAL CON TOLERANCIA RESIDENCIAL
- EQUIPAMIENTO PÚBLICO
- ESPACIOS LIBRES

EDIFICABILIDADES (m² techo)		
INDUSTRIAL	114.193,90	
INDUSTRIAL CON TOLERANCIA RESIDENCIAL	4.071,30	
RESIDENCIAL EN ENSANCHE PARA VIVIENDA PROTEGIDA	630,00	
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	8.987,30	
DISTRIBUCIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS		
PROPIETARIOS DE SUELO DEL SECTOR	107.738,51	
AYUNTAMIENTO DE RUIJE	11.970,95	
NORMATIVA DE APLICACIÓN: Las establecidas en las respectivas ordenanzas, con sus grados de aplicación.		
Dadas las características del terreno, las obras de urbanización o edificación del ámbito se diseñarán con objeto de reducir al mínimo los movimientos de tierras. En todo caso, previamente a la ejecución de cualquier tipo de obra, ya sea de urbanización o de edificación, deberán realizarse los estudios geotécnicos precisos que determinen los tratamientos geotécnicos de estabilización necesarios así como las medidas adecuadas de control y mantenimiento de los terrenos suprayacentes para evitar deslizamientos e edificaciones que puedan afectar al sector.		

CAPÍTULO 3 Suelo urbanizable sectorizado

Artículo 182. Definición del suelo urbanizable sectorizado.

1. Constituyen esta categoría de suelo aquellos terrenos del suelo urbanizable más idóneos para absorber las demandas de suelo industrial en los núcleos urbanos de Rute y de Llanos de Don Juan, que se programan en el primer cuatrienio del Programa de Actuación.

2. Los Planes Parciales de los sectores de suelo urbanizable sectorizado se presentarán en el plazo máximo de dos (2) años a partir de la entrada en vigor del PGOU.

3. La delimitación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado se recoge en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1.2000 y/o en el plano de Estructura Urbana del núcleo de Rute a escala 1/5.000 con el código «S», seguida de una letra «I» por el uso global industrial, junto con un número ordinal correspondiente a cada ámbito.

Artículo 183. Aprovechamiento medio del suelo urbanizable sectorizado.

1. El suelo urbanizable sectorizado constituye una única Área de Reparto que integra los dos sectores S-I-3 localizado en el núcleo de Rute y el S-I-5 localizado en el núcleo urbano de Llanos de Don Juan.

2. Los coeficientes de uso industrial y de sector se fijan en 1, por lo que no existiendo sistemas generales adscritos, el aprovechamiento medio coincide con el coeficiente de edificabilidad que es el mismo en ambos sectores, que es de cero con sesenta y cinco (0,65) metros cuadrados construibles de industrial por metros cuadrado de suelo.

SECTOR	USO GLOBAL	SUPERFICIE S (m ²)	ÍNDICE EDIFIC.	ZONA	EDIFICABILIDAD E (m ² /m ² so)	COEFICIENTE PONDERACION USO Y TIPOLOGÍA P _u	COEFICIENTE PONDERACION SECTOR P _s	E x P _u x P _s (U.A.)	A. ÁREA o SECTOR (U.A./S)	A. MEDIO (U.A./S total)
S-I-3	CAMINO DE LAS SALINAS	Industrial	80.150,00	0,650	INDUSTRIAL	52.097,50	1,00	1,00	52.097,50	0,65000
S-I-5	INDUSTRIAL LLANOS DE DON JUAN	Industrial	39.361,00	0,650	INDUSTRIAL	25.584,65	1,00	1,00	25.584,65	0,65000
TOTAL AR-4 URBANIZABLE SECTORIZADO INDUSTRIAL			119.511,00			77.682,15			77.682,15	0,65000

Artículo 184. Contenido del Plan Parcial.

1. El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales se elaborará con el grado de precisión, y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos siguientes.

2. En los dos sectores S-I-3 e S-I-5 deberá aportarse un Estudio Hidrológico - Hidráulico que contemple la inundabilidad del cauce colindante para un periodo de retorno de 500 años, calificándose la posible zona inundable como Sistema Local de Espacios Libres.

