

CAPÍTULO IV

NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN

Sección 1.ª La Urbanización de los Espacios Viarios

Artículo 7.190 (p) Condiciones de Diseño del Viario.

1. Las autopistas y autovías se diseñarán con arreglo a su normativa específica de aplicación que dimanaren de los organismos competentes de la Administración del Estado y de la Junta de Andalucía.

2. Los elementos de la red principal que no posean carácter de autopista o autovía y cuya traza discorra por suelo no urbanizable, se diseñarán con arreglo a lo que disponen las Instrucciones de Carreteras y las normas e instrucciones de aplicación que dimanaren de los organismos competentes de la Administración del Estado y de la Junta de Andalucía.

3. Las carreteras convencionales de nueva construcción y aquellas en las que se realizasen obras de acondicionamiento, ensanche o modificación, cumplirán las condiciones exigidas en la Ley de Carreteras y en su Reglamento, así como en la Instrucción de Carreteras.

4. El resto de las vías urbanas se diseñará de acuerdo con las condiciones que se establecieron por los organismos competentes de la Administración del Estado, y por los criterios de diseño que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas Normas.

5. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo y sus anexos correspondientes, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.

5. Tanto a las nuevas vías como en las modificaciones significativas de las ya existentes deberán establecerse las siguientes medidas correctoras:

a. Las mejoras en el diseño de las vías públicas debe apostar por el uso y disfrute peatonal y la supresión de barreras físicas.

b. Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de arbolado en alineación en aceras, cuando las circunstancias técnicas lo permitan, considerándose aquél como elemento del viario público.

c. En el diseño de las nuevas infraestructuras viarias se deberían realizar estudios sobre pasos de fauna (mamíferos, reptiles y aves) y proyectar pasos para los mismos en las zonas adecuadas, así como tener en cuenta otras medidas correctoras que eviten el atropello de aves.

6. Para el dimensionamiento de las vías se atenderá a los siguientes criterios:

a. Viales:

a.1) Los viales de uso peatonal o de tráfico compartido deberán tener una dimensión transversal mínima de nueve (9) metros entre alineaciones.

a.2) Los viales de tráfico en zonas de uso residencial unifamiliar tendrán una dimensión transversal mínima de doce (12) metros entre alineaciones, con una dimensión mínima de acerado de ciento cincuenta (150) centímetros.

Excepcionalmente se podrán prever calles de anchura mínima nueve (9) metros y con una dimensión mínima de acerado de ciento veinte (120) centímetros en zonas de uso exclusivo residencial unifamiliar con sentido de circulación único y cuando las edificaciones se dispongan retranqueadas respecto de la alineación.

a.3) Los viales de tráfico en zonas de uso plurifamiliar, terciario o mixto tendrán una dimensión transversal mínima de quince (15) metros entre alineaciones, con una dimensión mínima de acerado de doscientos (200) centímetros.

a.4) Los viales de tráfico en zonas de uso industrial tendrán una dimensión transversal mínima de dieciocho (18) metros entre alineaciones, con una dimensión mínima de acerado de doscientos cincuenta (250) centímetros.

En suelo urbano y previa justificación de la imposibilidad de alcanzar dicha dimensión se permitirán anchuras menores.

b. Calzadas:

b.1) Las bandas de estacionamiento estarán prohibidas en autopistas, autovías y carreteras. En las vías primarias, si las hubiere, serán en línea, con una sección a ser posible de doscientos veinte (220) centímetros. En el viario medio serán preferentemente en línea con una dimensión mínima de doscientos (200) centímetros.

b.2) Las bandas de circulación serán de trescientos cincuenta (350) centímetros de ancho en autopistas, autovías y carreteras, y con una sección recomendada de trescientos veinticinco (325) centímetros de ancho en vías primarias y trescientos (300) centímetros en viario medio, atendiendo a los condicionantes de velocidad, seguridad y organización del tráfico en cada uno de los tipos.

La anchura de todas las vías primarias será compatible con la implantación de carril reservado al transporte colectivo, anulando si fuere preciso banda de aparcamiento.

Artículo 7.191 (p) Dimensiones y Características de las Sendas Públicas para Peatones.

1. Cumplirán con lo establecido en la legislación vigente.
2. No obstante, atendiendo a la especial configuración del Centro Histórico y de las barriadas tradicionales se admitirán en dichas zonas aceras cuya anchura mínima sea de ochenta (80) centímetros, salvo cuando se prevea una fuerte actividad peatonal, el ancho mínimo de la acera será de ciento cincuenta (150) centímetros. En los supuestos en que en dichos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá, como diseño preferente, al de las calles de circulación compartida.

Artículo 7.192 (p) Pavimentación de las Vías Públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.
2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, vados de vehículos, etc.
3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano, se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.
4. Las tapas de arquetas, registro, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.
5. Cuando se prevean obras de urbanización en el viario, el Ayuntamiento deberá comunicarlo a las distintas compañías suministradoras a fin de coordinar, en un plazo máximo de dos años, la ejecución de estas obras y de las infraestructuras que fuesen necesarias. Si transcurrido el plazo de tiempo establecido las compañías suministradoras no llevasen a cabo las obras anteriores éstas no podrán ejecutarse posteriormente.

Artículo 7.193 (p) Calles de Circulación Compartida.

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del destinado a los vehículos se interrumpirán a ser posible cada veinticinco (25) metros o menos de manera perceptible.
2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.
3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.

Artículo 7.194 (p) Vías para Bicicletas.

1. Los proyectos de urbanización deberán incluir la definición de carriles para bicicletas en el viario y los espacios libres de acuerdo con las determinaciones establecidas en las fichas de Planeamiento.
2. El diseño de las vías para bicicletas atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso a las disposiciones municipales.

Artículo 7.195 (p) Estacionamientos en Vía Pública.

Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

a. Unidireccional (a uno o a ambos lados):

- * Aparcamiento en línea, trescientos (300) centímetros.
- * Aparcamiento en batería, quinientos (500) centímetros.
- * Aparcamiento en espina, cuatrocientos (400) centímetros.

b. Bidireccional:

- * Aparcamiento en línea, quinientos (500) centímetros.
- * Aparcamiento en batería, seiscientos cincuenta (650) centímetros.
- * Aparcamiento en espina, quinientos cincuenta (550) centímetros.

Sección 2.^a La Urbanización de los Espacios Libres

Artículo 7.196 (p) Condiciones generales.

1. Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres no pavimentados de carácter público deberá contar con proyecto específico redactado y firmado por técnico competente. Cuando las obras de jardinería formen parte de obras de urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como separata del mismo.

2. Los proyectos de ejecución de las zonas verdes y espacios libres preverán la ejecución de todas las obras de acondicionamiento necesarias para su uso público y al menos las siguientes:

- * Jardinería y arbolado.
- * Riego.
- * Drenaje.
- * Pavimentación.
- * Alumbrado público.
- * Mobiliario urbano.
- * Cuando en el interior de las zonas verdes y espacios libres se localicen edificaciones deberán preverse además las redes de: abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y comunicaciones.

3. Junto con el proyecto se presentará documento público que comprometa al promotor o entidad promotora al mantenimiento de las zonas verdes hasta que pasen a la tutela del Ayuntamiento.

Artículo 7.197 (p) Criterios de urbanización.

1. El diseño de los espacios libres atenderá al distinto carácter de los mismos de acuerdo con su posición en la ciudad y su destino dotacional. Se atenderá en su configuración a su condición de plaza urbana o jardín, parque urbano o parque suburbano.

2. Plaza urbana o jardín. Son espacios de dimensión reducida, localizados en el interior de la trama urbana, significando lugares de la organización urbana. En general estarán próximos al viario y forman un continuo con la red de calles de la ciudad. Su diseño fortalecerá el paisaje urbano con la incorporación de al menos:

- a. Arbolado y jardinería ornamental con especies que refuercen el papel de este espacio en la trama urbana.
- b. Pavimentación con materiales similares a los utilizados en las calles peatonales y de tráfico compartido.
- c. Mobiliario urbano de bancos, papeleras y según la dimensión los juegos de niños.

3. Parque urbano. Son los espacios así determinados por este Plan, que se localizan junto a las áreas urbanas y dan cobertura a las demandas de ocio, esparcimiento y paseo a los residentes en las viviendas y usuarios de las actividades limítrofes. La elección de estos lugares coincide con terrenos singulares por su posición topográfica, presencia de vegetación o recursos naturales o culturales, la preexistencia de vaguadas, etc. Su diseño fortalecerá el paisaje urbano con la incorporación de al menos:

a. Conservación y protección de los recursos naturales, culturales o topográficos asociados al lugar, identificados en el Catálogo de Elementos Protegidos del PGOU.

b. Arbolado y jardinería con especies adaptadas al lugar que refuercen la conservación y acondicionamiento del espacio.

c. Pavimentación mediante el empleo de acabados y texturas naturales. Podrán utilizarse pavimentos terrizos o granulares con o sin estabilizaciones, acondicionándolos de tal forma que las escorrentías naturales no los dañen. En los parques habrá al menos un itinerario peatonal con tratamiento similar al de una calle peatonal que permita el recorrido del mismo y sus distintas partes.

d. Mobiliario urbano de bancos, papeleras y juego de niños.

e. Se incorporarán elementos de actividad como área deportiva, quiosco, explanada para representaciones, etc.

4. Áreas de Ocio. Son espacios de gran dimensión, localizados en el borde las áreas urbanas e incluso separadas de ellas. Tienen por misión destinar al ocio y esparcimiento de la población lugares de valor ambiental o paisajístico. Su diseño fortalecerá el paisaje con la incorporación de al menos:

a. Conservación y protección de los recursos naturales, culturales o topográficos asociados al lugar identificados en el Catálogo de Elementos Protegidos del PGOU.

b. Arbolado y jardinería con especies adaptadas al lugar que refuercen la conservación y acondicionamiento del espacio.

c. Pavimentación mediante el empleo de acabados y texturas naturales. Podrán utilizarse pavimentos terrizos o granulares con o sin estabilizaciones, acondicionándolos de tal forma que las escorrentías naturales no los dañen.

d. Mobiliario urbano de bancos, papeleras y juego de niños.

e. La ordenación de estos espacios preverá al menos:

* Senderos y caminos peatonales y ciclistas.

* Áreas de juego.

* Áreas de picnic.

* Zonas de acceso y aparcamiento.

Artículo 7.198 (p) Servidumbres de infraestructuras.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

Sección 3.^a Equipamiento y mobiliario urbano

Artículo 7.199 (p) Condiciones generales.

Todos los equipamientos, tales como papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a los cimientos por medio de espárragos atornillados con tuercas visibles de forma que puedan desmontarse sin romper la obra ni el elemento que se desee mover.

En ningún caso quedarán encarcelados en alguna de sus partes.

Artículo 7.200 (p) Condiciones de los juegos y zonas infantiles.

1. En los juegos no deberán utilizarse materiales como chapa, tubos u otros elementos que al desgastarse o partirse puedan suponer peligro para los niños.

2. Los juegos serán preferentemente de maderas duras y en sus movimientos no deberán suponer peligro para sus visitantes, construyéndose vallas que protejan las zonas de trayectoria de los mismos y colocándose carteles indicadores del peligro.

3. En el diseño de las zonas infantiles deberá tenderse a los terrenos de aventuras en los que los niños tengan la ocasión de desarrollar su iniciativa y poner en juego su imaginación, procurando huir de elementos aislados con una finalidad única y determinada.

4. Las áreas de juego de niños contarán con pavimentos blandos que amortigüen y reduzcan los posibles daños producidos por las caídas.

5. Se cumplirán las previsiones contenidas en el Decreto 127/2001 publicado en el BOJA núm. 66 del año 2001 Sobre medidas de seguridad en parques y jardines.

Sección 4.^a Las Infraestructuras Urbanas Básicas

Artículo 7.201 (p) El Dimensionamiento y la conexión de las Redes.

1. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o previstas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

2. En cualquier actuación de edificación o urbanización que requiera obras de urbanización y en la que las necesidades sean superiores a las de las redes de infraestructuras existentes, deberá garantizarse su conexión con los servicios existentes en el punto en el que dichos servicios tengan capacidad de suministro suficiente. El promotor tendrá la obligación de realizar a su costa dichas obras de conexión hasta una distancia de cien (100) metros desde el límite de la urbanización o de la parcela edificable.

3. Las conexiones con la red municipal de agua potable y saneamiento se realizará en el punto más próximo en que sea posible y a la profundidad que señalen los servicios técnicos municipales.

Artículo 7.202 (p) Red de Abastecimiento.

1. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de trescientos sesenta (300) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previsto en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento. A éstos efectos se considerará en general en el suelo de uso global residencial una ocupación media de 3,5 habitantes por vivienda, y en los sectores de suelo industrial una dotación de 0,5 l/s por cada hectárea de suelo

ordenado cifras que podrán ser alteradas con la justificación adecuada en el instrumento de planeamiento de desarrollo o proyecto de urbanización.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servida se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos suponga. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

Artículo 7.203 (p) Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimiento.

1. Serán de aplicación las Normas Técnicas y de calidad de la empresa o compañía suministradora del servicio vigentes en cada momento. En general se empleará la fundición dúctil que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.

2. El diámetro mínimo será de ochenta (80) milímetros en la red general de distribución.

Artículo 7.204 (p) Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

1. En los nuevos crecimientos la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales se dispondrá de un sistema separativo de aguas pluviales y fecales, siempre que el vertido se produzca sobre redes separativas o existen cauces públicos a los que se puedan verter las aguas pluviales, con un dimensionado que impida el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico sin previa depuración. Además el Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta el control de la escorrentía proponiendo un diseño de vertientes que evite la concentración de aguas en las zonas deprimidas. En las actuaciones de uso industrial se preverá la ejecución de tanques de tormenta o sistemas de retención cuando las características de la actuación así lo requieran y se produzca el vertido sobre cauces públicos.

2. Para la entrega de aguas pluviales deberán ser tenidas en cuenta en el Planeamiento de Desarrollo y en los Proyectos de Urbanización las siguientes recomendaciones:

a. Los puntos de vertido se realizarán preferentemente a cauces públicos, repartiendo el caudal en varios puntos si es posible.

b. Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde se viertan, que podrán ser estructurales (pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, etc.), o no estructurales (zonas verdes, evitar alteración y consolidación del terreno, etc.).

c. Se adoptarán técnicas para reducir las cargas contaminantes a la entrega de las primeras aguas de lluvia en desarrollos industriales u otros que sea necesario, como son depósitos de infiltración, de retención, humedales, tanques de tormenta, etc..

d. El punto de entrega se realizará con protección de escollera vista para evitar la erosión.

e. La dirección de la entrega de las aguas deberá formar un ángulo no superior a 45° en el sentido de la corriente.

3. Las acometidas tendrán un diámetro mínimo de doscientos cincuenta (250) milímetros.

Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.

4. La conexión a la red general de alcantarillado se hará al pozo de registro existente más próximo o mediante un pozo de registro de dimensiones mínimas ciento treinta (130) centímetros, siempre que la red existente tenga suficiente capacidad.

5. Serán de aplicación las Normas Técnicas y de calidad de la empresa o compañía suministradora del servicio vigentes en cada momento. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable.

Artículo 7.205 (p) Drenaje de Aguas Pluviales en Áreas de Baja Densidad.

1. En áreas de vivienda unifamiliar aislada de baja densidad exteriores al núcleo urbano a red de drenaje que recoja las aguas pluviales de suelo público podrá discurrir en superficie, mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.

2. En este último caso la red de saneamiento recogerá únicamente las aguas negras y las pluviales internas a las parcelas edificables, siempre que estas no tengan superficie libre considerable.

3. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de treinta (30) centímetros en la exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias.

Para pendiente inferior al cinco (5) por mil y en diámetros inferiores a cuarenta (40) centímetros, queda prohibido el uso del hormigón.

4. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento si no hubiera una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

Artículo 7.206 (p) Prohibición del Uso de Fosas Sépticas.

Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, salvo que se empleen como depuración previa al vertido a una red general de saneamiento.

Artículo 7.207 (p) Instalaciones de Alumbrado en Viales y Espacios Libres públicos.

1. Para el proyecto y ejecución de las instalaciones de alumbrado público en los viarios y espacios libres públicos se estará a la normativa específica de los servicios municipales competentes.

2. Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán justificadamente en los proyectos de urbanización para cada vía, recomendándose los niveles que a continuación se establecen con carácter general:

Viaro urbano principal:	mayor de 30 lux/uniformidad mayor de 0.45
Viaro urbano de carácter local:	entre 25 y 15 lux/uniformidad mayor de 0.35
Viaro áreas industriales:	entre 25 y 20 lux/uniformidad mayor de 0.35
Plazas y áreas de estancia o paseo:	entre 20 y 15 lux/uniformidad mayor de 0.30
Parques y zonas ajardinadas:	entre 5 y 15 lux/uniformidad mayor de 0.20

En las glorietas y rotondas el nivel de iluminación será al menos un 50% superior al del vial incidente de mayor nivel, y su uniformidad media será superior a 0.55.

En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general, y la altura de las luminarias no superará la de la edificación en viales con anchura inferior a doce (12) metros.

3. Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres. El régimen de funcionamiento de la instalación será un encendido y reducción de potencia nocturna mediante equipo estabilizador - reductor.

4. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas, y sólo podrán instalarse en fachada cuando así lo autorice expresamente el Ayuntamiento. Para los cruces de calle se preverá siempre doble canalización, dejando una de reserva.

5. Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación, pudiendo excepcionalmente instalarse de acero o fundición con autorización previa del Ayuntamiento.

6. Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio.

7. Para la iluminación de áreas o edificios monumentales se podrán instalar báculos y luminarias especiales no sujetas a las anteriores condiciones, previa autorización municipal.

8. Todos los soportes y elementos metálicos de la instalación accesibles y todas las luminarias se conectarán a tierra.

9. Las nuevas luminarias deberán cumplir con lo definido en los artículos 9 y 10 del Real Decreto 1890/2008 y sus Instrucciones Técnicas Complementarias

Se podrán contemplar las excepciones definidas en el artículo 12 del Real Decreto 357/2010 y deberán considerarse las restricciones de uso definidas en el artículo 11 así como los criterios sobre lámparas y luminarias definidas en los artículos 13-20.

10. En general deberán utilizarse luminarias que proyecten luz por debajo del plano horizontal, y para el alumbrado ornamental se procurará que emitan su flujo luminoso de arriba hacia abajo.

Artículo 7.208 (p) Las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

2. Para el cálculo de la demanda de energía de cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

3. En el suelo urbano, salvo que se justificara cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando están acabadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente.

Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo en todo caso discurrir éstos por los trazados que se señalen.

4. Cuando por necesidad del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrá bajo cubierto, en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalen.

5. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados, a tal fin y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.

6. En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.

7. Serán de aplicación las Normas Técnicas de construcción y montaje de las instalaciones eléctricas de distribución de Sevillana-Endesa o de la compañía suministradora del servicio vigente en cada momento.

Artículo 7.209 (p) Las Infraestructuras de Telecomunicaciones.

1. Las infraestructuras de telecomunicaciones cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

2. Los operadores inscritos en el Registro de operadores a través de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de telecomunicaciones de que se trate.

Para poder ocupar el dominio público tendrán que obtener la autorización de la Administración titular del mismo y en cualquier caso del Ayuntamiento atendiendo a la normativa específica en materia de ordenación urbana o territorial, criterios de urbanización, medio ambiente y salud pública.

Artículo 7.210 (p) Disposiciones Generales para otras Conducciones.

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

2. Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de núcleos o zonas de expansión, se circunscribirán a vigilar la compatibilidad de la ocupación del dominio público municipal, con su afectación primigenia y básica y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

3. Toda urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Asimismo se enterrarán o trasladarán los tendidos eléctricos que precisen atravesarla.

Artículo 7.211 (p) Tendidos Aéreos en las Proximidades de Carreteras.

Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la faja de servidumbre lo hará a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la calzada caso de que la carretera sea principal, y a diez (10) metros, caso de que sea camino o carretera secundaria.

Artículo 7.212 (p) Ordenación del Subsuelo.

Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

Artículo 7.213 (p) Ubicación de Instalaciones Colectivas.

Las instalaciones colectivas audiovisuales y de telecomunicaciones se dispondrán en áreas de uso colectivo y con libre acceso por parte de la Comunidad de Propietarios sin que se produzcan servidumbres sobre los espacios privativos, cumpliéndose con las especificaciones del R.D, 346/2011, Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación de las edificaciones.

Artículo 7.214 (p) Puntos de abastecimiento de carburantes.

1. Podrá concederse autorización para la implantación de puntos de abastecimiento de carburantes en suelo urbano previo acuerdo de aprobación municipal en el que se valorará la conveniencia de la instalación en función de su posición urbana, afección al entorno edificado y a los usos colindantes. Dichas instalaciones deberán reunir al menos los siguientes requisitos:

a. Localización en suelos previstos por el Plan como viario o espacios libres vinculados directamente al viario como glorietas, medianas y franjas de espacios libres laterales.

b. Superficie máxima ocupada por la instalación doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y superficie ocupada por edificación cerrada veinte (20) metros cuadrados.

c. Condiciones de diseño de la zona edificada, marquesina y urbanización adecuada al entorno.

d. Funcionamiento de la instalación que no produzca afección negativa a las condiciones de tráfico del vial en que se apoya.

2. Asimismo podrá concederse autorización en suelo no urbanizable para la implantación de puntos de abastecimiento de carburantes cuando dicho uso esté permitido en la categoría de suelo no urbanizable en la que se localice, mediante la tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación en el que se valorará que las condiciones de ocupación, altura y diseño de los elementos construidos sobre rasante no supongan una alteración significativa e las condiciones paisajísticas de la zona en la que se inserte y que el funcionamiento de la instalación no produzca incidencia negativa en el tráfico de la carretera sobre la que se apoye.

Artículo 7.215 (p) Otras condiciones a la Ejecución de la Urbanización.

1. Los proyectos y obras de urbanización deberán adecuarse a las normas de urbanización contenidas en la «Ordenanza Municipal de Urbanización», aprobada definitivamente y publicada en BOP de Córdoba de fecha 16.9.2010 o la que esté vigente en el momento de la actuación.

TÍTULO VIII

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 8.1 (e) (p) Contenido y Alcance.

1. El presente Título contiene las normas que regulan las condiciones de ordenación estructural y pormenorizada de las distintas clases y zonas de suelo delimitadas por este Plan General de Ordenación Urbanística y definidas en los siguientes capítulos, Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano no Consolidado, Suelo Urbanizable Sectorizado, Suelo Urbanizable no Sectorizado y Suelo no Urbanizable

2. Las disposiciones del presente Título se complementan para la determinación de la ordenación urbanística municipal con las establecidas en los Títulos anteriores y especialmente con las contenidas en el Título X, Protección del Patrimonio Histórico y Cultural así como con las Ordenanzas del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico vigentes.

3. El alcance de los distintos conceptos urbanísticos utilizados para la determinación de las condiciones de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo, será el legalmente establecido y en su defecto, el que se establezca en el presente Título o en los anteriores y especialmente en los Títulos III, Desarrollo de la Ordenación, Gestión y Ejecución del Planeamiento y VII, Normas Básicas de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización.

Artículo 8.2 (p) Planimetría Asociada a las Disposiciones del Presente Título.

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

CAPÍTULO II

LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

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

Artículo 8.3 (e) Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

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

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

a. El presente Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano consolidado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.

b. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado, estableciéndose como usos globales el residencial, el terciario y el industrial.

c. Además del uso global, el presente Plan determina para cada zona los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos pormenorizados es el que se define en el Título VII, Normas Básicas de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización.

d. Las Ordenanzas de edificación y uso del suelo deberán establecer de forma pormenorizada los usos permitidos para el suelo y la edificación de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

e. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen, estén o no contemplados en el presente Plan General, deberán igualmente establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

2. La fijación de la densidad poblacional.

a. El presente Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano consolidado, el nivel densidad de viviendas según los grupos siguientes:

Grupo de densidad	Densidad en viviendas/hectareas
Muy baja	Menos de 5
Baja	Entre 5 y 15
Media-baja	Entre 15 y 30
Media	Entre 30 y 50
Alta	Entre 50 y 75
Muy alta	Más de 75

c. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, no podrán superar el número de viviendas resultantes de la aplicación de las determinaciones de este último ni la densidad máxima establecida en el artículo 17 de la LOUA.

El cumplimiento anterior podrá eximirse en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando sus dimensiones o grado de ocupación por la edificación hagan inviable la aplicación de dichos parámetros o éstos resulten incompatibles con una ordenación coherente. Estas exenciones deberán ser justificadas suficiente y expresamente en el correspondiente instrumento de ordenación y en los actos de aprobación del mismo.

3. El señalamiento del coeficiente de edificabilidad bruto o neto o de la superficie máxima edificable que en el ámbito espacial delimitado o en parte de él, podría llegar a construirse.

a. El presente Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano consolidado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.

b. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan de la siguiente forma:

b.1. En el suelo de aplicación directa de las Ordenanzas de edificación y uso del suelo: mediante la fijación del coeficiente de edificabilidad máxima sobre parcela neta para cada una de las Ordenanzas de aplicación.

c. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, no podrán superar la edificabilidad resultante de la aplicación de las determinaciones de este último ni la edificabilidad máxima establecida en el artículo 17 de la LOUA.

El cumplimiento anterior podrá eximirse en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando sus dimensiones o grado de ocupación por la edificación hagan inviable la aplicación de dichos parámetros o éstos resulten incompatibles con una ordenación coherente. Estas exenciones deberán ser justificadas suficiente y expresamente en el correspondiente instrumento de ordenación y en los actos de aprobación del mismo.

Artículo 8.4 (p) Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.a), configuran la ordenación detallada del suelo urbano consolidado la ordenación urbanística detallada, la trama urbana, espacios públicos y dotaciones comunitarias complementando la ordenación estructural para cada una de las parcelas y las distintas zonas delimitadas por el Plan General de Ordenación Urbanística:

1. El establecimiento de las alineaciones y del viario urbano, con expresión gráfica de las alineaciones de nuevo trazado.

2. La fijación de los usos pormenorizados.

3. El establecimiento de los espacios libres y dotaciones comunitarias.

4. La determinación detallada de la altura de la edificación.

5. La definición de los elementos de arquitectura protegidos por su valor histórico o arquitectónico de interés municipal.

6. La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares u ordenanzas de zona del Suelo Urbano que, junto con las generales que se establecen en el Título VII, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.

Sección 2.ª Ordenación Estructural de las distintas Zonas

Artículo 8.5 (e) Fichas de Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado Fichas de Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

Sección 3.ª Ordenanzas de Edificación y Uso del suelo de las distintas Zonas

Artículo 8.6 (p) Zonas.

El Plan General, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes Zonas, a los efectos de la determinación de sus condiciones particulares de edificación:

a. Áreas residenciales:

* Zona «La Villa-Edificaciones pertenecientes al Conjunto Urbano del Barrio de la Villa» (LV). Las determinaciones correspondientes a esta calificación corresponden al ámbito del Plan Especial de Protección que se aplica de forma transitoria hasta que se redacte un nuevo documento de Protección del Patrimonio sobre el Centro Histórico.

* Zona «Centro Histórico-Edificaciones vinculadas a los Espacios Urbanos Catalogados» (CH*). Las determinaciones correspondientes a esta calificación corresponden al ámbito del Plan Especial de Protección que se aplica de forma transitoria hasta que se redacte un nuevo documento de Protección del Patrimonio sobre el Centro Histórico.

* Zona «Centro Histórico» (CH). Las determinaciones correspondientes a esta calificación corresponden al ámbito del Plan Especial de Protección que se aplica de forma transitoria hasta que se redacte un nuevo documento de Protección del Patrimonio sobre el Centro Histórico.

* Zona «Edificación entre Medianeras-Entorno Centro Histórico» (EEM*). Las determinaciones correspondientes a esta calificación corresponden al ámbito del Plan Especial de Protección que se aplica de forma transitoria hasta que se redacte un nuevo documento de Protección del Patrimonio sobre el Centro Histórico.

* Zona «Edificación entre Medianeras» (EEM y EEMa)

* Zona «Edificación en Bloque Aislado» (EBA).

* Zona «Vivienda Unifamiliar Adosada» (UAD y UAD-P).

* Zona «Vivienda Unifamiliar Pareada» (UAP).

* Zona «Vivienda Unifamiliar Aislada» (UAS).

* Zona «Aprovechamiento Agrícola» (ZA).

b. Áreas no residenciales:

* Zona «Industrial» (IN-1 e IN-2).

* Zona «Terciaria».

* Zona «Dotaciones».

* Zona de «Infraestructuras y Servicios Básicos» (IT).

* Zona de «Espacios Libres».

Artículo 8.7 (p) Alteración de las Condiciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos.

1. Los Planes Especiales previstos y delimitados para el desarrollo del presente Plan General podrán calificar el suelo bien mediante el establecimiento de unas condiciones particulares de zona específicas en su ámbito, o bien por referencia a alguna de las condiciones particulares de zona establecidas en el presente Título.

2. Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.

3. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario.

4. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.

5. Con independencia de las compatibilidades de usos previstas para las distintas zonas en el presente Título, en todas ellas podrán ubicarse los siguientes:

- a. Usos dotacionales públicos o privados.
- b. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
- c. Despachos profesionales.

6. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifique.

7. La autorización genérica del uso residencial posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos.

8. La autorización genérica del uso terciario posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos, excepto las grandes superficies comerciales, que precisarán autorización específica.

Artículo 8.8 (p) Inaplicación de las Condiciones Particulares de Zona.

1. Los suelos no construidos pertenecientes a parcelas edificadas en ejecución de las Normas Subsidiarias anteriores, que mediante Planes Parciales, Planes Especiales, Proyectos de Ordenación de Volumen, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Edificación o cualquier otra figura similar a las anteriores, hubieran tenido la consideración de espacio libre de parcela, espacio libre de edificación, espacio no edificable, vial público o privado, jardín público o privado, aparcamiento público o privado o cualquier consideración similar, no podrán ser objeto de edificación debiendo mantener el carácter no construido, con independencia de la calificación del suelo asignada por el presente Plan.

2. La prohibición anterior caducará con la demolición de toda la edificación realizada en el ámbito del Plan o Proyecto de que se trate.

3. Se excluyen de la anterior prohibición las áreas de vivienda unifamiliar en las que el presente Plan introduzca cambios en los parámetros de separación a linderos, líneas de edificación o cualquier otra determinación similar.

Subsección Primera. Condiciones Particulares de la Zona La Villa–Edificaciones Pertenecientes al Conjunto Urbano del Barrio de la Villa

Artículo 8.9 (p) Delimitación.

Esta zona de ordenanza se corresponde con todos aquellos edificios que se encuentran incluidos en la delimitación del Conjunto Urbano del Barrio de la Villa, y que no pertenecen al Catálogo del Patrimonio Edificado, identificados como «La Villa–Edificaciones pertenecientes al Conjunto Urbano del Barrio de la Villa», en los Planos del Plan Especial del Centro Histórico de Priego de Córdoba. En los planos de «Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas» del núcleo urbano principal de Priego esta zona de calificación se recoge con las siglas «LV».

Artículo 8.10 (p) Condiciones particulares.

En la zona de «La Villa–Edificaciones pertenecientes al Conjunto Urbano del Barrio de la Villa» se aplicarán, transitoriamente hasta que se redacte el nuevo documento de Protección del Patrimonio, las normas urbanísticas y ordenanzas del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba.

Subsección Segunda. Condiciones Particulares de la Zona Centro Histórico Edificaciones Vinculadas a los Espacios Urbanos Catalogados

Artículo 8.11 (p) Delimitación.

Esta zona de ordenanza se corresponde con todos aquellos edificios que se encuentran incluidos en la delimitación de los Espacios Urbanos Catalogados y que no pertenecen al Catálogo del Patrimonio Edificado, en la zona identificada como «Centro Histórico- Edificaciones vinculadas a los Espacios Urbanos Catalogados», en los Planos de Alineaciones, Rasantes, Calificación, Usos y Sistemas del Plan Especial del Centro Histórico de Priego de Córdoba. En los planos de «Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas» del núcleo urbano principal de Priego esta zona de calificación se recoge con las siglas «CH*».

Artículo 8.12 (p) Condiciones particulares.

En la zona de «Centro Histórico-Edificaciones vinculadas a los Espacios Urbanos Catalogados» se aplicarán las normas urbanísticas y ordenanzas del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba.

Subsección Tercera. Condiciones Particulares de la Zona Centro Histórico

Artículo 8.13 (p) Delimitación.

Esta zona de ordenanza se corresponde con todos aquellos edificios que se encuentran incluidos en la zona integrada por las áreas grafiadas como «Centro Histórico», en los Planos de Alineaciones, Rasantes, Calificación, Usos y Sistemas del Plan Especial del Centro Histórico de Priego de Córdoba. En los planos de «Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas» del núcleo urbano principal de Priego esta zona de calificación se recoge con las siglas «CH».

Artículo 8.14 (p) Condiciones particulares.

En la zona de «Centro Histórico» se aplicarán las normas urbanísticas y ordenanzas del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba.

Subsección Cuarta. Condiciones Particulares de la Zona Edificación entre Medianeras–Entorno Centro Histórico

Artículo 8.15 (p) Delimitación.

Esta zona de ordenanza, se corresponde con aquellas zonas integradas por las áreas grafiadas como «Edificación entre Medianeras-Entorno Centro Histórico», en los Planos de Alineaciones, Rasantes, Calificación, Usos y Sistemas del Plan Especial del Centro Histórico de Priego de Córdoba. En los planos de «Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas» del núcleo urbano principal de Priego esta zona de calificación se recoge con las siglas «EEM*».

Artículo 8.16 (p) Condiciones particulares.

En la zona de «Edificación entre Medianeras-Entorno Centro Histórico» se aplicarán las normas urbanísticas y ordenanzas del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba.

Subsección Quinta. Condiciones Particulares de la Zona Edificación Entre Medianeras

Apartado Primero. Condiciones de Edificación.

Artículo 8.17 (p) Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con las siglas «EEM» para el núcleo principal de Priego de Córdoba y «EEMa» para las aldeas.

Artículo 8.18 (p) Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7.13 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones cumplan las siguientes condiciones mínimas:
 - a. Superficie de parcela edificable de ochenta (80) metros cuadrados.
 - b. Longitud de frente de fachada de cinco metros y medio (5.5) metros.
2. Las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan serán edificables aunque no cumplan alguna de las condiciones anteriores.

Artículo 8.19 (p) Agregación y segregación de parcelas.

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del Plan General. No obstante, se permitirán modificaciones o ajustes de pequeña entidad en los límites de las parcelas catastrales siempre que estén debidamente justificados.
2. A los efectos del apartado anterior se considerará como una parcela catastral única la adición de varias de ellas, cuando a la entrada en vigor del presente Plan General tuvieran todas ellas la condición de solar y pertenecieran a un mismo propietario o se hallasen en pro indiviso.
3. Se permite la agregación de parcelas siempre que la resultante tengan la calificación de edificación entre medianeras.
4. La segregación de parcelas sólo se permite cuando resulten parcelas que cumplan con las condiciones mínimas establecidas en el artículo anterior.

Artículo 8.20 (p) Posición de la edificación en la parcela.

1. Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a tres (3) metros. Excepcionalmente las

edificaciones se retranquearan de la alineación exterior en las parcelas en las que se establezca gráficamente la línea máxima de edificación.

2. Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas, preferentemente en toda su longitud y como mínimo en los tres (3) primeros metros desde las alineaciones exteriores.

3. Las edificaciones deberán respetar las alineaciones interiores, líneas de edificación o fondos edificables marcados en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.

4. El fondo máximo edificable no podrá ser superior a 20 metros desde la alineación exterior, a excepción de construcciones complementarias a la edificación principal.

5. Se prohíbe la apertura de adarves, ya sean públicos o privados.

Artículo 8.21 (p) Retranqueos.

1. Se prohíbe el retranqueo de la edificación.

2. Cuando en la parcela existan retranqueos históricos consolidados la edificación deberá mantener dichos retranqueos, permitiéndose exclusivamente obras de adecuación del espacio delantero y ejecución de pretilos o barandillas con altura no superior a 1,20 metros.

Artículo 8.22 (p) Alturas.

1. La altura máxima será la establecida en el plano de «Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas», no superando las alturas métricas establecidas en el artículo 7.37 de las presentes normas.

2. Por encima de la altura máxima autorizada sólo se permitirán las construcciones definidas en el artículo 7.40 de las presentes normas.

3. En aquellas parcelas cuyo uso determinado sea el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar, se permitirá la ocupación de la zona bajo cubierta con las siguientes condiciones:

a. Los usos bajo cubierta estarán vinculados al uso de la planta inferior, prohibiéndose la solución de vivienda completa bajo cubierta. En cualquier caso los usos bajo cubierta computarán a efectos del 15% máximo anteriormente establecido y en caso de superarse dicho porcentaje contabilizará como parte de la edificabilidad máxima resultante para la parcela en todas las zonas utilizables en las que exista una altura libre igual o superior a doscientos (200) centímetros.

b. Se prohíbe la solución de huecos abuhardillados en toda la cubierta así como la aparición de huecos de cualquier tipo en los faldones de cubierta que arranquen de las fachadas del edificio hacia el espacio público.

Artículo 8.23 (p) Ocupación sobre Rasante.

1. En el caso de vivienda unifamiliar la ocupación de la parcela por la edificación será como máximo del ochenta y cinco (85%) por ciento de la superficie de la parcela tanto en planta baja como en planta alta.

2. En el caso de vivienda plurifamiliar la ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

a. Para una o dos plantas: el ochenta (80%) por ciento de la superficie de la parcela tanto en planta baja como en planta alta.

b. Para tres o cuatro plantas: el setenta y cinco (75%) por ciento de la superficie de la parcela tanto en planta baja como en planta alta.

c. Para el caso de solares que den a calles con diferentes número máximo de plantas permitidas y ocupación asignada, la máxima ocupación permitida será igual al 77,50 % de la superficie de la parcela.

3. Se exceptúan de las condiciones de ocupación anteriores las parcelas que reúnan alguna de las condiciones siguientes, en cuyo caso la ocupación podrá ser del cien por cien (100):

a. Cuando por aplicación de la ordenanza resulte una superficie edificable inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados.

b. Que tengan una superficie de parcela menor de ochenta (80) metros cuadrados.

c. Parcelas en esquina, con poco fondo o con fachada a dos calles, cuyas viviendas reciban luz y ventilación en todas sus piezas del espacio público.

d. En los casos de uso no residencial en planta baja, se permitirá alcanzar, únicamente en dicha planta baja, el cien por cien (100%) de la ocupación, sin que esto último reste edificabilidad en las plantas superiores.

4. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre la posición de la edificación en la parcela.

Artículo 8.24 (p) Ocupación Bajo Rasante.

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

Artículo 8.25 (p) Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijada por el presente Plan.

Artículo 8.26 (p) Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación y luces, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 8.27 (p) Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

Artículo 8.28 (p) Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será:

a. El residencial en su categoría de vivienda unifamiliar o bifamiliar.

b. En aquellas parcelas con altura superior a dos (2) plantas (PB+2) el uso determinado podrá ser el residencial en su categoría de plurifamiliar.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

a. En las plantas bajas:

* Locales comerciales.

* Talleres artesanales y Pequeña Industria.

* Aparcamientos, Garajes y Talleres de mantenimiento del automóvil.

* Terciario.

b. Dotacional público o privado en todas las plantas.

Apartado Segundo. Condiciones Estéticas y de Composición.

Artículo 8.29 (p) Condiciones generales de composición de fachadas.

1. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas, con criterios de diseño acordes con la arquitectura tradicional y popular de Priego de Córdoba, incluidos los locales comerciales si los hubiera debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales.

2. Los huecos de planta baja han de guardar relación compositiva con el resto de la fachada.

3. Se prohíbe el uso, como tratamiento general de la fachada, de colores vivos o de materiales inadecuados en relación a las características de la edificación del entorno tales como gres, alicatado, terrazo o similares.

4. Las nuevas edificaciones podrán ser eximidas del cumplimiento de las condiciones estéticas anteriores, siempre que ello se justifique en relación con la fachada del tramo de calle en que se localice y el proyecto sea informado favorablemente, con mención expresa de dicho extremo, por los servicios municipales del Ayuntamiento de Priego de Córdoba.

Artículo 8.30 (p) Cuerpos y elementos salientes.

1. Con independencia de lo establecido en las condiciones generales de la edificación, sobre las alineaciones definidas, sólo se permitirán vuelos de balcón, cierres tradicionales y cuerpos volados cerrados con los salientes máximos recogidos en el artículo 7.93 de las Normas Generales. Los cierres quedan prohibidos en planta baja.

2. Sólo se permitirán elementos salientes como cornisas, aleros y recercados que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 7.94 de las presentes normas.

Subsección Sexta. Condiciones Particulares de la zona Edificación en Bloque Aislado

Apartado Primero. Condiciones de Edificación.

Artículo 8.31 (p) Delimitación.

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con las siglas «EBA».

2. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan e incluidas en esta zona no quedan obligadas al cumplimiento de las condiciones particulares de posición y forma de las edificaciones establecidas en los siguientes artículos, no pudiendo en ningún caso realizarse ampliaciones de la ocupación de suelo. En caso de sustitución de las edificaciones se permiten tres alternativas:

a. Reproducir las condiciones de alineación, posición y forma actuales de cada una de las edificaciones.

b. Modificar, mediante el correspondiente Estudio de Detalle, las condiciones de posición y forma existentes en la manzana, definiendo nuevas alineaciones, sin superar en ningún caso los valores de edificabilidad y ocupación existentes a la entrada en vigor del Plan, y respetando las separaciones mínimas a linderos y entre edificaciones fijadas en los siguientes artículos.

c. Regular la nueva ordenación de la manzana mediante los parámetros básicos establecidos por el presente Plan en los siguientes artículos.