Artículo 185. Memoria del Plan Parcial.

Describirá las características de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

- Superficie total del sector.
- Superficie de viario público del Plan Parcial.
- Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
- Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.
- Superficie edificable (suma de las de las parcelas edificables).
- Superficie total edificable.
- Edificabilidad bruta.
- Edificabilidad sobre la superficie edificable.
- Altura máxima edificable sobre y bajo rasante.
- Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.

Artículo 186. Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial.

El Plan Parcial expresará, si procede, las etapas de su ejecución, señalando las Unidades de Ejecución que comprendieran y señalarán para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos.

Artículo 187. Estudio económico y financiero del Plan Parcial.

El estudio económico y financiero expondrá:

a) La evaluación de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en

concreto a las siguientes actuaciones: movimiento de tierras; redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; red de alcantarillado; redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; red de gas; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y ornamentación; y obras especiales que hubieran de efectuarse.

b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su desarrollo diera lugar.

c) La Entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la ejecución de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación, acreditando el compromiso de su ejecución en plazos adecuados a los previstos para la puesta en servicio de la urbanización.

Artículo 188. Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la legislación urbanística, satisfaciendo, en todo caso, la Ordenanza Municipal de la Edificación y las presentes normas del Plan General.

Artículo 189. Alcance de las determinaciones particulares.

1. En las siguientes fichas se establecen las condiciones específicas para el desarrollo de los dos sectores de suelo urbanizable sectorizado.

2. Las superficies con aprovechamiento son indicativas, siendo normativas las que, en el momento de la redacción del Plan Parcial, resulten de la situación real de las parcelas catastrales. El aprovechamiento medio del Área de Reparto son valores fijos, por lo que cualquier cambio justificado en la superficie recogida en la ficha tan sólo supondrá el reajuste de las edificabilidades y del aprovechamiento total del sector.

3. La edificabilidad asignada por el Plan no incluye la superficie edificable correspondiente a las parcelas de equipamiento y servicios públicos que se ceden al Ayuntamiento con motivo del desarrollo de los Planes Parciales. Estas parcelas tendrán un aprovechamiento derivado de la aplicación de las Ordenanzas y la normativa del Plan General, aprovechamiento que es independiente del que resulta del cálculo del aprovechamiento medio.

Artículo 190. Fichas de los sectores de suelo urbanizable sectorizado.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR		S-I-3	
DENOMINACIÓN:	CAMINO DE LAS SALINAS	SUPERFICIE (m ²)	80.150,00
CLASE DE SUELO	Urbanizable Sectorizado	PLANO núm.	RU-2-3
INICIATIVA	Privada	SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
FIGURA DE PLANEAMIENTO:		Plan Parcial	
OBJETIVOS:	Posibilitar el desarrollo de nuevo suelo industrial junto al polígono existente para dar cabida a la demanda de suelo industrial.		
USO GLOBAL:	Industrial		
EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGÍA y USOS LUCRATIVOS (m ² construidos)			
INDUSTRIAL:		52.097,50	
APROVECHAMIENTOS			
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL Á.R. 4 Urbanizable Sectorizado Industrial		0,65	
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR		52.097,50	
APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS DE SUELO		46.887,75	
APROVECHAMIENTO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE RUTE		5.209,75	
INSTRUCCIONES O CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.			
- La zona verde y el equipamiento se agruparán preferentemente en una única zona en el norte del sector junto al arroyo.- Deberá resolver a su costa las conexiones exteriores con los sistemas generales de infraestructura			