Artículo 8.32 (p) Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7.13 de estas Normas, serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones cumplan las siguientes condiciones mínimas:

- a. Superficie de parcela edificable de mil quinientos (1.500) metros cuadrados.
- b. Longitud de frente de fachada de treinta (30) metros.

2. Las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan serán edificables aunque no cumplan alguna de las condiciones anteriores.

Artículo 8.33 (p) Agregación y segregación de parcelas.

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del Plan General. No obstante, se permitirán modificaciones o ajustes de pequeña entidad en los límites de las parcelas catastrales siempre que estén debidamente justificados.

2. Se permite la agregación de parcelas siempre que la resultante tengan la calificación de Bloque Aislado.

3. La segregación de parcelas sólo se permite cuando resulten parcelas que cumplan con las condiciones mínimas establecidas en el artículo anterior.

Artículo 8.34 (p) Posición Respecto a los Linderos.

1. Las edificaciones deberán separarse de todos los linderos una distancia mínima de la mitad de su altura ($H/2$). En relación con el lindero frontal esta distancia será de la mitad de la altura ($H/2$) y se medirá a partir del eje de la calle.

2. Cuando sobre uno de los linderos de la parcela haya una medianería vista, la nueva edificación se adosará a ella con un cuerpo edificado de al menos tres (3) metros de anchura. El cumplimiento de esta determinación podrá eximir de la separación del lindero frontal.

Artículo 8.35 (p) Posición Respecto a Otras Edificaciones.

Las edificaciones, con independencia de que se ubiquen o no en la misma parcela, se separarán entre sí dos tercios ($2/3$) de la altura de la mas alta.

Artículo 8.36 (p) Forma de las Edificaciones.

Los edificios que puedan construirse sobre esta zona no superarán una superficie en planta superior a mil (1.000) metros cuadrados, siendo recomendable no superar los cien (100) metros como dimensión máxima. En casos excepcionales y en virtud de la geometría de la parcela se podrán autorizar edificios de mayor dimensión mediante la redacción de un Estudio de Detalle o la aprobación de la propuesta general de ordenación de la parcela por el Ayuntamiento de Priego de Córdoba.

Artículo 8.37 (p) Alturas.

1. El número máximo de plantas será el establecido en el Plano de «Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas» del núcleo urbano, no superando las alturas métricas establecidas en el artículo 7.37 de las presentes normas.

2. Por encima de la altura reguladora puede construirse planta de ático con una ocupación máxima del 50% de la ocupación reguladora, que computará edificabilidad a todos los efectos, y cumplirá las condiciones establecidas en el artículo 7.49 de las presentes normas.

3. En el caso de construcciones por encima de la altura máxima, tales como castilletes de escaleras o maquinaria de ascensores, éstas tendrán una altura no superior a la de la planta ático y cumplirán con lo establecido en el artículo 7.40 de las presentes normas.

Artículo 8.38 (p) Ocupación sobre Rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo del cuarenta (40%) por ciento de su superficie.

2. La superficie ocupable calculada según la regla anterior podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos y entre edificaciones.

Artículo 8.39 (p) Ocupación Bajo Rasante.

Las construcciones bajo rasante podrán ocupar, además de la superficie ocupada sobre rasante, una banda de hasta cinco (5) metros de anchura exterior a la línea de edificación del bloque y con una distancia mínima a todos los linderos de tres (3) metros.

La superficie de la banda deberá tratarse como paseo peatonal.

Artículo 8.40 (p) Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela por un coeficiente de edificabilidad de 1.40 M²t/M²s.

Artículo 8.41 (p) Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 8.42 (p) Construcciones auxiliares.

Se permiten construcciones auxiliares al servicio de los edificios principales tales como piscinas, rampas de acceso a aparcamiento, pistas deportivas, pérgolas y elementos de jardinería que no computarán a efectos de ocupación siempre que no tengan cubierta y no sobrepasen una altura de 2,50 m.

Artículo 8.43 (p) Aparcamientos en Espacios Libres de Parcela.

El espacio libre de parcela podrá acondicionarse como aparcamiento con capacidad máxima para cubrir el veinte por ciento (20%) de las plazas de aparcamiento que demanden los usos implantados en el edificio.

Artículo 8.44 (p) Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda plurifamiliar.
2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - a. En las plantas bajas:
 - * Terciario (Oficinas).
 - * Locales comerciales.
 - * Talleres artesanales y Pequeña Industria.
 - * Talleres de mantenimiento del automóvil.
 - * Aparcamientos y Garajes.
 - b. En las plantas altas el uso de Terciario, cuando tenga carácter exclusivo en el edificio.
 - c. Dotacional público o privado en todas las plantas.

Artículo 8.45 (p) Condiciones Particulares de Estética.

1. Las plantas bajas podrán ser porticadas.
2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo determinado en las Normas Generales del presente Plan.
3. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos opacos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.
4. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

Subsección Sexta. Condiciones Particulares de la zona de Vivienda Unifamiliar Adosada**Artículo 8.46 (p) Delimitación.**

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones y Rasantes con las siglas «UAD» y «UAD-P».
2. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan e incluidas en esta zona no quedan obligadas al cumplimiento de las condiciones particulares de parcelación, posición y forma de las edificaciones establecidas en los siguientes artículos, no pudiéndose en ningún caso producirse ampliaciones de la ocupación de suelo ni construcciones principales sobre los espacios libres de parcela. En caso de sustitución de la edificación podrán reproducirse las condiciones de posición y forma actuales o bien adaptarse a las establecidas en el Plan sin superar en ningún caso la edificabilidad anterior.

Artículo 8.47 (p) Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7.13 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones cumplan las siguientes condiciones mínimas:
 - a. Superficie de parcela edificable de noventa (90) metros cuadrados.
 - b. Longitud de frente de fachada de seis metros y medio (6,5) metros.

2. En caso de que sobre una parcela se proyecte un conjunto de viviendas adosadas, el frente mínimo de cada unidad de vivienda será de seis metros y medio (6,5) metros.

Artículo 8.48 (p) Agregación y segregación de parcelas.

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del Plan General. No obstante, se permitirán modificaciones o ajustes de pequeña entidad en los límites de las parcelas catastrales siempre que estén debidamente justificados.

2. Se permite la agregación de parcelas siempre que la resultante tengan la calificación de unifamiliar adosada.

3. La segregación de parcelas sólo se permite cuando resulten parcelas que cumplan con las condiciones mínimas establecidas en el artículo anterior.

Artículo 8.49 (p) Posición de los Edificios.

1. Con carácter general la edificación se dispondrá en hilera entre medianeras con la proporción una (1) unidad de vivienda cada noventa (90) metros cuadrados de superficie de parcela.

2. No obstante lo anterior se permite la agrupación de viviendas unifamiliares en hilera o en otra disposición con un número total de viviendas que no excederá del resultado de dividir la superficie de la parcela por 100, pudiendo destinarse el espacio libre de parcela a uso privativo de cada vivienda o a uso comunitario del conjunto.

Artículo 8.50 (p) Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

1. Las edificaciones se separarán del lindero frontal una distancia de tres (3) metros.

2. Excepcionalmente y en coherencia con el entorno urbano y con las alineaciones colindantes, las edificaciones podrán retranquearse de este lindero frontal una distancia superior a la fijada en el apartado anterior de tres (3) metros.

3. La edificación ha de quedar contenida entre las medianeras laterales.

Artículo 8.51 (p) Alturas.

1. La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas (PB+1).

2. Por encima de la altura máxima autorizada sólo se permitirán las construcciones definidas en el artículo 7.40 de las presentes normas.

3. Se permitirá la ocupación de la zona bajo cubierta con las siguientes condiciones:

a. Los usos bajo cubierta estarán vinculados al uso de la planta inferior, prohibiéndose la solución de vivienda completa bajo cubierta. En cualquier caso los usos bajo cubierta computarán a efectos del 15% máximo anteriormente establecido y en caso de superarse dicho porcentaje contabilizará como parte de la edificabilidad máxima resultante para la parcela en todas las zonas utilizables en las que exista una altura libre igual o superior a doscientos (200) centímetros.

b. Se prohíbe la solución de huecos abuhardillados en toda la cubierta así como la aparición de huecos de cualquier tipo en los faldones de cubierta que arranquen de las fachadas del edificio hacia el espacio público.

Artículo 8.52 (p) Ocupación sobre Rasante.

La superficie de parcela ocupable por la edificación no podrá superar el setenta y cinco por ciento (75%).

Artículo 8.53 (p) Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano.

Artículo 8.54 (p) Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por un coeficiente de edificabilidad de 1.50 M²/M²s.

Artículo 8.55 (p) Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 8.56 (p) Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

Artículo 8.57 (p) Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será:

a. En las áreas UAD el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

b. En las áreas UAD-P el residencial en su categoría de vivienda plurifamiliar.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- * Locales comerciales.
- * Talleres artesanales.
- * Oficinas.
- * Aparcamientos y Garajes.
- * Dotacional público o privado.

Artículo 8.58 (p) Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.
2. Se prohíben las soluciones de cubiertas inclinadas abuhardilladas.
3. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros. El cerramiento lindero puede ser opaco hasta dos (2) metros de altura.
4. Los laterales de las viviendas que presenten fachada hacia espacios públicos, deberán acabarse con los mismos materiales y calidades que el resto de las fachadas.

Subsección Séptima. Condiciones Particulares de la zona de Vivienda Unifamiliar Pareada

Artículo 8.59 (p) Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones y Rasantes con las siglas «UAP».

Artículo 8.60 (p) Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7.13 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones cumplan las siguientes condiciones mínimas:
 - a. Superficie de parcela edificable de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
 - b. Longitud de frente de fachada de a diez (10) metros.
2. Las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan serán edificables aunque no cumplan alguna de las condiciones anteriores.

Artículo 8.61 (p) Agregación y segregación de parcelas.

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral. No se permiten proyectos sobre parte de parcela. Sin embargo debe tramitarse proyecto unitario o simultáneo de las dos o cuatro parcelas afectadas de medianería común.
2. Se permite la agregación de parcelas siempre que la resultante tengan la calificación de unifamiliar pareada.
3. La segregación de parcelas sólo se permite cuando resulten parcelas que cumplan con las condiciones mínimas establecidas en el artículo anterior.

Artículo 8.62 (p) Posición de la edificación en la parcela.

1. Serán indicadas en los planos como nuevas alineaciones, o las que fijen los planes parciales.
2. La alineación de fachada de la edificación ha de quedar retranqueada de la alineación oficial a 4 m.
3. La edificación principal ha de quedar adosada a una de las medianeras y separada del resto de linderos un mínimo de 3m, con las condiciones expresadas en el artículo 155.1. Las edificaciones secundarias (barbacoas, vestuarios de piscinas, trasteros ...) pueden quedar de los linderos a menos de 3 m, incluso adosarse a ellos.
4. El cerramiento de parcela a vial ha de tratarse con elemento opaco hasta 1m. de altura y con elementos vegetales o transparentes hasta 2,10 m de altura. El cerramiento de linderos ha de tratarse de manera similar pudiendo ser opaco hasta 2,10 m de altura.

Artículo 8.63 (p) Alturas.

1. El número máximo de plantas es de 2 (PB+1).
2. Las alturas máximas permitidas son las siguientes:
 - a) Para una planta: 4,00 m.
 - b) Para dos plantas: 7,00 m.
3. En la edificación principal, sobre la altura máxima sólo se permitirán las construcciones definidas en el artículo 70.
4. Por encima de las construcciones secundarias, de una sola planta, no se permitirán las construcciones ni las instalaciones definidas en el artículo 70 de las Normas Urbanísticas del documento de Revisión NN.SS.

Artículo 8.64 (p) Criterios de medición de altura.

1. Las edificaciones y construcciones se adaptarán, en lo posible, a la topografía natural del terreno, debiendo para ello cumplir los siguientes condicionantes:

A) Se podrá modificar la topografía natural del terreno mediante la creación de rasantes interiores que no supongan una variación superior a +/-1,50 m respecto a la cota natural del terreno.

B) En el lindero del fondo de la parcela, la modificación de la topografía del terreno tampoco podrá suponer un incremento o un rebaje, superiores a 1,5 m, respecto de la cota natural del terreno.

C) La edificación deberá cumplir los condicionantes de altura y número de plantas, respecto de las rasantes interiores de la propia parcela.

2. Será condición necesaria, para la aprobación del Proyecto de Ejecución de obra, o del Proyecto Básico, la presentación de tantas secciones, como sean necesarias, de la Edificación en relación a la parcela, para justificar los criterios expuestos anteriormente.

Artículo 8.65 (p) Ocupación sobre Rasante.

1. La ocupación de la edificación principal, sobre rasante, no sobrepasará el 40% de la superficie de la parcela. Esta limitación no existirá para la parte de la edificación que se ubique bajo la rasante oficial de la calle, donde la ocupación podrá llegar a ser del 100%.

2. Fuera de la ocupación de la edificación principal se permiten piscinas, rampas de acceso a garajes, pistas deportivas, pérgolas y elementos de jardinería, siempre que no tengan cubierta y no sobrepasen una altura de 2,50m.

3. Fuera de la ocupación de la edificación principal también se permiten construcciones secundarias (como barbacoas, vestuarios de la piscina, trasteros...), de una planta y con el mismo condicionante de altura ya expresado en el punto anterior, siendo 35 m²t su superficie construida máxima.

Artículo 8.66 (p) Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano.

Artículo 8.67 (p) Edificabilidad neta.

1. La edificabilidad máxima total, incluyendo a las construcciones secundarias, se fija en 0,70 m²t/m²s.

2. Tanto en la construcción principal, como en las secundarias, de los porches cubiertos y abiertos en tres de sus lados computa el 25% de su superficie a efectos de edificabilidad. Si están abiertos en dos o en uno de sus lados, computarán respectivamente el 50% y 75% de su superficie, a efectos de edificabilidad.

Artículo 8.68 (p) Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 8.69 (p) Condiciones Particulares de Uso.

1. Las parcelas señaladas como equipamiento mantendrán este uso.

2. El resto de las parcelas, donde será obligatorio el Garaje en 1.ª categoría, se podrán dedicar a los siguientes usos:

- Oficinas o Administrativo.

- Hospedaje.

- Educativo.

- Sanitario.

- Vivienda unifamiliar, resultándole compatible el de oficina situada en cualquier planta, locales comerciales en planta baja o planta sótano, y el hospedaje de menos de 40 plazas, el Educativo y el sanitario tales como consultas, clínicas y similares en cualquier planta del edificio.

3. Cada parcela debe de dotarse, como mínimo, de 1 plaza de garaje, si es residencial, o de 2 plazas en el resto de los casos.

4. Quedan prohibidos el resto de los usos.

Artículo 8.70 (p) Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

2. Se prohíben las soluciones de cubiertas inclinadas abuhardilladas.

3. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros. El cerramiento lindero puede ser opaco hasta dos (2) metros de altura.

4. Los laterales de las viviendas que presenten fachada hacia espacios públicos, deberán acabarse con los mismos materiales y calidades que el resto de las fachadas.

Subsección Octava. Condiciones Particulares de la zona de Vivienda Unifamiliar Aislada

Artículo 8.71 (p) Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones y Rasantes con las siglas «UAS».

Artículo 8.72 (p) Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7.13 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones cumplan las siguientes condiciones mínimas:

- a. Superficie de parcela edificable de seiscientos (600) metros cuadrados.
- b. Longitud de frente de fachada de dieciséis (16) metros.

c. Las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan serán edificables aunque no cumplan alguna de las condiciones anteriores.

Artículo 8.73 (p) Agregación y segregación de parcelas.

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral. No se permiten proyectos sobre parte de parcela.

2. Se permite la agregación de parcelas siempre que la resultante tengan la calificación de unifamiliar aislada.

3. La segregación de parcelas sólo se permite cuando resulten parcelas que cumplan con las condiciones mínimas establecidas en el artículo anterior.

Artículo 8.74 (p) Posición de la edificación en la parcela.

1. Serán las consolidadas por la edificación existente a excepción de las indicadas en los planos C como nuevas alineaciones.

2. La alineación de fachada de la edificación ha de quedar retranqueada de la alineación oficial una distancia igual a 6 m.

3. La edificación principal ha de quedar separada de linderos un mínimo de 3 m.

Las edificaciones secundarias (barbacoas, vestuarios de piscinas, trasteros...) pueden quedar de los linderos a menos de 3 m, incluso adosarse a ellos.

4. El cerramiento de parcela a vial ha de tratarse con elemento opaco hasta 1m. de altura y con elementos vegetales o transparentes hasta 2,10 m de altura. El cerramiento de linderos ha de tratarse de manera similar pudiendo ser opaco hasta 2,10 m de altura.

Artículo 8.75 (p) Alturas.

1. En la edificación principal, el número máximo de plantas es de 2 (PB+1).

2. Por encima de la altura reguladora, en la edificación principal se permiten áticos con una ocupación del 50% de la última planta, computando su superficie a efectos de la edificabilidad máxima.

3. Por encima de la planta de ático solo se permiten elementos técnicos de instalaciones. En caso de existir acceso a cubierta su formación no puede sobrepasar a la planta de ático.

4. Por encima de las construcciones secundarias, de una sola planta, no se permitirán elementos técnicos de instalaciones.

Artículo 8.76 (p) Criterios de medición de altura.

1. Las edificaciones y construcciones se adaptarán, en lo posible, a la topografía natural del terreno, debiendo para ello cumplir los siguientes condicionantes:

A) Se podrá modificar la topografía natural del terreno mediante la creación de rasantes interiores que no supongan una variación superior a +/-1,50 m respecto a la cota natural del terreno.

B) En el lindero del fondo de la parcela, la modificación de la topografía del terreno tampoco podrá suponer un incremento o un rebaje, superiores a 1,5 m, respecto de la cota natural del terreno.

C) La edificación deberá cumplir los condicionantes de altura y número de plantas, respecto de las rasantes interiores de la propia parcela.

2. Será condición necesaria, para la aprobación del Proyecto de Ejecución de obra, o del Proyecto Básico, la presentación de tantas secciones, como sean necesarias, de la Edificación en relación a la parcela, para justificar los criterios expuestos anteriormente.

Artículo 8.77 (p) Ocupación sobre Rasante.

1. La ocupación de la edificación principal, sobre rasante, no sobrepasará el 40% de la superficie de la parcela. Esta limitación no existirá para la parte de la edificación que se ubique bajo la rasante oficial de la calle, donde la ocupación podrá llegar a ser del 100%.

2. Fuera de la ocupación de la edificación principal se permiten piscinas, rampas de acceso a garajes, pistas deportivas, pérgolas y elementos de jardinería, siempre que no tengan cubierta y no sobrepasen una altura de 2,50 m.

3. Fuera de la ocupación de la edificación principal también se permiten construcciones secundarias (como barbacoas, vestuarios de la piscina, trasteros...), de una planta y con el mismo condicionante de altura ya expresado en el punto anterior, siendo 42 m²t su superficie construida máxima.

Artículo 8.78 (p) Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano que no podrá exceder de la superficie efectivamente ocupada sobre rasante.

Artículo 8.79 (p) Edificabilidad neta.

1. La edificabilidad máxima total, incluyendo a las construcciones secundarias (barbacoas, vestuarios de piscina, trasteros...) se fija en 0,50 m²t/m²s.

2. Tanto en la construcción principal, como en las secundarias, de los porches cubiertos y abiertos en tres de sus lados computa el 25% de su superficie a efectos de edificabilidad: si están abiertos en dos o en uno de sus lados, computarán respectivamente el 50% y el 75% de su superficie, a efectos de edificabilidad.

Artículo 8.80 (p) Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 8.81 (p) Condiciones Particulares de Uso.

1. Las parcelas señaladas como equipamiento mantendrán este uso.

2. El resto de las parcelas, donde será obligatorio el Garaje en 1.ª categoría, se podrán dedicar a los siguientes usos:

- Oficinas o Administrativo.
- Hospedaje.
- Educativo.
- Sanitario.

- Vivienda unifamiliar, resultándole compatible el de oficina situada en cualquier planta, locales comerciales en planta baja o planta sótano, y el hospedaje de menos de 40 plazas, el Educativo y el sanitario tales como consultas, clínicas y similares en cualquier planta del edificio.

3. Cada parcela debe de dotarse, como mínimo, de 1 plaza de garaje, si es residencial, o de 2 plazas en el resto de los casos.

4. Quedan prohibidos el resto de los usos.

Artículo 8.82 (p) Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

2. Se prohíben las soluciones de cubiertas inclinadas abuhardilladas.

3. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros. El cerramiento lindero puede ser opaco hasta dos (2) metros de altura.

Subsección Novena. Condiciones Particulares de la zona de Aprovechamiento Agrícola

Artículo 8.83 (p) Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con las siglas «ZA».

Artículo 8.84 (p) Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7.13 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan.