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR		S-I-5	
DENOMINACIÓN:	INDUSTRIAL LLANOS DE DON JUAN	SUPERFICIE (m ²)	39.361,00
CLASE DE SUELO	Urbanizable Sectorizado	PLANO núm.	DJ-1
INICIATIVA	Privada	SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
FIGURA DE PLANEAMIENTO:		Plan Parcial	
OBJETIVOS:	Posibilitar el desarrollo de suelo industrial en el núcleo de Llanos de Don Juan para satisfacer una demanda existente por la cercanía al núcleo de Lucena.		
USO GLOBAL:	Industrial		
EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGÍA y USOS LUCRATIVOS (m ² construidos)			
INDUSTRIAL:		25.584,65	
APROVECHAMIENTOS			
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL Á.R. 5 Urbanizable Sectorizado Industrial		0,65	
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR		25.584,65	
APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS DE SUELO		23.026,19	
APROVECHAMIENTO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE RUTE		2.558,47	
INSTRUCCIONES O CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.			
- La zona verde y el equipamiento se agruparán preferentemente en una única zona en el este del sector junto al arroyo.			
- Deberá resolver a su costa las conexiones exteriores con los sistemas generales de infraestructura.			

CAPÍTULO 4

Suelo urbanizable no sectorizado

Sección 1.ª Determinaciones generales

Artículo 191. Régimen urbanístico.

1. En tanto no se aprueben Planes de Sectorización los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado estarán sujetos a las limitaciones establecidas para el suelo no urbanizable. Además, deberán respetarse las incompatibilidades de usos señaladas en el planeamiento, no dificultando las actuaciones que se permitan sobre el mismo la consecución de los objetivos de dicho planeamiento.

2. Aprobado un Plan de Sectorización se estará a las limitaciones, obligaciones y cargas establecidas en el mismo.

Artículo 192. Desarrollo del Suelo urbanizable no sectorizado.

1. En desarrollo de las determinaciones del Plan General para esta categoría de suelo, el Ayuntamiento de Rute podrá autorizar la formulación de los correspondientes Planes de Sectorización, a fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos.

2. Los Planes de Sectorización contendrán las determinaciones y documentación señaladas en la legislación urbanística aplicable, así como las determinaciones recogidas para cada ámbito en el presente capítulo.

3. En función del grado de desarrollo del Plan General, el Ayuntamiento de Rute podrá precisar los elementos de infraestructura exteriores al área que el promotor deberá realizar para asegurar las conexiones con los sistemas generales, teniendo en cuenta las determinaciones que se establecen en las fichas de cada ámbito.

4. Los Planes de Sectorización se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales en la forma dispuesta por la legislación urbanística aplicable.

Artículo 193. Ámbito y condiciones urbanísticas de los Planes de Sectorización.

1. Las actuaciones urbanísticas que pueden llevarse a cabo en el suelo urbanizable no sectorizado deberán referirse a cada uno de los ámbitos que se establecen en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1/2.000 con el código «NS» seguido del número de identificación a cada Ámbito.

2. De acuerdo con los objetivos de la actuación que se señalan para cada área, y conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable, el Plan General determina en cada caso:

- a) Los usos incompatibles en cada área dentro del modelo territorial y la estructura urbana propuesta.
- b) Las características urbanísticas de cada actuación en relación con la estructura urbana del territorio, y, en general, las condiciones esenciales para la ordenación del ámbito afectado.

3. La edificabilidad lucrativa máxima permitida en el presente Plan General figura referida en las fichas al conjunto de los usos lucrativos permitidos en cada área, sin incluir las dotaciones públicas. Su conversión a los diferentes usos permitidos o compatibles se llevará a cabo de acuerdo con los coeficientes de ponderación de los usos lucrativos, que deberán señalar los respectivos Planes de Sectorización.

4. En la formulación, ejecución y desarrollo de los Planes de Sectorización se respetarán las condiciones generales de uso, urbanización y edificación contenidas en las Ordenanzas Municipales.

5. Cuando el Plan de Sectorización afecte total o parcialmente a zona de dominio público o su área de protección, deberá contar antes de su aprobación definitiva con el informe favorable o, en su caso, autorización del ente titular de la misma.

Si existe un cauce fluvial en su interior o en sus inmediaciones deberá aportarse un Estudio Hidrológico - Hidráulico que contemple la inundabilidad del cauce para una avenida de periodo de retorno de 500 años.

Artículo 194. Fichas de las áreas de suelo urbanizable no sectorizado.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA		NS-R-9	
DENOMINACIÓN:	BORDE NOROESTE	SUPERFICIE (m ²)	14.109,00
CLASE DE SUELO	Urbanizable No Sectorizado	PLANO núm.	RU-2-1
INICIATIVA	Privada		
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan de Sectorización / Plan Parcial. El Plan de Sectorización no podrá tramitarse antes de que se desarrollen los Planes Parciales de Suelo Urbanizable Ordenado de uso Residencial.		
OBJETIVOS:	Posibilitar el remate del borde urbano del noroeste del núcleo urbano de Rute, con tipologías de vivienda unifamiliar aislada y adosada.		
USO GLOBALES INCOMPATIBLES	Industrial		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	0,35 m ² /m ² de usos lucrativos. Como mínimo el 30% de la edificabilidad deberá destinarse a vivienda protegida		
INSTRUCCIONES O CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA.			
- El Plan de Sectorización incluirá un mínimo de 600 m ² como sistema general de espacios libres.			
- La zona verde y el equipamiento se agruparán preferentemente en una única zona en el oeste del sector dando continuidad al parque existente.			
- Deberá resolver a su costa las conexiones exteriores con los sistemas generales de infraestructura.			

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA		NS-R-10-b	
DENOMINACIÓN:	BORDE NOROESTE	SUPERFICIE (m ²)	32.800,00
CLASE DE SUELO	Urbanizable No Sectorizado	PLANO núm.	RU-2-2
INICIATIVA	Privada		
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan de Sectorización/Plan Parcial. El Plan de Sectorización no podrá tramitarse antes de que se desarrollen los Planes Parciales de Suelo Urbanizable Ordenado de uso Residencial.		
OBJETIVOS:	Posibilitar el remate del borde urbano del suroeste del núcleo urbano de Rute, con tipologías de vivienda unifamiliar aislada y adosada.		
USO GLOBALES INCOMPATIBLES	Industrial		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	0,35 m ² /m ² de usos lucrativos. Como mínimo el 30% de la edificabilidad deberá destinarse a vivienda protegida		
INSTRUCCIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA.			
- El Plan de Sectorización incluirá un mínimo de 1.000 m ² como sistema general de espacios libres.			
- La zona verde y el equipamiento se agruparán preferentemente en una única zona en el oeste del sector dando continuidad al parque existente.			
- Deberá resolver a su costa las conexiones exteriores con los sistemas generales de infraestructura.			

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA		NS-I-1
DENOMINACIÓN:	BORDE NOROESTE	SUPERFICIE (m ²) 215.287,00
CLASE DE SUELO	Urbanizable No Sectorizado	PLANO núm. RU-2-1
INICIATIVA	Privada	
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan de Sectorización / Plan Parcial.	
OBJETIVOS:	Integrar los desarrollos residenciales e industriales existentes en el norte del núcleo urbano de Rute, compatibilizando los usos industriales y residenciales.	
USO GLOBALES INCOMPATIBLES	No se prohíben.	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	0,50 m ² /m ² de usos lucrativos	
INSTRUCCIONES O CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA.		
- Deberá resolver a su costa las conexiones exteriores con los sistemas generales de infraestructura.		
- Dadas las características del terreno, previamente a la ejecución de cualquier tipo de obra, ya sea de urbanización o de edificación, deberán realizarse los estudios geotécnicos precisos que determinen los tratamientos geotécnicos de estabilización necesarios así como las medidas adecuadas de control y mantenimiento de los terrenos suprayacentes para evitar deslizamientos exteriores que puedan afectar al sector.		