Artículo 8.85 (p) Agregación y segregación de parcelas.

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral. No se permiten proyectos sobre parte de parcela.

2. Se permite la agregación de parcelas siempre que la resultante tengan la calificación de aprovechamiento agrícola.

3. La segregación de parcelas sólo se permite cuando las parcelas resultantes cumplan con las condiciones de implantación y su superficie sea superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados.

Artículo 8.86 (p) Posición de la edificación en la parcela.

1. Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a tres (3) metros.

2. Las edificaciones podrán adosarse a los dos linderos laterales o sólo a uno de ellos, separándose del resto de linderos una distancia mínima de tres (3) metros.

3. El fondo máximo edificable no podrá ser superior a 20 metros desde la alineación exterior, a excepción de construcciones complementarias a la edificación principal.

Artículo 8.87 (p) Alturas.

1. La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas (PB+1).

2. Por encima de la altura máxima autorizada sólo se permite la formación de cubierta y los elementos técnicos de instalaciones.

3. Se permitirá la ocupación de la zona bajo cubierta con las siguientes condiciones:

a. Los usos bajo cubierta estarán vinculados al uso de la planta inferior, prohibiéndose la solución de vivienda completa bajo cubierta. En cualquier caso los usos bajo cubierta computarán a efectos del 15% máximo anteriormente establecido en caso de superarse dicho porcentaje contabilizará como parte de la edificabilidad máxima resultante para la parcela en todas las zonas utilizables en las que exista una altura libre igual o superior a doscientos (200) centímetros.

b. Se prohíbe la solución de huecos abuhardillados en toda la cubierta así como la aparición de huecos de cualquier tipo en los faldones de cubierta que arranquen de las fachadas del edificio hacia el espacio público.

Artículo 8.88 (p) Ocupación sobre Rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

a. En parcelas de superficie inferior a doscientos (200) metros cuadrados, el ochenta por ciento (80%).

b. En parcelas de superficie superior a doscientos (200) metros cuadrados e inferior a cuatrocientos (400) metros cuadrados, el setenta por ciento (70%).

c. En parcelas de superficie superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados, el cincuenta por ciento (50%).

2. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos.

Artículo 8.89 (p) Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano que no podrá exceder de la superficie efectivamente ocupada sobre rasante.

Artículo 8.90 (p) Edificabilidad neta.

1. La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por uno de los siguientes coeficientes de edificabilidad:

a. Parcelas de superficie inferior a doscientos (200) metros cuadrados: 1,60 m²t/m²s.

b. Parcelas de superficie superior a doscientos (200) metros cuadrados e inferior a cuatrocientos (400) metros cuadrados: 1,40 M²t/M²s.

c. Parcelas de superficie superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados: 1,00 m²t/m²s.

Artículo 8.91 (p) Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación y luces, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 8.92 (p) Construcciones auxiliares.

1. Fuera de la ocupación de parcela se permiten construcciones auxiliares tales como piscinas, acceso a garajes, pérgolas y elementos de jardinería, siempre que no estén cubiertos.

2. Las construcciones agrícolas anexas contabilizan a efectos de ocupación.

Artículo 8.93 (p) Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

* Locales comerciales.

* Talleres artesanales.

- * Oficinas.
- * Aparcamientos y Garajes.
- * Hospedaje.
- * Dotacional público o privado.

Artículo 8.94 (p) Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.
2. Las cubiertas serán inclinadas de teja cerámica árabe.
3. La fachada de los edificios deberá componerse, con criterios de diseño acordes con la arquitectura tradicional y popular de las Aldeas de Priego de Córdoba.
4. Los huecos de fachada tendrán una dimensión igual o inferior a ciento veinte (120) centímetros de anchura, excepto la puerta de acceso a la vivienda que podrá ser de ciento cincuenta (150) centímetros. Las puertas de garajes podrán ser de tres (3) metros de anchura. Los huecos de sobrado guardarán correspondencia con los inferiores, pudiendo ser cuadrados o redondeados. La suma de longitud de huecos será inferior al cincuenta por ciento (50%) de la fachada en cada planta.
5. El tratamiento general de fachadas será con materiales tradicionales y pintados a la cal o en blanco.

Subsección Décima. Condiciones Particulares de la zona Industrial

Artículo 8.95 (p) Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones, Rasantes y Alturas con las siglas «IN», que comprende a su vez las subzonas IN-1 e IN-2.

Artículo 8.96 (p) Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7.13 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones cumplan las siguientes condiciones mínimas:
 - a. Superficie de parcela edificable de quinientos (500) metros cuadrados.
 - b. Frente de parcela a vía pública de doce (12) metros.
2. Las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan serán edificables aunque no cumplan alguna de las condiciones anteriores.

Artículo 8.97 (p) Agregación y segregación de parcelas.

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral. No se permiten proyectos sobre parte de parcela.
2. Se permite la agregación de parcelas siempre que la resultante tengan la calificación de Industrial 1 o Industrial 2.
3. La segregación de parcelas sólo se permite cuando las parcelas resultantes cumplan con las condiciones mínimas establecidas en el artículo anterior.

Artículo 8.98 (p) Posición de los Edificios.

1. Con carácter general las edificaciones se separarán siete (7) metros del lindero frontal, y tres (3) metros del resto de linderos, excepto en el caso de parcelas con superficie inferior a mil (1.000) metros cuadrados que podrán adosarse a medianeras cuando las edificaciones colindantes preexistentes se hubieran adosado a éstos.
2. En las zonas en las que las edificaciones industriales existentes se encuentren alineadas a vial o tengan un retranqueo diferente del establecido en el apartado anterior, las nuevas edificaciones podrán adoptar dicha ordenación.
3. Los edificios que se proyecten con una superficie construida total mayor de dos mil quinientos metros cuadrados deberán cumplir la condición de aislados a efectos del cumplimiento de las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/06 y en vigor desde marzo de 2006, desarrolladas en el Documento «DB.SI. Seguridad en caso de incendios».

Artículo 8.99 (p) Ocupación sobre Rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:
 - a. En parcelas de superficie inferior o igual a mil (1.000) metros cuadrados, el ochenta por ciento (80%).
 - b. En parcelas de superficie superior a mil (1.000) metros cuadrados, el sesenta por ciento (60%).

Artículo 8.100 (p) Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano, con la misma superficie ocupada efectivamente por la edificación sobre rasante.

Artículo 8.101 (p) Edificabilidad neta.

1. La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por un coeficiente de edificabilidad de 1,00 m²t/m²s:

Artículo 8.102 (p) Altura de las edificaciones.

1. La altura máxima permitida será de dos (2) plantas (PB+1).

2. Se permite la construcción de entreplantas sin que sobrepasen el 30% de la superficie ocupada. Esta entreplanta computa a efectos de edificabilidad.

3. Se fija una altura máxima de 12 m en cumbrera de la edificación. Las partes situadas bajo las entreplantas tendrán una altura máxima igual a 3,00 m, medidos de suelo a suelo.

4. Excepcionalmente se permitirán cuerpos edificados o instalaciones que superen la altura máxima establecida si la actividad prevista así lo requiere y previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Artículo 8.103 (p) Áticos.

Se prohíben las plantas ático.

Artículo 8.104 (p) Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de Edificación.

Artículo 8.105 (p) Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado es el Industrial según en las categorías establecidas en el Capítulo III del Título VII de las presentes normas para las parcelas calificadas como Industrial 1 Actividades Industriales en grados 3, 4 y 5 y para las parcelas calificadas como Industrial 2 Actividades Industriales en grados 1, 2, 3, 4 y 5.

2. En cualquier caso las actividades que se desarrollen en suelo urbano consolidado deberán resultar compatibles con el entorno residencial en el que se ubiquen garantizando la inexistencia de afecciones ambientales en materia de agua, suelo, atmósfera, ruidos, vibraciones y olores

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

a. En la Subzona IN-1:

* Residencial Unifamiliar, exclusivamente en parcelas con dicho uso a la entrada en vigor del Plan General, no permitiéndose el uso de vivienda para nuevas edificaciones.

* Comercial.

* Oficinas.

* Aparcamientos y Garajes.

* Espectáculos y Salas de reunión.

* Dotacional público o privado.

* Servicios del automóvil.

b. En la Subzona IN-2:

* Comercial.

* Aparcamientos y Garajes.

* Espectáculos y Salas de reunión.

* Dotacional público o privado.

Artículo 8.106 (p) Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

2. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

Subsección Undécima. Condiciones Particulares de la zona Terciaria

Artículo 8.107 (p) Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con las siglas T.

Artículo 8.108 (p) Condiciones Particulares de Parcelación.

Las parcelas edificables serán las existentes a la entrada en vigor del presente Plan, o las resultantes del planeamiento de desarrollo previsto por este Plan, no permitiéndose segregaciones.

Artículo 8.109 (p) Separación a Linderos.

1. Se asumen las líneas de edificación consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan. En el caso de que se produzcan ampliaciones de superficie ocupada, las nuevas edificaciones se separarán H/2 de todos los linderos, con un mínimo de cinco (5) metros.

2. En función de las condiciones de zona el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de las condiciones de separación y retranqueo en relación con las alineaciones exteriores; pero en ningún caso se eximirá del cumplimiento de las condiciones de retranqueo de linderos laterales.

Artículo 8.110 (p) Separación entre Edificios.

Las edificaciones, con independencia de que se ubiquen o no en la misma parcela, se separarán entre sí dos tercios (2/3) de la altura de la mas alta.

Artículo 8.111 (p) Alturas.

El número máximo de plantas será el establecido en el Plano de Ordenación Completa del núcleo urbano, no superando las alturas métricas establecidas en el artículo 7.37 de las presentes normas.

Artículo 8.112 (p) Ocupación sobre Rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo del setenta y cinco (75%) por ciento de la superficie de la parcela neta.

2. La superficie ocupable calculada según la regla anterior podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos y entre edificaciones.

Artículo 8.113 (p) Ocupación Bajo Rasante.

Las construcciones bajo rasantes podrán ocupar, además de la superficie ocupada sobre rasante, una banda exterior de hasta cinco (5) metros de anchura y con una distancia mínima a todos los linderos de tres (3) metros.

Artículo 8.114 (p) Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela por un coeficiente de edificabilidad de 1,50 m²t/m²s.

Artículo 8.115 (p) Áticos.

Se prohíben las plantas ático.

Artículo 8.116 (p) Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 8.117 (p) Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de edificación.

Artículo 8.118 (p) Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el de Terciario, en las categorías establecidas en el Capítulo III del Título VII de las presentes normas.

2. Además del uso determinado se permite como uso pormenorizado el dotacional público o privado.

Artículo 8.119 (p) Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

2. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

3. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

Subsección Duodécima. Condiciones Particulares de la zona de Dotaciones

Artículo 8.120 (p) Delimitación y Subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con la categoría de uso dotacional estableciéndose las siguientes subzonas correspondientes a distintos usos pormenorizados: D- Equipamiento Deportivo, Equipamiento Educativo, S- Servicios de Interés Público y Social y C- Cementerio.

Artículo 8.121 (p) Condiciones Particulares y de Edificación.

1. Las condiciones de aplicación serán las establecidas en el Título VII: Normas Básicas de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización. Sección 5.^a Uso Dotacional y Servicios Públicos de las presentes Normas.

2. Las parcelas dotacionales en suelo urbano consolidado tendrán la edificabilidad que corresponda según la ordenanza de la zona donde se localicen.

Subsección Décimotercera: Condiciones Particulares de la zona de Infraestructuras y Servicios Básicos

Artículo 8.122 (p) Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con las siglas «IT».

Artículo 8.123 (p) Condiciones Particulares y de Edificación.

Las condiciones de aplicación serán las establecidas en el Título VII: Normas Básicas de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización. Sección 7.^a Uso Infraestructuras y Servicios Urbanos de las presentes Normas.

Subsección Décimocuarta. Condiciones Particulares de la zona de Espacios Libres

Artículo 8.124 (p) Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con la categoría de uso Espacios Libres.

Artículo 8.125 (p) Condiciones Particulares y de Edificación.

Las condiciones de aplicación serán las establecidas en el Título VII: Normas Básicas de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización. Sección 6.^a: Uso Espacios Libres de las presentes Normas.

Sección 4.^a Determinaciones de las Áreas de Planeamiento Incorporado (API)

Artículo 8.126 (p) Áreas de Planeamiento Incorporado (API).

Las parcelas en el interior de áreas designadas como áreas de planeamiento incorporado se edificarán de acuerdo con los criterios y parámetros contenidos en el planeamiento de detalle que ordenó dicha área.

Sección 5.^a Determinaciones de las Áreas de Reforma Interior

Artículo 8.127 (p) Áreas de Reforma Interior.

1. En el caso de que se delimitaran áreas de Reforma Interior incluidas en el suelo urbano consolidado, el planeamiento de desarrollo deberá mantener los parámetros generales de uso global, edificabilidad, y, en su caso, densidad máximas establecidas en el plano de Ordenación Estructural y las fichas correspondientes, sin superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la LOUA.

2. En las áreas sobre las que se desarrollen Planes Especiales de Reforma Interior podrán aplicarse las ordenanzas de edificación y uso del suelo urbano consolidado correspondientes a las distintas zonas de ordenanza del Plan General o bien incorporar ordenanzas particulares diferentes de las establecidas para el suelo urbano consolidado, cumpliéndose en cualquier caso las Normas Básicas de Edificación y Usos del Título VII y, garantizándose que con la aplicación de dichas ordenanzas no se superan los parámetros máximos de edificabilidad y densidad establecidos para la zona con carácter estructural.

Sección 6.^a Programación de las Áreas de Reforma Interior y de la edificación de solares en el Suelo Urbano Consolidado

Artículo 8.128 (p) Programación de las Áreas de Reforma Interior.

En el caso de que se delimiten Áreas de Reforma Interior en el suelo urbano consolidado no previstas en el Plan General, el Plan Especial o planeamiento de desarrollo que se determine establecerá la programación y condiciones necesarias para la gestión y ejecución de las actuaciones previstas.

Artículo 8.129 (p) Edificación de solares.

1. Sobre las parcelas de suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido todos los deberes legales exigibles y permitiendo el Plan su actuación en régimen de actuaciones edificatorias, se podrá solicitar y obtener licencias así como realizar las construcciones en las condiciones que determina el Plan según se establece en el artículo 4.5 de estas Normas. En el caso de que la parcela tenga la condición de solar por no hallarse construida o encontrarse la edificación en ruina, deberá solicitarse licencia de edificación en los plazos legalmente establecidos y edificar los solares en el plazo establecido en la licencia.

2. El Ayuntamiento incorporará al Registro Municipal de Solares los solares y edificios en ruina del suelo urbano consolidado que no hayan cumplido con las anteriores obligaciones.

CAPÍTULO III

LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Sección 1.ª Determinaciones que configuran la Ordenación del Suelo Urbano no Consolidado incluido en Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución

Artículo 8.130 (e) Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano no Consolidado.

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

1. El establecimiento del uso global.

a. El presente Plan determina para cada uno de los sectores del suelo urbano no consolidado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.

b. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.

c. Además del uso global, el presente Plan determina para cada sector los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título VII, Normas Básicas de Edificación y Usos.

d. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle que desarrollen la ordenación pormenorizada de los distintos sectores del suelo urbano no consolidado, deberán establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

2. La fijación de la densidad máxima.

a. El presente Plan determina para cada ámbito del suelo urbano no consolidado, el nivel densidad de viviendas según los grupos siguientes:

Grupo de densidad	Densidad en viviendas/hectareas
Muy baja	Menos de 5
Baja	Entre 5 y 15
Media-baja	Entre 15 y 30
Media	Entre 30 y 50
Alta	Entre 50 y 75
Muy alta	Más de 75

3. El señalamiento de la edificabilidad máxima.

a. El presente Plan determina para cada uno de los sectores del suelo urbano no consolidado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en desarrollo y ejecución del planeamiento.

b. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.

Artículo 8.131 (p) Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano no Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A. b) y 10.2.B, de la LOUA, configuran la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado la delimitación de áreas de reforma interior y su ordenación detallada, usos, densidad y edificabilidad de las distintas zonas delimitadas por el Plan General de Ordenación Urbanística así como la definición de áreas de reparto y el aprovechamiento medio de éstas:

1. Delimitación de las Unidades de Ejecución y Planes Especiales de Reforma Interior y su asignación a Áreas de Reparto. En los Planos de Régimen del Suelo y Gestión se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que el Plan General exige el ulterior desarrollo o complemento de sus determinaciones mediante

la formulación de los Planes Especiales o Estudios de Detalle, instrumentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.

2. La definición gráfica de las alineaciones, rasantes y viario.

3. La fijación de los usos pormenorizados, de los espacios libres y dotaciones comunitarias.

4. La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares u ordenanzas de zona del Suelo Urbano que, junto con las generales que se establecen en el Título VII, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.

El régimen urbanístico de esas áreas es el común al suelo urbano que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que en las fichas se señalen para la ordenación de dichas áreas.

5. Las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en las Fichas de Determinaciones de los Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado, que comprenden la determinación del aprovechamiento objetivo y subjetivo, la superficie mínima de dotaciones y espacios libres, la edificabilidad máxima en función de los usos y tipologías, el sistema de actuación, la figura de planeamiento, la iniciativa de planeamiento y la fijación de los criterios y objetivos de ordenación.

Las determinaciones que reflejan cada una de las fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previsto para su desarrollo o complemento.

Artículo 8.132 (p) Alcance de las Determinaciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos.

1. La ordenación pormenorizada de las distintas áreas incluidas en Sectores, Unidades de Ejecución y Planes Especiales de Reforma Interior establecida en el Plan General podrá mantenerse en su totalidad o en parte de ella o bien modificarse a través de los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se determinen en virtud de la capacidad de ordenación de los mismos, Planes Parciales, Estudios de Detalle o Planes Especiales, pero en cualquier caso habrán de mantenerse las determinaciones de carácter vinculante establecidas en la Ficha de Planeamiento correspondiente así como dar cumplimiento a los objetivos de ordenación reflejados en dichas fichas.

2. Los Planes Parciales y Planes Especiales previstos y delimitados para el desarrollo del presente Plan General podrán calificar el suelo bien mediante el establecimiento de unas condiciones particulares de zona específicas en su ámbito, o bien por referencia a alguna de las condiciones particulares de zona establecidas en el presente Título.

3. Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.

4. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario.

5. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.

6. Con independencia de las compatibilidades de usos previstas para las distintas zonas en el presente Título, en todas ellas podrán ubicarse los siguientes:

a. Usos dotacionales públicos o privados.

b. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.

c. Despachos profesionales.

7. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifique.

8. La autorización genérica del uso residencial posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos.

9. La autorización genérica del uso terciario posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos, excepto las grandes superficies comerciales, que precisarán autorización específica.

Sección 2.ª Ordenación estructural de los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado

Artículo 8.133 (e) Fichas de Determinaciones de los Sectores del Suelo Urbano no Consolidado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado Fichas de Planeamiento de Desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado.

Sección 3.ª Ordenanzas de edificación y uso del suelo de los distintos Sectores, Áreas y Unidades de Ejecución de Suelo Urbano no Consolidado

Artículo 8.134 (p) Ordenanzas de edificación y de uso de las distintas áreas.

1. Para las áreas de suelo urbano no consolidado incluidas en Unidades de Ejecución serán de aplicación las ordenanzas de edificación y uso del suelo urbano consolidado correspondientes a la calificación asignada en el Plano de Ordenación Completa del Plan General.

2. En las áreas sobre las que se desarrollen Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior podrán establecerse en dichos planes ordenanzas particulares diferentes de las definidas para el suelo urbano consolidado, manteniéndose en cualquier caso los parámetros generales de ordenación de la ficha de planeamiento y cumpliéndose las normas generales de edificación y de uso de acuerdo con el Título VII de las Normas.

Sección 4.ª Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano no Consolidado

Artículo 8.135 (p) Delimitación y Alcance de las Áreas de Reparto.

1. Para la totalidad del suelo urbano no consolidado el Plan General delimita las Áreas de Reparto del suelo urbano no consolidado y determina el aprovechamiento medio de cada una de las áreas delimitadas.

2. La delimitación de las áreas de reparto se contiene en el Plano de Ordenación Completa.

3. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para el suelo urbano no consolidado y la que se pueda establecer en el planeamiento de desarrollo para las distintas áreas de planeamiento delimitadas fijará y establecerá los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados y las tipologías resultantes que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

Artículo 8.136 (p) Fichas de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano no Consolidado.

La determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado se establece en el documento Anexo a estas Normas denominado Fichas de Planeamiento de Desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado.

Artículo 8.137 (p) Delimitación de Unidades de Ejecución y Elección del Sistema de Actuación.

1. El Plan General delimita unidades de ejecución que se grafían en el Plano de Ordenación Completa, las cuales se desarrollarán por el sistema de actuación que se señalan en las fichas de planeamiento.

2. La delimitación de unidades de ejecución y la elección de su sistema de actuación cuando no estuvieran contenidas en el presente Plan General se ajustará al procedimiento seguido en el artículo 106 de la LOUA.

3. Para modificar unidades de ejecución ya delimitadas y/o su sistema de actuación se seguirá igualmente el trámite indicado en el apartado anterior.

Sección 5.ª Áreas de Reforma Interior, Planeamiento de Desarrollo y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no Consolidado

Artículo 8.138 (p) Fichas Particulares.

1. Cada uno de los ámbitos de suelo urbano sometidos a planeamiento posterior o a la realización de operaciones de gestión integrada, tiene sus condiciones de ordenación y ejecución fijadas en su ficha correspondiente.

2. Su edificación estará a lo que se dispone en estas Normas en su Título VII y cuanto les fuere de aplicación del Título VIII.

Artículo 8.139 (p) Valor de las Determinaciones Particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las zonas remitidas a planeamiento ulterior o a la realización de operaciones de gestión integrada, tienen el alcance que a continuación se señala:

a. Delimitación: La delimitación de las áreas grafizadas en los planos tiene el carácter de determinación vinculante.

b. Cesiones, edificabilidades y aprovechamientos: Las determinaciones relativas a cesiones, edificabilidades y aprovechamientos tienen el carácter de fijas, con independencia de la superficie del ámbito resultante de la medición real.

c. Trazados y alineaciones: En los ámbitos sometidos a Planeamiento Parcial o Especial las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor

exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados. En los ámbitos sometidos a Estudio de Detalle se podrán modificar las alineaciones e introducir nuevos viales, así como ordenar los volúmenes edificados pudiendo superarse como máximo en una planta la altura establecida, siempre que la ordenación responda a los objetivos generales establecidos en la ficha de planeamiento.

d. Usos y reservas: En los ámbitos sometidos a Planeamiento Parcial o Especial la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación. Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el Planeamiento Especial podrá proceder a reajustar la forma de las parcelas; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna.

Artículo 8.140 (p) Actuaciones en Áreas Remitidas a Planeamiento Ulterior.

1. Hasta tanto no esté definitivamente aprobados los Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior y los Estudios de Detalle que el presente Plan prevé en las áreas remitidas a planeamiento ulterior, no podrán llevarse a cabo las operaciones de ejecución del planeamiento, ni podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.

2. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene, de oficio o a instancia de parte, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o las de demolición de edificaciones en situación de ruina.

3. Excepcionalmente, las licencias de obras a que se refiere el apartado 1 podrán ser expedidas por el Ayuntamiento en las áreas citadas en el propio apartado cuando las mismas no constituyan o integren unidades de ejecución determinadas desde el Plan, estén fijados por éste los usos pormenorizados correspondientes a través de las oportunas normas zonales, así como las alineaciones aplicables a la parcela y la ejecución de aquellas obras no hubiere de afectar o impedir en forma alguna el cumplimiento de los objetivos o determinaciones de cualquier índole que fije el Plan en la ficha correspondiente a cada área. Igual posibilidad cabrá, previa declaración que excluya a la finca de la expropiación, en aquellas áreas remitidas a planeamiento ulterior cuya ejecución prevé el Plan a través de este sistema de actuación.

4. En las áreas remitidas a Planes Especiales que no sean de Reforma Interior, la concesión de las licencias a que se refiere el apartado 1 se regirá por las normas que se señalan en los artículos siguientes y en la LOUA.

Artículo 8.141 (p) Condiciones Generales Previas para la Edificación.

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

a. Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de ejecución en que se incluyan los terrenos.

b. Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fueren necesarios para dotar de servicios urbanísticos a la unidad de ejecución.

c. Que esté totalmente ejecutada la urbanización de la unidad de ejecución, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo siguiente.

d. Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios, conforme a estas Normas, del sistema de actuación correspondiente, en especial, para aquellas parcelas incluidas en unidades de ejecución, que el acto de aprobación del proyecto de reparcelación haya adquirido firmeza, en vía judicial o administrativa, y que estén formalizadas la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos, libres de cargas, gravámenes y ocupantes de la correspondiente unidad de ejecución.

2. No obstante, podrá ser autorizada la edificación de aquellos suelos en los que, además de haberse dado cumplimiento a las condiciones de los apartados b) y c) del párrafo anterior, se garantice suficientemente las cesiones obligatorias que correspondan a tales suelos.

3. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en estas Normas.

Artículo 8.142 (p) Edificación Previa a la Condición de Solar.

1. En cumplimiento de lo establecido en el apartado c) del número 1 del artículo anterior, los propietarios de terrenos del suelo urbano incluidos en unidades de ejecución que, siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a), b) y d) del número 1 del mismo artículo y en especial los siguientes:

a. Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización o la entidad de éstas, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor al de terminación de la edificación.

b. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte de las edificaciones.

2. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

3. Las etapas de ejecución deberán fijarse en áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de toda la parcela o unidad de ejecución, y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

4. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que les afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y será en todo caso de aplicación lo dispuesto en el número 3 del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y de edificar, así como la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado. Todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se le hubiera irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Sección 6.ª Programación de las Actuaciones en el Suelo Urbano no Consolidado

Artículo 8.143 (p) Orden de Prioridades en el Desarrollo de las Actuaciones Sistemáticas.

1. El desarrollo del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen.

2. Si en los programas de ejecución contenidos en los planes de ordenación no se hubiera fijado el plazo de ejecución de la urbanización, se entenderá que estas obras deberán estar acabadas en el plazo de veinticuatro (24) meses a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento o proyecto de urbanización a ejecutar.

Artículo 8.144 (p) Plazos para la Adquisición del Derecho a Edificar.

En las áreas de suelo urbano sometidas a Planeamiento de desarrollo o complementario, el plazo para la adquisición del derecho a edificar será el fijado por dichos Planes.

CAPÍTULO IV

LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

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

Artículo 8.145 (e) Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Sectorizado.

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

1. El establecimiento del uso global.

a. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable sectorizado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.

b. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.

c. Además del uso global, el presente Plan determina para cada sector los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título VII, Normas Básicas de Edificación y Usos.

d. Los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada de los distintos sectores del suelo urbanizable sectorizado deberán establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

2. La fijación de la densidad máxima.

a. El presente Plan determina para cada sector del suelo urbanizable, el nivel densidad de viviendas según los grupos siguientes:

Grupo de densidad	Densidad en viviendas/hectareas
Muy baja	Menos de 5
Baja	Entre 5 y 15
Media-baja	Entre 15 y 30
Media	Entre 30 y 50
Alta	Entre 50 y 75
Muy alta	Más de 75

3. El señalamiento de la edificabilidad máxima.

a. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en desarrollo y ejecución del planeamiento.

b. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.

4. Delimitación de las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.

a. El presente Plan delimita las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado y determina el aprovechamiento medio de cada una de las áreas delimitadas.

b. La ordenación pormenorizada establecida por los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado fijarán o concretarán, respetando los criterios estructurales del presente Plan General, los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados, las tipologías resultantes y resto de características de dicha ordenación pormenorizada, que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

Artículo 8.146 (p) Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.c) y 10.2.B de la LOUA, configuran la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado los criterios y directrices de ordenación detallada de los distintos sectores, que se especifican en la documentación del Plan General:

1. Las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen en las Fichas de Determinaciones de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, en las que se determinan de forma específica los criterios de ordenación y los elementos de la ordenación que son vinculantes para el desarrollo de los Planes Parciales.

Se establece además en las Fichas con carácter pormenorizado la edificabilidad máxima para cada uso y tipología, el sistema de actuación, la iniciativa de planeamiento, la programación y la superficie mínima destinada a espacios libres y dotaciones, que en cualquier caso deberán además cumplir con los estándares mínimos fijados en la LOUA y los Reglamentos que la desarrollen.

Las determinaciones que reflejan cada una de las fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previsto para su desarrollo o complemento.

2. La ordenación detallada que complementa con carácter vinculante la ordenación estructural así como el resto de la ordenación detallada propuesta con carácter no vinculante se define en los Planos de Ordenación Completa, estableciéndose con carácter indicativo las alineaciones, usos y tipologías, dotaciones y espacios libres.

3. Se incorporan a la ordenación pormenorizada en las presentes Normas las condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado así como el contenido, condiciones de ordenación, desarrollo y ejecución de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.

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

Artículo 8.147 (e) Fichas de Determinaciones de los Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado Fichas de Planeamiento de Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

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

Artículo 8.148 (e) Delimitación de las Áreas de Reparto.

La delimitación espacial de las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado es la que se contiene en el Plano de Ordenación Estructural del Núcleo Urbano.

Artículo 8.149 (e) Fichas de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado.

La determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado, se establece en documento Anexo a estas Normas denominado Fichas de Planeamiento de Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Sección 4.ª Criterios de Ordenación para el Planeamiento de Desarrollo

Subsección Primera. Actuaciones y Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 8.150 (p) Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. El suelo urbanizable Sectorizado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el Plano de Ordenación Completa.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título III de estas Normas y al contenido del presente Título.

3. Los Planes Parciales deberán referirse como mínimo a un solo sector de suelo urbanizable sectorizado, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También deberán integrar elementos de sistemas generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al área de reparto en que se haya incluido el sector.

4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.

5. Las ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en el Título VII, de las presentes Normas y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este Título.

6. Los Planes Parciales contendrán la asignación de vivienda protegida de acuerdo con lo establecido en la correspondiente Ficha de Planeamiento del Plan General, especificándose la localización y cuantificación de dichas viviendas de forma que no quepa confusión, según las distintas tipologías o zonas de ordenanza y en función de la legislación autonómica y la regulación municipal vigente en materia de vivienda.

7. Los sectores que tengan incluido en su ámbito o que afecten en sus conexiones y/o en las zonas de servidumbre o de afección a elementos de viario sobre los que tengan competencias órganos de la administración distintos del Ayuntamiento, habrán de someterse a informe del correspondiente órgano titular de dicho viario.

8. El planeamiento de desarrollo deberá establecer para cada sector los usos compatibles dentro de los usos industriales.

Artículo 8.151 (p) Fichas de determinaciones particulares del suelo urbanizable sectorizado.

1. Cada uno de los sectores del suelo urbanizable sectorizado tiene sus condiciones fijadas en su ficha correspondiente, que se incluyen como Anexo a este documento de Normativa.

2. Su edificación estará a lo que se dispone en estas Normas en su Título VII y cuanto les fuere de aplicación del Título VIII.

Artículo 8.152 (p) Valor de las Determinaciones Particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las zonas remitidas a planeamiento ulterior tienen el alcance que a continuación se señala:

a. Delimitación y superficie: La delimitación del sector grafiada tiene el carácter de determinación vinculante. La dimensión de su superficie, sin embargo, es una cifra de referencia de carácter estimativo; si de la medición del sector resultara otra cifra, ésta será tenida en consideración a todos los efectos y conforme a la misma se reajustarán todas las determinaciones del sector.

b. Trazados y alineaciones: las alineaciones señaladas como vinculantes en la ficha tiene carácter de determinación de Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.

c. Usos y reservas: la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación. Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el planeamiento de desarrollo del Plan General podrá proceder a reajustar la forma de las parcelas; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna, en todo caso, se mantendrán los estándares de dotaciones que figuran en cada ficha.

d. Las edificabilidades determinadas para los diferentes usos globales tendrán las siguientes compatibilidades:

1. El treinta y cinco por ciento (35%) de la edificabilidad determinada para el uso residencial plurifamiliar podrá ser destinada a residencial unifamiliar, siempre que en la ficha de determinaciones particulares no se especifique lo contrario.

2. El treinta y cinco (35%) de la edificabilidad determinada para el uso residencial unifamiliar podrá ser destinada a residencial colectiva, siempre que en la ficha de determinaciones particulares no se especifique lo contrario.

3. El quince por ciento (15%) de la edificabilidad determinada globalmente para los usos residenciales podrá ser modificada a usos terciarios.

4. El veinticinco por ciento (25%) de la edificabilidad determinada para el uso industrial podrá ser modificada a usos terciarios.

e. El coeficiente de edificabilidad resultado de las fichas particulares tiene el carácter de máximo, con independencia de cualquier otra determinación, y en particular de los coeficientes de uso y tipología que se utilicen para la redistribución interna.

Artículo 8.153 (p) Ejecución del Planeamiento.

Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable sectorizado contendrán su división de unidades de ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellas, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.

Artículo 8.154 (p) Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado previas al Desarrollo de los Sectores.

1. Los sectores de suelo urbanizable sectorizado no podrán edificarse hasta tanto:

a. No se hayan aprobado definitivamente los Planes Parciales.

b. No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.

c. No están ejecutadas las obras de urbanización, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.

d. No se hayan formalizado las cesiones obligatorias de suelo.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable sectorizado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales en los términos que establece el artículo 53 de la LOUA.

Artículo 8.155 (p) Requisitos para Poder Edificar.

1. En el suelo urbanizable sectorizado, una vez aprobados el Plan Parcial y el proyecto de urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrán edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a. Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b. Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté ejecutada en todo aquello que afecte a la manzana para la que se haya solicitado licencia y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación de la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.

c. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa el peticionario, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

d. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del ciento por cien (100%) del valor de las obras de urbanización para garantizar la ejecución de estas en la parte que corresponda. La fianza deberá cubrir el posible aumento de los costes de ejecución por incremento del Índice de Precios al Consumo. La garantía podrá ser parcialmente librada a medida que se vayan certificando las ejecuciones parciales de la obra urbanizadora.

2. A los efectos del número anterior, se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o acceso a las parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillo y base del firme.
- d) Capa intermedia asfáltica del firme.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
- g) Red de alumbrado público.
- h) Red de gas, en su caso.
- i) Galerías de servicios, en su caso.
- j) Obra civil de los parques y jardines públicos.
- k) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se considera infraestructura complementaria, que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, los siguientes servicios urbanos:

- a) Red telefónica.
- b) Base de rodadura de aceras públicas.
- c) Capa de rodadura de pavimento.
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.
- f) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.
- g) Vallado de las parcelas dotacionales de cesión.

4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

5. Las etapas de ejecución deberán componer áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de toda la unidad de ejecución y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, así como podrá implicar la caducidad de la licencia previa tramitación del necesario expediente, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 8.156 (p) Edificación en ladera.

1. En parcelas cuya pendiente natural media medida en cualquier sección vertical entre la alineación del vial y el fondo de parcela sea superior al 50% serán de aplicación las normas contenidas en este artículo.

a. Se crearán plataformas de nivelación y aterramiento mediante muros situados en las alineaciones de la parcela al vial.

b. La altura máxima de estos muros no superará los cinco (5) metros sobre la cota de la calle en caso de pendiente ascendente, o bajo esta cota si la pendiente es descendente. Si la pendiente es ascendente sobre

la cota de la calle, entre el borde superior del muro y la edificación situada en la primera plataforma podrá ataluzarse el terreno con una pendiente no superior al veinte por ciento (20%). En ningún caso la elevación de altura de la plataforma sobre el remate del muro superará el metro y medio (1.50) de altura.

c. Los muros de nivelación situados dentro de la parcela no alcanzarán en ningún punto de los linderos medianeros una altura superior a 1.50 metros por encima o por debajo de la cota del terreno natural. La altura absoluta de los muros o será superior a tres (3) metros respecto a la cota natural del terreno.

d. Los muros, y especialmente el alineado a vial en caso de pendiente ascendente, serán tratados como fachada.

e. La edificación deberá separarse de la cara exterior del muro al menos una distancia igual a la mitad de su altura medida hasta el remate superior de la cubierta, con un mínimo de 3.50 metros.

f. Bajo la cota de nivelación de la plataforma, en terreno de pendiente ascendente, sólo se permitirá el uso de garaje o instalaciones complementarias, con una ocupación máxima del quince por ciento (15%) de la superficie de la parcela.

g. El Ayuntamiento podrá autorizar, previa propuesta por parte del interesado, otras soluciones distintas cuya resolución responderá a criterios de interpretación y recomposición urbana basados en estas Normas.

2. A los efectos de medición de pendientes se tomarán como referencia:

a. Los planos procedentes de Planes Parciales, proyectos de Urbanización y Estudios de Detalle.

b. Todos los planos procedentes de los diversos órganos municipales y de la Administración en general.

c. Fotografías aéreas.

Subsección Segunda: Contenido de los Planes Parciales.

Artículo 8.157 (p) Contenido de los Planes Parciales.

El contenido y documentación exigible 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 posteriores.

Artículo 8.158 (p) Memoria del Plan Parcial.

1. La memoria deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación, y en todo caso:

a. Las características generales del territorio, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas, etc. Al describir su vegetación se tendrán en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.

b. Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras, precisando, en su caso, el número de residentes y puestos de trabajo que hubiere en la zona, el tipo de edificios, su calidad y estado y expresando las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.

2. Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por el Plan General para el sector, pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y de los estudios complementarios que se realizaren.

3. Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que desarrolle, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

4. Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

a. Superficie total del sector que ordene el Plan Parcial.

b. Superficie del viario público del Plan Parcial.

c. Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.

d. Superficie de las parcelas para centros docentes y demás servicios públicos o de interés social, señalando su carácter público o privado.

e. Superficies edificables (suma de la de las parcelas edificables).

f. Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas).

g. Superficie edificables por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales).

h. Edificabilidad bruta, sobre la superficie total del sector.

i. Edificabilidad neta, sobre la superficie edificable.

j. Superficies edificables susceptibles de apropiación privada y pertenecientes al Ayuntamiento, señalando en su caso el defecto de aprovechamiento susceptible de apropiación privada.

k. Desglose de la superficie edificable.

l. Superficie destinada a espacios libres privados.

m. Altura máxima edificable.

- n. Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.
- o. Repercusión del viario, expresada en porcentaje respecto al total de la superficie del sector.

Artículo 8.159 (p) Plan de Etapas del Plan Parcial.

1. Los Planes Parciales expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando las unidades de ejecución que comprendieran e indicando para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondiente a los equipamientos.
2. El Plan Parcial delimitará la unidad o unidades de ejecución que prevea para su desarrollo así como el sistema de actuación para las mismas. Asimismo señalará los plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y de solicitar licencia.

Artículo 8.160 (p) Estudio Económico y Financiero del Plan Parcial.

El estudio económico y financiero contendrá:

- a. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrá de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimientos de tierra; redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; red de alcantarillado redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y obras especiales que hubieran de efectuarse.
- b. La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su implantación diera lugar.
- c. La entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación.

Artículo 8.161 (p) Información de las compañías suministradoras.

1. La documentación del Plan Parcial deberá incorporar documentación de las compañías suministradoras de energía eléctrica y telefonía en su caso, sobre la posibilidad de conexión a las mismas así como información de los servicios municipales de saneamiento y abastecimiento de agua sobre posibles puntos de conexión y necesidad de obras de mejora, en su caso.

Artículo 8.162 (p) Planos de Información del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá, representados sobre cartografía adecuada, los siguientes planos de información:

- a. Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del Plan General.
- b. Ordenación establecida por el Plan General para el sector y su entorno.
- c. Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.
- d. Hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean precisos para la mejor interpretación del plano topográfico. Comprenderá la delimitación de cuencas y las áreas de humedad superficial.
- e. Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies e identificando las zonas de posible afección de vías pecuarias.
- f. De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinadas a los distintos usos, altura de las edificaciones, características de las vías, infraestructuras, y vegetación. Precisaré los perfiles longitudinales de las vías y alcantarillado que se conserven.

Artículo 8.163 (p) Planos de Ordenación del Plan Parcial.

El Plan Parcial expondrá su ordenación mediante representación gráfica que se realizará sobre el plano de cartografía digitalizada que sirve de base al Plan General actualizado, que podrá complementarse con un plano topográfico con un nivel de información y precisión superior y encajado en el plano del Plan General y que contendrá la delimitación del área de ordenación y los elementos que se conservan. Los planos de proyecto serán como mínimo.

- a. Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondiente a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicios, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones. Cada zona se caracterizará por un número de orden, por su superficie y por la Ordenanza de aplicación. Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.

- b. Plano de los espacios libres públicos, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento y reflejando el arbolado, el mobiliario urbano, el alumbrado y la señalización de tráfico, la denominación de calles y plazas y el sentido de numeración de las fincas. Reflejará las curvas de nivel, señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones

transversales, enlaces e intersecciones complejas. Los perfiles longitudinales reflejarán el estado actual del terreno, el resultado proyectado y la localización de saneamiento, con referencia de rasantes, distancias al origen y posición de curvas e intersecciones.

c. Plano de esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de canalización telefónica, red de conducción de gas y red de canalización de semáforos.

Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante secciones transversales.

d. Plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.

e. Plano de delimitación de unidades de ejecución así como de las etapas previstas para su desarrollo, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. La delimitación de las unidades de ejecución se hará señalando con toda precisión la superficie de las mismas, así como el sistema de actuación que a cada una corresponda. Cuando el Plan Parcial contenga la delimitación de varias unidades de ejecución, señalará su orden de prioridad.