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA		NS-R-2
DENOMINACIÓN: ZAMBRA	SUPERFICIE (m ²) neto	47.478,00
	SUPERFICIE con S.G.	50.666,70
CLASE DE SUELO	Urbanizable No Sectorizado	PLANO núm. ZA-NC-CE-1-2
INICIATIVA	Privada	
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan de Sectorización/Plan Parcial	
OBJETIVOS:	Ordenar borde urbano. Obtención de terrenos para colegio y zonas verdes	
USO GLOBALES INCOMPATIBLES	No se prohíben	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	0,35 m ² /m ² de usos lucrativos. Como mínimo el 30% de la edificabilidad deberá destinarse a vivienda protegida	
INSTRUCCIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA.		
- Deberá resolver a su costa las conexiones exteriores con los sistemas generales de infraestructura.		
- Tiene adscritos 3.188,70 m ² de sistemas generales de espacios libres localizados al sur del ámbito, junto al cementerio.		

Disposición transitoria para el suelo urbanizable

En tanto no exista Reglamento que desarrolle la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía las reservas para dotaciones en suelo urbanizable se ajustarán a los estándares mínimos que determina su artículo 17.1.2.º, salvo que de la aplicación del Reglamento de Planeamiento de la ley estatal se infiera una dotación mayor.

TÍTULO VII RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 196. Asentamientos urbanísticos.

1. En el término municipal de Rute no se han identificado asentamientos urbanísticos fuera de los ámbitos delimitados como suelo urbano o urbanizable, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Se considerará que se induce la formación de nuevos asentamientos cuando se pretendan realizar segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza del suelo no urbanizable.

Artículo 197. Edificaciones aisladas existentes.

1. De acuerdo con lo establecido en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, bajo el término genérico de edificación se incluye todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable.

Todas las edificaciones existentes en suelo no urbanizable fuera de los asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado delimitados en el PGOU se identifican como edificaciones aisladas.

2. Según la situación jurídica en que se encuentran las edificaciones aisladas se distinguen:

a) Edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente, pudiendo diferenciarse:

- Edificaciones construidas con licencia urbanística.

- Edificaciones construidas sin licencia urbanística, o contraviniendo sus condiciones.

b) Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente, diferenciando:

- Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia.

- Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, construidas con licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

- Edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales, la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

c) Edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística. A estos efectos, a las edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística les será de aplicación el régimen urbanístico establecido en el artículo 6 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, y a las que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística, les será de aplicación el establecido en el artículo 7 del citado Decreto.

3. El régimen urbanístico de las edificaciones aisladas es el establecido en la Sección 2.ª del Capítulo II del Decreto 2/2012, de 10 de enero, en función de la situación jurídica de las edificaciones aisladas existentes. El procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación es el establecido en la Sección 3.ª del citado Decreto, sin perjuicio de que el Ayuntamiento de Rute pudiera aprobar una Ordenanza Municipal para la tramitación del procedimiento de reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

Artículo 225. Régimen específico del suelo no urbanizable de Hábitat Rural Diseminado SNU-HR.

1, El uso característico de este suelo es el aprovechamiento agropecuario ligado a una implantación residencial preexistente.

2. Usos compatibles.

- Las actividades agropecuarias que precisen construcciones o instalaciones de los tipos definidos como casetas agrarias A3, naves agrarias A4 y los invernaderos A5.

- Las construcciones y edificaciones industriales ligadas a recursos primarios I3.

- Como excepción a lo establecido en los puntos 1 y 2 del artículo 214, la vivienda familiar vinculada a una actividad agropecuaria V1 se permite en parcelas escrituradas y registradas con anterioridad a la fecha de aprobación del presente Plan General, independientemente de su superficie, y se separará a los linderos una distancia igual o superior a cinco (5) metros.

- Actividades turístico-recreativas T1, T2, T3, T4, T6, T7, T8, T9 y T10.

- Edificación vinculada a equipamientos P1 y P2.

- Actuaciones de carácter infraestructural, claves C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7.

3. Usos prohibidos: todos los demás.

4. Los Proyectos de edificación de las nuevas edificaciones que pudieran implantarse en los ámbitos delimitados deberán justificar que la edificación se ajusta a las determinaciones del artículo 14 del Plan de Prevención de Avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces (Decreto 189/2002, de 2 de julio).

Córdoba, 20 de septiembre de 2013.- El Delegado (disposición transitoria primera Decreto 4/2013, de 9.9), Francisco José Zurera Aragón.