Artículo 8.164 (p) 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 Ley del Suelo, satisfaciendo, en todo caso, las normas del Plan General, tanto las relativas a su clase de suelo como las condiciones generales, el contenido que para cada sector se asigna en la ficha individualizada correspondiente y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en este Capítulo.

Subsección Tercera. Desarrollo y Ejecución de los Planes Parciales

Artículo 8.165 (p) Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- a. Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c. Planos de proyecto y de detalle.
- d. Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- e. Mediciones.
- f. Cuadro de precios descompuestos.
- g. Presupuesto.

2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido en el Capítulo IV del Título VII de estas Normas y en los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, según la normativa municipal, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen conveniente.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Red de riego e hidrantes.
- d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Red de distribución de gas, en su caso.
- h) Canalizaciones de telecomunicación.
- i) Galerías de servicio, en su caso.
- j) Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.
- k) Alumbrado público.
- l) Aparcamientos subterráneos, en su caso.
- m) Red de semáforos, señalizaciones y marcas.
- n) Limpieza, desbroce y vallado de las parcelas dotacionales de cesión.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Subsección Cuarta. Condiciones de Ordenación de los Planes Parciales

Artículo 8.166 (p) Criterios de Ordenación.

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector y a los criterios que con carácter de recomendación les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

a) Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad fundamental de las implantaciones tradicionales, para lo cual se tenderá a producir un tejido urbano variado, con jardines, plazas y calles de tamaño y características diferenciadas.

b) Los elementos del paisaje se conservarán e integraran en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

c) Se cuidarán las condiciones de borde con los suelos colindantes, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

d) Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades del suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

e) Se establecerá un sistema jerarquizado de calles que garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerario.

f) Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.

g) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.

h) Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar un acceso cómodo.

i) La situación de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, se establecerá estudiando su relación con las redes viarias y de peatones, a fin de garantizar se accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

j) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicios afectados a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

k) Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.

Artículo 8.167 (p) Reservas de Suelo para Dotaciones.

1. La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará de acuerdo con la superficie real del Sector, excepto que las Fichas de Determinaciones indicasen lo contrario.

2. La reserva de suelo para Centros Docentes se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas.

3. Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas, tanto desde la red viaria, como desde la red peatonal.

4. Los centros escolares de nivel superior integrarán, en lo posible, un centro de cada uno de los niveles inferiores.

5. El Plan Parcial expresará el carácter público o privado de las dotaciones con observancia, en su caso, de los mínimos públicos requeridos.

Artículo 8.168 (p) Parques y Jardines Públicos.

1. El sistema de espacios públicos se adaptará al modelado de los terrenos; para ello se evitarán movimientos de tierras que puedan desnaturalizar su carácter.

2. Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares - arroyos, vaguadas, etc.- se preservarán como componentes caracterizadores del paisaje urbano.

3. Las agrupaciones de árboles se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de calles y paseos, se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado y no se alterará el nivel del suelo dentro de la proyección de sus copas. Se permitirá transplantar aquellos árboles cuyo emplazamiento resulte incompatible con las determinaciones del Plan General. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes de porte notable.

Artículo 8.169 (p) Condiciones de Diseño de la Red Viaria.

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones prevista en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.

2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial, facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

3. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación del servicio público de transporte.

4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.

5. La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

Artículo 8.170 (p) Condiciones de los Estacionamientos.

1. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos, especificándose el cumplimiento del número de plazas mínimo fijado en el artículo 17 de la LOUA y los que en su caso se determinen reglamentariamente.

2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas. En este caso se conservará en el viario un número de plazas equivalentes, como mínimo, al veinticinco por ciento (25%) de las exigidas globalmente.

3. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de entre doscientos y doscientos veinte (220) centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada.

4. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte grande, formando una malla regular.

5. Los aparcamientos situados en los frentes sobre los que el Plan Parcial prevea viviendas unifamiliares adosadas, agrupadas o aisladas sólo podrán computarse a efectos de dotación de aparcamiento aquellas plazas que no se vean inutilizadas por accesos futuros a cocheras o garajes de las viviendas.

Subsección Quinta. Condiciones de Edificación, Uso y Urbanización en los Planes Parciales**Artículo 8.171 (p) Condiciones de la Edificación.**

1. Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en el Título VII.

2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.

Artículo 8.172 (p) Condiciones de Uso.

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieron las fichas de los sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en estas Normas en el Título VII.

Artículo 8.173 (p) Condiciones de Urbanización.

La urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, la de todos aquellos que fuesen objeto de nueva obra urbanizadora, cumplirán lo dispuesto en el Título VII y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

Sección 5.ª Programación de las Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado**Artículo 8.174 (p) Programación de las actuaciones.**

1. La programación de esta clase de suelo se establece en dos fases, de las cuales la primera se iniciará con la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General. Para el inicio de las actuaciones comprendidas en la segunda fase deberá justificarse la conveniencia de dicha actuación desde el punto de vista de la ordenación general establecida en el Plan así como la procedencia de su ejecución en relación con los sectores de planeamiento de la primera fase desarrollados y la estructura general existente en ese momento.

2. En las Fichas de Planeamiento se establece un nivel de prioridad en las actuaciones en función de la importancia que su ejecución tiene en la construcción del modelo urbano propuesto y en el orden deseable de consolidación de éste.

CAPÍTULO V

LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

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

Artículo 8.175 (e) Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

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

1. Los usos incompatibles.
2. Las condiciones para proceder a la sectorización, que aseguren la adecuada inserción en la estructura de ordenación urbanística.
 - a. El presente Plan establece para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado las condiciones específicas para proceder a su sectorización.
 - b. Las condiciones para proceder a la sectorización pueden ser de los siguientes tipos:
 - b.1. Condiciones de entidad superficial, por las que se establecen las superficies mínimas para la formulación de los Planes de Sectorización.
 - b.2. Condiciones de agotamiento del suelo urbanizable ordenado o sectorizado, por las que se establecen las circunstancias de urbanización o edificación que deben producirse para proceder a la sectorización.
 - b.3. Condiciones de programación temporal, por las que se establecen los plazos cronológicos que deben transcurrir desde la aprobación del presente Plan para proceder a la sectorización.
 - c. Condiciones de preexistencia de sistemas, infraestructuras o servicios, por las que se establecen las exigencias relativas a sistemas, infraestructuras o servicios generales exteriores a los propios Planes de Sectorización y que deben garantizar la adecuada inserción de los sectores resultantes de la sectorización en la estructura de ordenación municipal.
3. Los criterios de disposición de los sistemas generales.
 - a. El presente Plan establece para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado los criterios que habrán de considerar los Planes de Sectorización para la disposición de los sistemas generales incluidos en su ámbito o que garantizan la conexión con los sistemas generales exteriores.
 - b. Los criterios de disposición de los sistemas generales pueden ser de los siguientes tipos:
 - b.1. Cuantitativos, por los que establecen los estándares, las superficies o las características de los distintos tipos de sistemas generales que deberán localizar los Planes de Sectorización.
 - b.2. Espaciales, por los que se establece, con carácter vinculante o directivo, la localización de los distintos tipos de sistemas generales previstos.

Artículo 8.176 (p) Determinaciones de Ordenación no estructurales del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

En las Fichas de Determinaciones de las Áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado contenidas en el Plan General se establecen los objetivos y directrices de ordenación no estructurales, distinguiéndose, en su caso, las determinaciones de ordenación vinculantes de las meramente orientativas a desarrollar por el Plan de Sectorización.

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

Artículo 8.177 (e) Fichas de Determinaciones de las Áreas del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

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

CAPÍTULO VI

LA REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

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

Artículo 8.178 (e) Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable.

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

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

2. La ordenación y regulación de las zonas especialmente protegidas por legislación específica o por este Plan General.
3. La ordenación y regulación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

Artículo 8.179 (p) Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.d) de la LOUA, configura la ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable la regulación de las categorías de suelo que no tienen carácter de estructural según lo establecido en el artículo 10.1.A.h), con las siguientes determinaciones:

1. La delimitación de las distintas áreas de suelo no urbanizable que no queda sometido a ningún régimen especial de protección, según se establece en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal.
2. La normativa de aplicación específica para dichas áreas, en la que se regulan los usos permitidos y las condiciones para la implantación de edificaciones en las zonas rurales.

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

Artículo 8.180 (e) Ámbito de Aplicación.

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

Artículo 8.181 (e) Definición de Núcleo Urbano.

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

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

Artículo 8.182 (e) Determinaciones para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos.

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

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

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

Subsección Primera. Limitaciones a las Parcelaciones y Segregaciones

Artículo 8.183 (e) Segregaciones de naturaleza rústica.

En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse segregaciones de naturaleza rústica.

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

Artículo 8.184 (e) Parcelación de Fincas.

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

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

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

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

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

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

Artículo 8.185 (e) Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda prohibida su parcelación urbanística.

2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

3. Se considerará que una segregación puede dar lugar a una parcelación urbanística cuando la superficie segregada sea inferior a 2.500 m² en regadío y 25.000 m² en secano. En este caso el Ayuntamiento podrá declarar la innecesariedad de la licencia municipal siempre que compruebe que no se trata de una parcelación urbanística y que la segregación responde al normal desarrollo y funcionamiento de las explotaciones agrícolas.

4. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos, una de las siguientes manifestaciones:

a. Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.

b. Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten o no con encintado de aceras.

c. Disponer a servicios de abastecimiento de agua para el conjunto; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación transformadora común a varias de ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de estos servicios discurra por espacios comunales.

d. Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

e. Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal o como vivienda unifamiliar de utilización permanente o no.

f. Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la zona de suelo de que se trate.

g. Existir publicidad en el terreno o en las inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de su aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.

h. Existir mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en proindiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a la división simultánea o sucesiva del terreno en dos o más lotes.

5. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y cualquier otra intervención que se hubiera iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

6. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas.

Subsección Segunda. Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y Servicios Urbanísticos

Artículo 8.186 (e) Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y Servicios Urbanísticos.

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

a. Las de carácter público general al servicio municipal o supramunicipal, tramitadas según su legislación específica.

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

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

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

e. Las de carácter público o privado al servicio de usos, edificaciones o construcciones existentes, y no incurso en expedientes disciplinarios, previa autorización municipal, siempre que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 175 de la LOUA.

2. Los expedientes por los que se autorice la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos de los tipos c), d) y e) anteriores deberán especificar los usuarios previstos para las mismas y su cambio o ampliación precisará de nueva autorización municipal, además de reunir los requisitos establecidos en el artículo 175 de la LOUA.

3. En el caso de implantación de instalaciones para la contratación provisional de servicios se cumplirán los siguientes requisitos:

a. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y servicios de telecomunicaciones exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia de obras, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en la licencia para la terminación de los actos.

Transcurrido este plazo no podrá continuar prestándose el servicio, salvo que se acredite la concesión por parte del municipio de la correspondiente prórroga.

b. Las empresas citadas en el apartado anterior exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de ocupación o primera utilización.

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

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

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

Artículo 8.187 (e) Limitaciones a la Realización de Obras e Instalaciones.

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

2. En las categorías de suelo no urbanizable especialmente protegido las Normas correspondientes a la zona de que se trate, podrán prohibir cualquier tipo de obras e instalaciones por considerarlas incompatibles con los bienes que se pretende proteger.

3. Para las zonas de carácter forestal del municipio, se estará a lo dispuesto en la Ley 2/92, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, y su Reglamento, aprobado mediante Decreto 208/1997, de 9 de septiembre. Así, cualquier actuación que se quiera realizar deberá contar preceptivamente con autorización del organismo forestal de la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 8.188 (e) Limitaciones a la Realización de Edificaciones Derivadas de la Superficie Adscrita a las Mismas, la Distancia entre Ellas y su Agrupación.

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

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

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

c. La edificación pretendida se localice en el interior de cualquier circunferencia con un diámetro igual o menor a 500 metros, en la que existan cuatro o más edificaciones con una superficie construida cada una de ellas superior a los 100 metros cuadrados.

2. En las zonas de vega atendiendo a la dimensión histórica de la parcela se podrán permitir edificaciones necesarias para la explotación, eximiéndolas del cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado 1 de este artículo.

Artículo 8.189 (e) Limitaciones a la Realización de Edificaciones Derivadas de las Autorizaciones Concedidas.

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

2. La capacidad edificatoria correspondiente a la parcela vinculada quedará agotada con la realización de la edificación autorizada, debiendo quedar este extremo recogido mediante inscripción en nota marginal en el Registro de la Propiedad. Todo ello, sin perjuicio de las posibles ampliaciones de lo edificado que pudieran autorizarse para la misma actividad y sobre la misma parcela.

Sección 3.ª Determinaciones de carácter general de los usos y las edificaciones

Artículo 8.190 (p) Actividad agropecuaria.

DEFINICIÓN:

1. Actividades de producción agropecuaria son aquellas directamente relacionados con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales, así como la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación forestal, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre y la caza.

2. Igualmente se incluyen en esta actividad la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que implica su conservación y mejora, así como la formación de reservas naturales.

USOS PORMENORIZADOS:

1. Agrícola en secano o regadío, siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.

2. Agrícola intensiva, como huertas, plantaciones de frutales en regadío y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.

3. Agricultura intensiva con invernaderos y explotaciones bajo plástico.

4. Viveros incluyendo sus edificaciones anexas.

5. Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento y regeneración de la vegetación natural existente.

6. La explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.

7. Repoblaciones forestales.

8. Ganadería en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente, pero que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.

9. Ganadería en régimen estabulado, es decir cuando la alimentación del ganado provienen en más de un cincuenta por ciento (50%) de aportes externos a la explotación e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.

10. Cinegéticas.

11. Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.

12. Implantación de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.

13. Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies.

14. Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación.

15. Instalaciones de apoyo a la actividad agropecuaria.

16. Casetas de aperos de labranza.

17. Viviendas vinculadas a la actividad agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal.

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:

1. La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.

2. Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN VINCULADAS AL USO AGROPECUARIO:

Según su uso establecido, las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

1. Casetas de aperos de labranza y edificaciones necesarias para las instalaciones de riego tradicional o nuevos.

a. Se separarán ocho (8) metros de los linderos con los caminos y seis (6) de los linderos con las fincas colindantes.

b. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.

c. La superficie máxima construida será de:

En parcelas de hasta 5.000 m²: 20 m²t.

En parcelas de hasta 10.000 m²: 60 m²t.

En parcelas de hasta 25.000 m²: 90 m²t.

En parcelas de más de 25.000 m²: 0,5% de la superficie con un máximo de 500 m²t.

d. Se pueden instalar en parcelas cuya superficie sea como mínimo de 5.000 m².

2. Establos e instalaciones necesarias para la actividad ganadera:

a. Se separarán un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero.

b. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.

c. La superficie máxima construida será de:

En parcelas de hasta 5.000 m²: 30 m²t.

En parcelas de hasta 10.000 m²: 60 m²t.

En parcelas de hasta 25.000 m²: 90 m²t.

En parcelas de más de 25.000 m²: 0,5% de la superficie con un máximo de 500 m²t.

d. La ocupación máxima no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la finca donde se ubiquen, a excepción del uso ganadero en régimen estabulado donde la ocupación máxima podrá ser del treinta por ciento (30%).

e. Guardarán una distancia mínima de quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas.

f. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

g. Cierres de fincas: los cerramientos deberán realizarse por medio de postes y malla no opaca cinegética o similar de tal modo que no afecte la visibilidad.

h. Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. Las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras o a canalizaciones de saneamiento en caso de que existan próximas a la implantación. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.

3. Otras instalaciones o edificaciones de apoyo a la actividad agropecuaria: almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinarias agrícolas, instalaciones para almacenaje de productos de la explotación, centros destinados a la enseñanza agropecuaria, etc.

a. Se separarán un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero.

b. La altura de la edificación podrá ser de siete (7) metros con carácter general y de mayor altura de forma excepcional previo informe de los servicios técnicos municipales, si puntualmente la actividad lo requiere y no se produce un impacto visual destacable.

c. La superficie máxima construida será de:

En parcelas de hasta 5.000 m²: 30 m²t.

En parcelas de hasta 10.000 m²: 60 m²t.

En parcelas de hasta 25.000 m²: 90 m²t.

En parcelas de más de 25.000 m²: 0,5% de la superficie con un máximo de 500 m²t.

d. La ocupación máxima no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.

e. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

f. Cierres de fincas: los cerramientos deberán realizarse por medio de postes y malla no opaca cinegética o similar de tal modo que no afecte la visibilidad.

g. Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. Las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras o a canalizaciones de saneamiento en caso de que existan próximas a la implantación. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.

4. Vivienda agraria ligada a la actividad agropecuaria, su implantación deberá cumplir las siguientes condiciones:

a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros, o como mínimo dos (2) veces la altura de la edificación.

b. La altura máxima será de 2 plantas y no podrá superar, en ningún caso, los siete (7) metros.

c. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del uno por ciento (1%) de su superficie. En cualquier caso, la edificabilidad máxima será de 250 m² en las zonas de Vega y del Entorno natural y paisajístico del centro histórico y 500 m² en el resto de las zonas.

d. La superficie mínima de la parcela vinculada a la edificación será de diez mil metros cuadrados (1 ha) para las zonas de Vega y del Entorno natural y paisajístico del centro histórico y de veinticinco mil metros cuadrados (2,5 ha) para el resto de zonas.

e. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas Urbanísticas.

f. Cierres de fincas: los cerramientos deberán realizarse por medio de vallas agrícolas tradicionales (muros de piedra), alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.

g. Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. Las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras o a canalizaciones de saneamiento en caso de que existan próximas a la implantación. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.

h. Pozos: su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia y con los permisos oportunos del organismo de cuenca.

i. Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas; no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser acordes con el entorno.

TRAMITACIÓN:

La implantación de dichas actividades deberá tramitarse de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial, excepto en los casos 1, 2 y 3 de uso agropecuario del apartado anterior.

Cualquier uso que conlleve la ejecución de obras, instalaciones o edificaciones estará sujeto a licencia municipal y en su caso, al trámite exigible por la legislación ambiental.

Artículo 8.191 (p) Actividad Industrial:

DEFINICIÓN:

Instalaciones destinadas a la obtención, fabricación, manufacturación o elaboración de productos que por sus características o actividad, precisa su implantación en el suelo no urbanizable y en su caso retirada de los núcleos de población y de los lugares y actividades que produzcan la estancia continuada o masiva de personas. Asimismo se incluyen en esta categoría, las actividades vinculadas a vertederos, plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos, plantas de tratamiento o transformación de residuos agrícolas, centros de recepción y descontaminación (desguaces) y plantas de tratamiento y/o transformación de residuos de obras o de explotaciones mineras.

USOS PORMENORIZADOS:

1. Grandes industrias: aquellas que por demandar una gran superficie de suelo que tiene difícil implantación en el suelo urbano o urbanizable, incluyendo en esta categoría las que requieren una edificabilidad superior a diez mil metros cuadrados o una ocupación de suelo mayor de quince mil metros cuadrados para el desarrollo de la actividad.

2. Industrias vinculadas al medio rural: aquellas actividades de transformación de productos agrícolas primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos...) en la que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad o, en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo. Se trata, en definitiva, de actividades vinculadas al medio agrario en el que se emplazan. Incluye, entre otros, los siguientes usos: almazaras, industrias de transformación de productos hortofrutícolas, etc., excluye las naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución.

3. Vertederos

4. Plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos.

5. Plantas de tratamiento de residuos agrícolas.

6. Centros de recepción y descontaminación (desguaces).

7. Plantas de tratamiento y/o transformación de residuos de obras o de las explotaciones mineras o canteras.

8. Otras industrias: aquellas no incluidas en los tipos anteriores y que no tienen cabida en el suelo urbano.

Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación específica sectorial, respetando las demás actividades urbanas, no exista suelo urbanizable desarrollado (planeamiento aprobado definitivamente) o cuando debido al tamaño y/o características de la instalación industrial ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación, así como lo previsto en las Normas Generales de Uso y Edificación del presente Plan.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de Priego de Córdoba o los departamentos competentes en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma, podrán denegar la autorización de dichas actividades o imponer condiciones a su realización cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General o en los Planes de Ordenación del Territorio que pudieran formularse, o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN VINCULADAS AL USO INDUSTRIAL:

1. En las grandes industrias se establecen como condiciones particulares las siguientes:

a. No podrán situarse a menos de 1.500 metros de cualquier núcleo habitado o 200 metros de la vivienda más próxima.

b. La ocupación máxima del terreno será del 40%.

c. La parcela mínima será de 2 hectáreas.

2. En las industrias vinculadas al medio rural y otras industrias se establecen como condiciones particulares las siguientes:

a. La ocupación máxima del terreno será del 30%.

b. La parcela mínima será de 6.000 metros.

3. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.

4. La altura de la edificación no podrá superar los diez (10) metros, excepto que la actividad exija para su desarrollo una altura necesariamente superior, previo informe de los servicios técnicos municipales si puntualmente la actividad lo requiere y no se produce un impacto visual destacable.

5. Deberá prever la superficie de maniobra y aparcamiento suficiente para garantizar la no obstaculización del viario público.

6. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

7. Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. Las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras o a canalizaciones de saneamiento en caso de que existan próximas a la implantación. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.

TRAMITACIÓN:

La implantación de estas actividades se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y artículo 43 de la LOUA, mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial, así como deberá contar con la licencia municipal correspondiente y en su caso, al trámite exigible por la legislación ambiental.

Artículo 8.192 (p) Actividades realizadas en el medio natural.

DEFINICIÓN:

Se trata de actividades ligadas al esparcimiento al aire libre en espacios públicos, tales como parques rurales, áreas recreativas y adecuaciones naturalísticas, que necesitan escasa edificación.

USOS PORMENORIZADOS:

1. Adecuaciones naturalistas: se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.

2. Adecuaciones recreativas: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza, en general comparten la instalación de lugares de observación con espacios de ocio y su acondicionamiento en forma de bancos, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc.

3. Parque rural: se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre.

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:

1. Sólo se permitirán las instalaciones de ocio y recreo vinculadas a actividades naturalísticas, las edificaciones destinadas a servicios de restauración y los observatorios o miradores.

2. El acondicionamiento de las nuevas áreas de adecuación recreativa que se localicen en suelo no urbanizable y las edificaciones e instalaciones que deban realizarse en ellos deberán adaptarse a las características morfológicas, topográficas y ambientales del lugar e integrarse en su entorno paisajístico.

3. Las áreas de adecuación recreativa y miradores serán de uso público y dispondrán de acceso en vehículo a motor y aparcamiento.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADAS AL MEDIO NATURAL:

1. Los proyectos deberán atender a los siguientes criterios:

a) No se alterará la superficie del terreno mediante movimientos de tierras en más de, aproximadamente, un 15% de la superficie de la actuación ni se modificarán las rasantes, por desmontes o terraplenados en más de dos metros.

b) No se pavimentará con materiales impermeables en más de, aproximadamente, un 5% de la superficie de la actuación.

c) La altura de la edificación no podrá ser superior a una planta.

d) La ocupación por la edificación será del 1% de la superficie total de la parcela.

TRAMITACIÓN:

La implantación de dichas actividades deberá tramitarse de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial. La implantación de estos usos está sujeta a licencia municipal y en su caso, al trámite exigible por la legislación ambiental.

Artículo 8.193 (p) Infraestructuras.

DEFINICIÓN:

Se incluyen en esta categoría las instalaciones y obras destinadas al servicio público realizadas por la Administración, sus concesionarios, empresas suministradoras de los servicios o particulares y que están relacionadas con carreteras, conducciones de agua, depuradoras, líneas eléctricas, instalaciones relacionadas con el suministro de energía, abastecimiento de carburantes, oleoductos, gaseoductos, telefonía móvil infraestructura de telecomunicaciones.

USOS PORMENORIZADOS:

1. Usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a los recursos hídricos.

2. Usos de infraestructuras y servicios públicos de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.

3. Instalaciones de servicio a las vías de comunicación.

4. Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento o saneamiento.

5. Instalaciones de líneas eléctricas.

6. Instalaciones relacionadas con el suministro de energía y carburantes.

7. Infraestructuras de telecomunicaciones y telefonía móvil.

8. Instalaciones de producción de electricidad mediante fuentes de energía renovable.

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:

1. Las obras e instalaciones que se realicen en los ámbitos de protección establecidos por la legislación sectorial, requerirán el informe favorable previo del órgano de la administración competente en dicha materia.

2. En cualquier caso para las zonas de protección de infraestructuras, únicamente podrán autorizarse los usos y obras relacionados con el funcionamiento de las infraestructuras y de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación así como las obras de forestación, ajardinamiento y urbanización que se consideren necesarias por el Ayuntamiento para la adecuada integración en el paisaje y el medio ambiente urbano en su caso.

3. En el caso de implantación de instalaciones de producción de electricidad mediante fuentes de energía renovable, la ocupación máxima de suelo será la necesaria para el correcto funcionamiento de la actividad garantizándose, en cualquier caso, una separación a linderos de los elementos propios de la instalación y de los elementos emergentes sobre rasante de diez (10) metros. Así mismo, se deberán minimizar los posibles impactos visuales generados por dichas instalaciones mediante elementos naturales que garanticen la integración paisajística. En el caso de cese de esta actividad, la empresa propietaria de la misma deberá proceder al desmantelamiento de las instalaciones, así como prever las medidas oportunas para lograr la restitución del paisaje natural de los suelos ocupados.

4. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de Priego de Córdoba o los departamentos competentes en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma, podrán denegar la autorización de dichas actividades o imponer condiciones a su realización cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General o en los Planes de Ordenación del Territorio que pudieran formularse, o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.

TRAMITACIÓN:

La implantación de dichas actividades deberá tramitarse de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial y en su caso, al trámite exigible por la legislación ambiental.

Estará sujeta a licencia municipal cualquier actuación promovida por particulares, concesionarios o empresas suministradoras, así como la ejecución de cualquier edificación de carácter público o privado.

Artículo 8.194 (p) Actividades y Servicios vinculados al viario.

DEFINICIÓN:

Son instalaciones vinculadas funcionalmente a la carretera, que afectan a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares o complementarios. Se incluyen, por tanto, dentro de estas Áreas de Reserva de Viario los centros operativos para la conservación y explotación de la carretera, las áreas de servicio y las vías de servicio.

USOS PORMENORIZADOS:

Áreas de Servicio: elementos funcionales de la carretera, afectos al servicio público viario, destinados a facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios de la red de carreteras de Andalucía, pudiendo incluir estaciones de suministro de carburantes, hoteles, restaurantes, talleres de reparación y otros servicios análogos.

Zonas de Servicio: zonas de propiedad privada colindantes con las carreteras, con instalaciones y servicios destinados a cubrir las necesidades de la circulación, pudiendo incluir estaciones de suministro de carburantes, hoteles, restaurantes, talleres de reparación y otros servicios análogos destinados a facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios de la carretera.

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:

Las condiciones generales de estas áreas y zonas de servicio así como su construcción y explotación se realizarán conforme a la legislación vigente.

TRAMITACIÓN:

La implantación de dichas actividades, cuando dicho uso esté permitido en la categoría de suelo no urbanizable en la que se localice, deberá tramitarse de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial y en su caso, al trámite exigible por la legislación ambiental.

Estará sujeta a licencia municipal cualquier actuación promovida por particulares, concesionarios o empresas suministradoras, así como la ejecución de cualquier edificación de carácter público o privado.

Artículo 8.195 (p) Actividad Extractiva.

DEFINICIÓN:

Las explotaciones mineras a cielo abierto son movimientos de tierra conducentes a la obtención de minerales, arcillas, arenas y áridos de todo tipo que pueden precisar la ejecución de edificaciones e instalaciones de maquinarias propias tanto para el desarrollo de la actividad extractiva como para el tratamiento primario de estériles o minerales o de infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) para el desarrollo de la actividad.

USOS PORMENORIZADOS:

1. Graveras destinadas a la extracción de áridos.
2. Canteras destinadas a la extracción de materiales destinados a la obra pública.

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:

El proyecto técnico deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:

1. Extensión y límites del terreno objeto de la autorización, para lo cual se acompañará un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructuras existentes.
2. Tipos de recursos a obtener, uso de dichos productos y áreas de comercialización.
3. Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente, con especial referencia a las medidas a adoptar en evitación de obstrucciones en la red de drenaje.
4. Compromiso que se asuman, una vez concluidas la explotación, para la reposición del terreno o, en su caso, para la restauración del mismo mediante la conservación de los pequeños humedales que haya podido originar el laboreo, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.
5. Habrá de preverse la conexión con el viario, la superficie necesaria para maniobra y aparcamiento de camiones y maquinaria, y el aislamiento de la explotación y sus instalaciones respecto al entorno. Para ello, se establecerá una distancia mínima de linderos de veinticinco (25) metros, y se procederá al cercado de la parcela afectada con especies vegetales de porte suficiente para esta finalidad.

TRAMITACIÓN:

La implantación de estas actividades se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA, mediante un Proyecto de Actuación o Plan Especial y en su caso, al trámite exigible por la legislación ambiental, además de contar con la licencia municipal correspondiente.

Artículo 8.196 (p) Actividades de ocio de la población.

DEFINICIÓN:

Se trata de implantaciones destinadas al ocio de la población. Se incluyen los alojamientos rurales, así como las instalaciones permanentes de restauración, como ventas y merenderos, al servicio del viario local o

comarcal, que comportan instalaciones de carácter permanente. Igualmente se incluyen dentro de esta actividad locales destinados a espectáculos y salas de reunión, así como parques acuáticos, campamentos de turismo, campos de golf y ferias temporales.

USOS PORMENORIZADOS:

A) Alojamientos y restauración

1. Alojamientos turísticos en medio rural, atendiendo a lo establecido en la legislación vigente de Turismo Rural en Andalucía (Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo), no permitiéndose en la categoría de apartamentos turísticos.

2. Instalaciones de restauración: Ventas y merenderos.

3. Espectáculos y salas de reunión: discotecas, terrazas al aire libre, piscinas, etc.

4. Campamentos de turismo, regulados en el RD 2545/1982 de 27 de agosto, Campamentos.

Planificación del establecimiento de los de turismo, que lo define como el espacio de terreno debidamente delimitado, dotado y acondicionado para su ocupación temporal, con capacidad para más de diez personas que pretendan hacer vida al aire libre, con fines vacacionales o turísticos y utilizando como residencia albergues móviles: tiendas de campaña, caravanas u otros elementos similares fácilmente transportables.

B) Instalaciones recreativo-turísticas de interés territorial.

1. Parques acuáticos

2. Aeródromos

3. Grandes instalaciones deportivas como campos de golf, campos de tiro, centros ecuestres, circuitos de motocross y supercross

4. Centros de interpretación de la naturaleza como acuarios, jardines botánicos, parques temáticos, reservas de fauna

5. Instalaciones para ocio o deporte que tengan una incidencia supralocal.

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:

1. La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.

2. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.

3. Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

4. Deberán prever la superficie de aparcamiento suficiente, en función de la capacidad del local, para no obstaculizar la circulación sobre la vía en la que se apoyen.

5. En el caso de que la tipología aceptada para la implantación de alojamientos rurales sea asimilable a la de vivienda, deberá cumplir las condiciones de implantación establecidas en el artículo 8.191 de estas Normas Urbanísticas para las viviendas ligadas a la explotación agropecuaria.

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN VINCULADAS AL OCIO:

1. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros.

2. La altura no podrá superar los cinco (5) metros.

3. La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el treinta y cinco por ciento (35%).

4. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas Urbanísticas.

5. Cierres de fincas: los cerramientos deberán realizarse por medios de vallas agrícolas tradicionales (muros de piedra), alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.

6. Abastecimiento de agua: Deberá contar con agua sanitariamente potable y por lo tanto, apta para el consumo humano. En todo momento a lo largo de la red, ésta deberá reunir las condiciones mínimas o contar con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.

7. Evacuación de residuales. Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. Las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras o a canalizaciones de saneamiento en caso de que existan próximas a la implantación.

8. Pozos: su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia y con los permisos oportunos del organismo de cuenca. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a cien (100) metros de cualquier pozo drenante de aguas residuales.

9. Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas; no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser los normalmente utilizados en la zona.

10. Adicionalmente las Instalaciones recreativo-turísticas de interés territorial. Deberán cumplir:

a) Su diseño y construcción se ajustará al soporte territorial y protegerá la preexistencia de elementos relevantes del territorio, en especial la red de drenaje y, en su caso, la vegetación arbolada.

b) El proyecto incluirá un estudio paisajístico que garantice su armonización con el entorno.

c) La energía necesaria para las instalaciones recreativas de interés territorial, excepto los campos de golf, que se regirán por su normativa sectorial, deberá obtenerse, preferentemente, a través de fuentes renovables mediante sistemas de generación incluidos en la actuación.

d) Desde el documento de Plan General se reconocen las instalaciones turístico-recreativas de:

- Centro Andaluz de Micología y Jardín Micológico La Trufa.

- Circuito motocross.

- Las Angosturas.

- Zagrilla. A concentrar la delimitación por el Plan Especial que se redactará sobre ese ámbito.

TRAMITACIÓN:

La implantación de estas actividades se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA, mediante un Proyecto de Actuación o Plan Especial y en su caso, al trámite exigible por la legislación ambiental, así como deberá contar con la licencia municipal correspondiente.

Artículo 8.197 (p) Actividades públicas, de equipamientos o servicios.

DEFINICIÓN:

Se consideran compatibles con todas las categorías de suelo no urbanizable la ejecución de instalaciones y edificaciones destinadas a dotaciones y equipamientos públicos que precisen su implantación en suelo no urbanizable siempre que su ejecución no altere negativamente los valores naturales o paisajísticos del lugar en el que se ubique para las zonas especialmente protegidas en el Plan General.

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:

Las edificaciones vinculadas a éstas actividades cumplirán con las siguientes actuaciones:

1. Se separarán de los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.

2. La altura no podrá superar los diez (10) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija necesariamente un altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.

3. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

TRAMITACIÓN:

La implantación de dichas actividades se realizará previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación y en su caso, al trámite exigible por la legislación ambiental.

Sección 4.ª Ordenación de las Distintas Zonas de Suelo No Urbanizable

Subsección Primera. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica

Artículo 8.198 (e) Zonificación.

A los efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica delimitadas en el plano 01 de Ordenación Estructural y en el plano 02 de Ordenación Completa.

a. Parque Natural de las Sierras Subbéticas.

b. Montes públicos: Sierra de Albayate

c. Vías Pecuarias.

d. Ríos y arroyos.

Artículo 8.199 (e) Normativa.

A las siguientes categorías de suelo no urbanizable especialmente protegido es de aplicación la normativa sectorial vigente, así como aquella que sustituya, modifique o complemente a la actual.

Artículo 8.200 (e) Ordenación del suelo no urbanizable de Especial Protección: Parque Natural de las Sierras Subbéticas.

1. Esta zona se corresponde con el ámbito identificado en el plano de Ordenación Estructural del suelo no urbanizable como Parque Natural de las Sierras Subbéticas.

2. Este ámbito constituye una zona de afección al tener la consideración de Zona Especial de Conservación de la Red Ecológica Europea Natura 2000 (ZEC), Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) y Geoparque de las Subbéticas.

3. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 2/1.989 de Inventario de Espacios Naturales de Andalucía y se establecen medidas para su protección, asimismo su regulación se deriva de la aplicación del Plan de Ordenación de Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión aprobado por Decreto 4/2004, de 13 de enero, del Consejo de Gobierno, y Plan de Desarrollo Sostenible aprobado por Acuerdo de 27 de enero de 2004, de Consejo de Gobierno.

4. Asimismo, será de aplicación lo establecido en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad o la legislación que la sustituya.

Artículo 8.201 (e) Ordenación del suelo no urbanizable de Especial Protección: Monte público: Sierra de Albayate.

1. Se incluye en esta categoría el monte público Sierra de Albayate identificado en plano de Ordenación Estructural.

2. En esta zona será de aplicación lo establecido en la legislación forestal correspondiente, siendo preceptivo el informe de la administración forestal para cualquier actuación dentro del ámbito del Monte Público.

3. En estas Zonas no se permitirán:

a. Las edificaciones e instalaciones a excepción de:

- Las correspondientes a actividades agropecuarias que resulten compatibles con los valores ambientales y paisajísticos existentes en estas zonas, con una limitación de 40 m² de superficie construida.
- Las correspondientes a actividades públicas, de equipamientos o servicios que resulten compatibles con los valores ambientales y paisajísticos existentes en estas zonas.
- Alojamientos y restauración, exclusivamente los legales implantados a la entrada en vigor del PGOU.
- Las áreas de adecuación recreativa.
- Las áreas de adecuación naturalística.

b. Los movimientos de tierra que alteren de forma permanente el perfil del terreno, excepto los necesarios para las actuaciones permitidas y/o la mejora ambiental del lugar. Estos deberán contar con un estudio de integración paisajística en el marco del procedimiento de evaluación ambiental.

Artículo 8.202 (e) Ordenación del suelo no urbanizable de Especial Protección: Vías Pecuarias.

1. Se incluye en esta categoría las vías pecuarias identificadas en el plano de Ordenación Estructural.

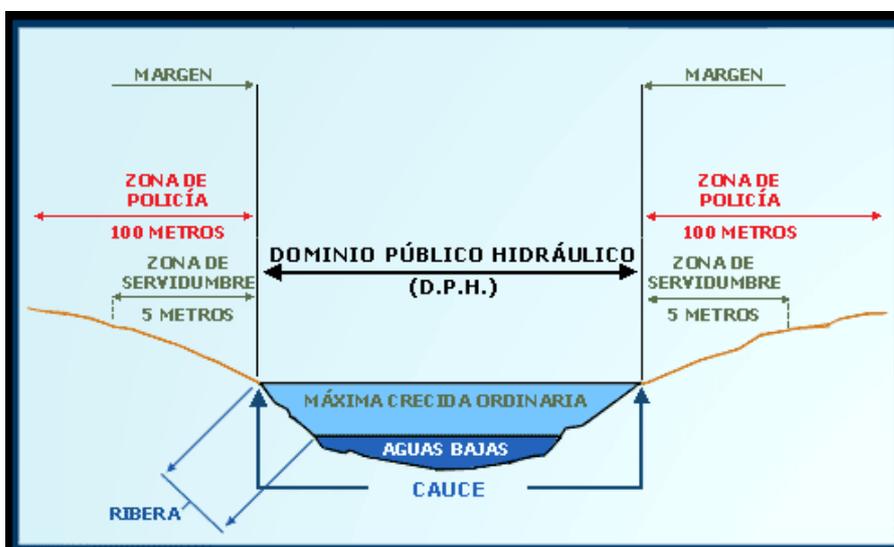
2. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 3/1995, de vías pecuarias, y el Decreto 155/1998, de 21 de junio, por el que se aprueba el reglamento de vías pecuarias.

3. El desarrollo de los sectores o sistemas generales colindantes con cada uno de las vías pecuarias deberá tener en cuenta la anchura legal del dominio público pecuario, así como su condición de suelo no urbanizable de especial protección.

Artículo 8.203 (e) Ordenación del suelo no urbanizable de Especial Protección: Ríos y arroyos.

1. Se incluye en esta categoría el dominio público hidráulico de los ríos y arroyos identificados en el plano de Ordenación Estructural.

2. En esta zona será de aplicación lo previsto en Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, y Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. Tienen consideración de suelo no urbanizable especialmente protegido el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre de 5 m de anchura, según se recoge en el siguiente esquema.



3. En los ámbitos donde se han realizado estudios hidráulicos específicos la delimitación se realiza mediante poligonal, en estos casos la poligonal se dibuja en los planos de estructura y calificación completa de los ámbitos correspondientes.

4. La zona de policía del cauce tendrá una dimensión de 100 m.

5. En la zona de dominio público hidráulico se prohíbe cualquier tipo de ocupación temporal o permanente.

6. En las zonas de servidumbre sólo se podrán realizar actuaciones orientadas a los fines de paso público peatonal y para los servicios de vigilancia, conservación y salvamento y para el varado y amarre ocasional de embarcaciones, por tanto, no se podrán prever construcciones. En estas zonas se podrán realizar siembras o plantaciones de especies no arbóreas. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructuras, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados.

7. En la zona de policía se deberá indicar expresamente en los Planes Especiales o Proyectos de Actuación en suelo no urbanizable las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculos para la corriente o degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

8. En los casos que esta categoría de suelo no urbanizable especialmente protegido se superponga con otras categorías de suelo no urbanizable especialmente protegido debe primar la no afección a los valores y recursos que se pretenden proteger.

Subsección Segunda Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial

Artículo 8.204 (e) Zonificación.

1. Se incluyen en esta categoría los suelos considerados como de especial protección por el Plan de Ordenación del Territorio de Sur de Córdoba. Las zonas identificadas son:

- Zona de valor ambiental-paisajístico.
- Corredores ecológicos.
- Zonas cauteladas por inundación.
- Estabilidad de los terrenos.

2. Las edificaciones e instalaciones permitidas deberán estar integradas en el paisaje mediante su adecuada localización y/o la adaptación de su forma compositiva, colores y características de sus materiales.

3. En los lugares y ámbitos en que esta protección coincida con otra protección sectorial, serán de aplicación ambas normativas.

Artículo 8.205 (e) Ordenación del suelo no urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial: Zonas de valor ambiental-paisajístico.

1. Están constituidas por espacios que mantienen interés naturalístico, faunístico y geomorfológico.

2. Los ámbitos identificados en plano son:

- a. Paraje denominado el Retamar.
- b. El Solarejo.
- c. Sierra de Albayate.
- d. Sierra de los Judíos, Angosturas y Zagrilla.
- e. Sierrecilla de la Trinidad.

3. En las Zonas de valor ambiental-paisajístico no se permitirán.

a. Las edificaciones e instalaciones a excepción de:

- Las correspondientes a actividades agropecuarias que resulten compatibles con los valores ambientales y paisajísticos existentes en estas zonas, con una limitación de 40 m² de superficie construida.

- Las correspondientes a actividades públicas, de equipamientos o servicios que resulten compatibles con los valores ambientales y paisajísticos existentes en estas zonas.

- Alojamientos y restauración, exclusivamente los legales implantados a la entrada en vigor del PGOU.

- Las áreas de adecuación recreativa.

- Las áreas de adecuación naturalística.

- Las necesarias para la adecuación de itinerarios paisajísticos.

- Las correspondientes al entretenimiento y servicio de las obras públicas.

b. Los movimientos de tierra que alteren de forma permanente el perfil del terreno, excepto los necesarios para las actuaciones permitidas y/o la mejora ambiental del lugar. Estos deberán contar con un estudio de integración paisajística en el marco del procedimiento de evaluación ambiental.

Artículo 8.206 (e) Ordenación del suelo no urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial: Corredores ecológicos.

1. Están constituidos por un conjunto de espacios que permiten mallar el territorio agrario y mantener su biodiversidad.
2. Los ámbitos identificados en planos son:
 - a. Río Salado.
 - b. Río San Juan-Almedinilla.
 - c. Río Zagrilla.
3. En los Corredores ecológicos sólo se permitirán los usos ligados a:
 - La actividad agraria extensiva que no impliquen edificación. Se permitirán pequeñas casetas de aperos.
 - Las adecuaciones naturalísticas: actividades de restauración del ecosistema natural destinadas a la conservación y mejora de las márgenes de los cauces y a su potenciación como corredores.
 - Las adecuaciones recreativas.
 - Las instalaciones de apoyo al uso público y al ejercicio de las actividades permitidas compatibles con la protección de los cauces.
 - Las infraestructuras y servicios públicos exclusivamente vinculadas a los recursos hídricos permitidas por la legislación sectorial que garanticen, en todo caso, la preservación ambiental y paisajística del corredor.

Artículo 8.207 (e) Suelo no urbanizable de especial protección por Planificación Territorial. Zonas cauteladas por inundación.

1. El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO) identifica en el plano de Riesgos Naturales y Tecnológicos determinadas zonas cautelares ante el riesgo de inundación, e induce a su clasificación por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (art. 78). El ámbito de estas zonas delimitadas por el POTSURCO es el que aparece grafiado en el plano OR-1 Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable. Ordenación Estructural y en los planos O2.1-6 Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable. Ordenación Completa.

2. La regulación de los tipos de usos y actividades en esta clase de suelo es conforme a la determinación del POTSURCO relativa a la no admisión de ningún uso que pueda constituir un obstáculo a la corriente en situación de avenidas (art.7 8.2). Es por ello un régimen de autorización de usos muy restrictivo, que a su vez deberá verificarse con el obligado sometimiento al régimen de autorizaciones y procedimientos establecido en la legislación sectorial de aguas.

3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:
- a. Permitidos o autorizables:
 - Edificaciones vinculadas al uso agropecuario: sólo se permitirán las casetas de aperos de labranza y edificaciones necesarias para las instalaciones de riego tradicional o nuevos y otras instalaciones o edificaciones de apoyo a la actividad agropecuaria en las condiciones establecidas en el artículo 8.190 Actividad Agropecuaria Condiciones Particulares de Edificación Vinculadas al Uso Agropecuario puntos 1 y 3.
 - Actividades realizadas en el medio natural: serán autorizables las adecuaciones naturalísticas y recreativas.
 - Infraestructuras: se permiten los usos pormenorizados relacionados en el artículo 8.193: infraestructuras y servicios públicos vinculados a los recursos hídricos, a las conducciones energéticas, de servicio a las vías de comunicación, conducciones de agua para abastecimiento o saneamiento, líneas eléctricas y telecomunicaciones y telefonía móvil.

Artículo 8.208 (e) Suelo no urbanizable de especial protección Planificación Territorial. Estabilidad de los terrenos.

1. Tendrán esta categoría de suelo los terrenos que muestran problemas de estabilidad por la presencia de fuertes pendiente o por la estructura interna de los mismos.
2. Los ámbitos sometidos a esta protección figuran en el plano núm. 1 y en el plano núm. 2.
3. Se identifican las siguientes zonas de riesgo por estabilidad de los suelos:
 - a. Escarpes topográficos.
 - b. Abarrancamientos.
4. En estas zonas no estarán permitidas nuevas edificaciones e instalaciones de ningún tipo.

Subsección Tercera. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística

Artículo 8.209 (e) Entorno natural y paisajístico del centro histórico.

1. Se incluye en esta categoría el entorno del casco histórico que corresponde con una zona geomorfología de interés por formaciones kársticas y travertínicas, ya sea por surgencia, cuevas, simas, etc. Esta zona se

extiende por el Adarve, La Cubé y La Joya, así como la situada en el «Duende de La Milana», en las cuevas de La Milana, del Pájaro y del Tocino y en las simas de Talillas, del Águila, de José y sumidero de Zagrilla.

2. Se consideran actividades genéricas de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria, con los siguientes usos pormenorizados:

a. Agrícola en secano o regadío, siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.

b. Agrícola intensiva, como huertas, plantaciones de frutales en regadío y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.

c. Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento y regeneración de la vegetación natural existente.

d. La explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.

e. Ganadería en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente, pero que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.

f. Cinegéticas.

g. Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.

h. Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies.

3. Se consideran usos susceptibles de autorización en esta zona de suelo no urbanizable los siguientes usos:

Agropecuarios:

Usos pormenorizados:

a. Viveros incluyendo sus edificaciones anexas.

b. Repoblaciones forestales.

c. Implantación de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.

d. Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación.

e. Instalaciones de apoyo a la actividad agropecuaria.

f. Casetas de aperos de labranza.

Actividades realizadas en el medio natural:

a. Adecuaciones naturalísticas

b. Adecuaciones recreativas

c. Parque rural

Infraestructuras:

a. Usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a los recursos hídricos.

d. Usos de infraestructuras y servicios públicos de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.

e. Instalaciones de servicio a las vías de comunicación.

f. Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento o saneamiento.

g. Instalaciones de líneas eléctricas.

Actividades y servicios vinculados al viario:

a. Área de servicio.

Actividades de ocio de la población:

a. Alojamientos rurales.

Actividades públicas, de equipamientos o servicios.

a. Se consideran prohibidos todos los demás.

4. Se consideran actuaciones autorizables las tendentes a la mejora de las vías paisajistas de La Joya definidas en el plano de ordenación completa del Plan, prohibiéndose cualquier tipo de edificación a ambos lados de las mismas en una franja de diez (10) metros de anchura.

Subsección Cuarta. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural

Artículo 8.210 (e) Zonificación.

A los efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de carácter natural o rural delimitadas en el plano de Ordenación Completa del término municipal por este Plan General:

a. Campiña.

b. Ámbitos para protección del uso agropecuario.

Artículo 8.211 (p) Alcance y señalamiento de las Actividades y Usos genéricos y susceptibles de autorización.

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

2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización, aquellos que suponen la transformación total o parcial de la utilización o explotación normal a que estén destinados los terrenos, así como las instalaciones u obras que no correspondan a los usos genéricos. Estos usos y actividades precisarán en general de autorización administrativa, y de autorización urbanística cuando conlleven la implantación de algún uso de los definidos en los artículos correspondientes a la definición de los usos en suelo no urbanizable del Título VIII, Capítulo VI, Sección 3.ª, de las presentes normas.

3. El alcance de los distintos usos y actividades genéricos o susceptibles de autorización así como las determinaciones de carácter general y particular de los usos y las edificaciones son asimismo las contempladas en el Título VIII, Capítulo VI, Sección 3.ª, de las presentes normas.

Artículo 8.212 (p) Ordenación del Suelo no Urbanizable de carácter rural Campiña.

1. Estas condiciones son de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal.

2. Se consideran actividades genéricas de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria con los siguientes usos pormenorizados:

a. Agrícola en secano o regadío siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.

b. Agricultura intensiva, como huertas, plantaciones de frutales en regadío y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.

c. Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento y regeneración de la vegetación natural existente.

d. La explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.

e. Ganadería en régimen libre.

f. Cinegéticas.

g. Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.

h. Instalaciones destinadas a la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies.

3. Se consideran usos susceptibles de autorización, manteniendo la vegetación natural existente:

Agropecuaria:

a. Agricultura intensiva con invernaderos, explotaciones bajo plástico.

b. Viveros incluyendo sus edificaciones anexas.

c. Repoblaciones forestales.

d. Ganadería en régimen estabulado.

e. Implantaciones de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos y otras formas de almacenamiento de agua.

f. Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria.

g. Instalaciones de apoyo a la actividad agropecuaria.

h. Casetas de aperos de labranza.

i. Viviendas vinculadas a la actividad agropecuaria.

Industrial:

a. Grandes industrias.

b. Industrias vinculadas al medio rural.

c. Vertederos.

d. Plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos.

e. Plantas de tratamiento y/o transformación de residuos agrícolas.

f. Centros de recepción y descontaminación (desguaces).

g. Plantas de tratamiento de residuos de obra o de las explotaciones mineras o canteras.

h. Otras industrias.

Actividades realizadas en el medio natural:

a. Adecuaciones naturalísticas.

b. Adecuaciones recreativas.

c. Parque rural.

Infraestructuras:

a. Usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a los recursos hídricos.

b. Usos de infraestructuras y servicios públicos, de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.

c. Instalaciones de servicio a las vías de comunicación.

d. Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.

e. Instalaciones de líneas eléctricas.

f. Instalaciones relacionadas con el suministro de energía y carburantes.

g. Infraestructuras de telecomunicaciones y telefonía móvil.

Instalaciones de producción de electricidad mediante fuentes de energía renovable.

Actividades y servicios viarios:

Áreas de servicio.

Zonas de servicio.

Actividad extractiva.

a. Graveras destinadas a la extracción de áridos.

b. Canteras destinadas a la extracción de materiales destinados a la obra pública.

Actividades de ocio de la población.

a. Alojamientos turísticos en medio rural.

b. Instalaciones de restauración: Ventas y merenderos.

c. Campamentos de turismo.

d. Espectáculos y salas de reunión.

e. Instalaciones recreativo-turísticas de interés territorial.

Actividades públicas de equipamientos y servicios.

4. Se consideran prohibidos todos los demás.

5. Para la implantación de edificaciones en esta categoría de suelo no urbanizable se considerará su menor incidencia en el paisaje, separándose para ello las edificaciones de las zonas de coronación de las laderas. Preferentemente se localizarán en lugares retirados de las principales vías de comunicación y cuencas visuales con un especial cuidado a su integración en el paisaje. A éstos efectos el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de un estudio de impacto paisajístico que avale la idoneidad de la implantación y la solución arquitectónica del edificio en orden a las consideraciones anteriores.

Artículo 8.213 (p) Ordenación del Suelo no Urbanizable de Ámbitos para protección del uso agropecuario.

1. Estas condiciones son de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal.

2. Se consideran actividades genéricas de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria con los siguientes usos pormenorizados.

Agropecuaria:

a. Agricultura intensiva con pequeños invernaderos

b. Agricultura extensiva.

c. Viveros incluyendo sus edificaciones anexas.

d. Repoblaciones forestales.

e. Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria.

f. Instalaciones de apoyo a la actividad agropecuaria.

g. Casetas de aperos de labranza

h. Viviendas vinculadas a la actividad agropecuaria

Actividades realizadas en el medio natural:

a. Adecuaciones naturalísticas.

b. Adecuaciones recreativas.

c. Parque rural.

Infraestructuras:

a. Usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a los recursos hídricos.

b. Usos de infraestructuras y servicios públicos, de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.

c. Instalaciones de servicio a las vías de comunicación.

d. Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.

e. Instalaciones de líneas eléctricas.

f. Instalaciones relacionadas con el suministro de energía y carburantes.

g. Infraestructuras de telecomunicaciones y telefonía móvil.

h. Instalaciones de producción de electricidad domésticas mediante fuentes de energía renovable.

Actividades de ocio de la población:

- a. Alojamientos rurales
- b. Instalaciones de restauración: Ventas y merenderos.
- c. Espectáculos y salas de reunión.

Actividades públicas de equipamientos y servicios.

3. Se consideran prohibidos todos los demás.

4. Desarrollo.

Los terrenos incluidos en estos ámbitos serán objeto de un Plan Especial de Integración Ambiental que deberá ser objeto de un Estudio de Impacto Ambiental, y que tendrá por finalidad:

a. Ajustar los límites del ámbito para adaptarlo con mayor precisión a la realidad, y sin que esto suponga una modificación del Plan General de Ordenación Urbana, pudiendo incluso abarcar la delimitación determinados enclaves aislados asociados a dichos núcleos.

b. Regular el régimen de fuera de ordenación tolerado de las edificaciones existentes que no se encuentren localizadas en áreas de riesgos ambientales a fin de que puedan realizar las obras de conservación y consolidación, según lo establecido en la LOUA.

c. Se adoptarán las siguientes medidas de integración ambiental, que deberán ser instrumentadas por el Plan Especial:

- Eliminación de los impactos ambientales que afectan a los acuíferos, en especial disponiendo la sustitución de los pozos y fosas sépticas cuando los mismos pongan en peligro al acuífero y a la población residente. El Plan Especial deberá proponer soluciones alternativas ambientalmente admisibles que vengán a resolver las necesidades de agua y eliminación de residuos de las edificaciones eliminando los impactos y el peligro sanitario. Se admitirá excepcionalmente la conexión a infraestructuras cercanas existentes cuando esta solución sea la única viable en atención a los recursos disponibles.

- Garantía de incorporación de medidas de ahorro energético en las edificaciones, incluida la instalación de energía solar.

- Cumplimiento de órdenes de ejecución sobre mejora de la imagen e integración paisajística de las edificaciones existente, estableciendo unas normas estéticas a las que deberán adaptarse las edificaciones existentes.

- Medidas de compensación ambiental: El Plan Especial identificará las zonas de reforestación destinadas a uso público con plantas autóctonas de al menos el quince por ciento del ámbito transformado.

- No podrá autorizarse en los ámbitos transformados de las subzonas genéricas nuevas edificaciones ni ampliarse las edificaciones existentes.

d. Para las zonas delimitadas en las que puede haber riesgos de inundabilidad (Genilla norte, Genilla centro, Genilla sur, La Hoya, Camino de Santa María, Salida ctra. A-339, Río Salado La Cubé, Vega Río Salado Norte y Veredón de las Salinillas) se deberá incluir en los Planes Especiales que se desarrollen estudios hidráulicos e hidrológicos de detalle conservando el cauce en su estado natural, que permitan delimitar las zonas con riesgo de inundación y las viviendas realmente afectadas, con las limitaciones de uso indicadas por la legislación para estos suelos, especificando asimismo que deberán recabar informe vinculante de la administración competente en materia de aguas.

En estos núcleos estará prohibida cualquier división, segregación o parcelación, y las condiciones de edificación aplicables durante el periodo transitorio serán las establecidas en el artículo 155.1 de la LOUA, de cara a la preservación de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de las construcciones y edificios, y poder realizar sus propietarios los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Subsección Quinta. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado

Artículo 8.214 (e) Definición y Ámbito.

1. Se incluyen en esta Categoría de suelo, los asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características de identidad rural se considera procedente preservar.

2. Los asentamientos de carácter rural existente en el municipio de Priego de Córdoba son: Azores, El Castellar, Las Navas, Las Paradejas, El Solvito, Los Villares.

3. Su delimitación está grafiada en el Plano de Ordenación Estructural del Término Municipal. Su límite en dicho plano no presupone la delimitación de su ámbito como categoría del suelo, delimitación que se concretará a través de los PEHRD sólo podrán ajustar este límite según se especifica en el artículo correspondiente.

4. Régimen. Quedan afectados a la necesidad de elaboración de un «Plan Especial de Hábitat Rural Diseminado» como ya se ha expresado anteriormente. Entre tanto no se apruebe definitivamente el PEHRD, que establezca ordenaciones en el interior de los diferentes núcleos, el régimen jurídico aplicable será el siguiente:

En estos núcleos estará prohibida cualquier división, segregación o parcelación, y las condiciones de edificación aplicables durante el periodo transitorio serán las establecidas en el artículo 155.1 de la LOUA, de cara a la preservación de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de las construcciones y edificios, y poder realizar sus propietarios los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

5. El Hábitat Rural Diseminado de Los Villares al estar dentro del Parque Natural de las Sierras Subbéticas estará sometido a las cautelas establecidas en el Plan de ordenación de Recursos Naturales (PORN) para el Parque Natural y a las derivadas de la legislación sectorial que le sea de aplicación.

Artículo 8.215 (e) Disposiciones particulares.

1. Podrán autorizarse nuevas construcciones vinculadas al asentamiento existente, así como obras de ampliación, rehabilitación, reforma y conservación de las edificaciones existentes, destinadas al uso turístico o residencial.

2. Los equipamientos urbanos y usos terciarios se resolverán en el núcleo urbano consolidado o en áreas contiguas.

3. Las actuaciones edificatorias deberán en todo caso:

a. Asegurar la preservación de la naturaleza de asentamiento rural.

b. Impedir la inducción de nuevos asentamientos.

c. Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de las construcciones existentes y de su entorno inmediato.

4. Las edificaciones respetarán las siguientes condiciones:

a. Se vincularán a parcelas existentes prohibiéndose cualquier segregación de las mismas.

b. Tendrán la condición de aisladas, por lo que deberán separarse de cualquier otra edificación, localizada en la misma parcela o en otra, una distancia mínima igual a dos tercios (2/3) de la altura de la más alta.

c. Los cerramientos deberán realizarse mediante vallas agrícolas tradicionales (muros de piedra), alambradas, empalizadas o setos vivos o una combinación de los anteriores. En todo caso, la ejecución de los cerramientos estará sujeta a previa licencia.

d. Las edificaciones deberán adaptarse al ambiente y al paisaje en que se sitúen, adecuándose las tipologías, los materiales y los acabados a los propios de la arquitectura rural.

e. Los espacios no ocupados por la edificación, pero vinculados a ella deberán arbolarse y ajardinarse.

5. Toda edificación contará con conexión a la red de alcantarillado, cuando esta exista.

En caso contrario, las aguas residuales deberán conducirse a pozos drenantes, previa depuración en fosa séptica o planta depuradora.

Artículo 8.216 (e) Desarrollo de los Hábitat Rural Diseminados.

1. Las áreas incluidas en las delimitaciones de los núcleos diseminados serán objeto de «Planes Especiales de Hábitat Rural Diseminado» (PEHRD).

2. Los Planes Especiales sólo podrán ajustar los límites de dicha delimitación para adaptarlos con mayor precisión a la realidad, debiendo en cualquier caso adecuarlos a los criterios normativos vigentes, sin que esto suponga una modificación del Plan General de Ordenación Urbana, pudiendo incluso abarcar la delimitación determinados enclaves aislados asociados a dichos núcleos.

3. La memoria de los citados PEHRD contendrá un Estudio-Diagnóstico en el que se basará el establecimiento de las condiciones de ordenación, usos, equipamientos e infraestructuras del propio Plan Especial. El Estudio-Diagnóstico realizará un inventario de lo existente a la aprobación del P.E.

4. Los Planes Especiales de Hábitat Rural Diseminado deberán contener determinaciones y documentos adecuados a sus objetivos, e indicativamente los siguientes.

a) Estudio-Diagnóstico del núcleo.

b) Delimitación, usos y ordenación.

b.1) Descripción y delimitación de las diferentes zonas que se encuentren dentro del ámbito general del núcleo en función de las características morfológicas de las mismas.

b.2) Señalamiento de ámbitos reservados a equipamientos o dotaciones públicas en suelo no urbanizable.

b.3.) Usos compatibles e incompatibles.

b.4) Reglas para la parcelación.

b.5) Condiciones y ordenanzas para la construcción y mantenimiento de las edificaciones.

b.6) Soluciones de las infraestructuras básicas.

c) Aspectos legales.

c.1) Condiciones y reglas para la legalización de las edificaciones existentes.

c.2) Establecimiento de la contribución a los gastos de mejoras de servicios incluidas las cargas derivadas de la consecución del trazado alternativo de las vías pecuarias.

d) Gestión.

d.1) Evaluación de las alternativas para la gestión.

d.2) Ejecución del Planeamiento y la intervención de las Administraciones Públicas.

Condiciones generales a los Planes especiales:

Los Planes Especiales de los ámbitos de HRD no podrán permitir nuevas viviendas que no estén vinculadas a la actividad agropecuaria, tal y como se especifica en la LOUA para el SNU. De las actividades que se contemplan en el artículo 50 B9 b) de la LOUA para el HRD se entenderán las relativas a equipamientos, infraestructuras necesarias para la mejora del hábitat, uso turístico, ampliaciones de viviendas existentes, etc., pero en ningún caso se permitirán viviendas unifamiliares que no tengan vinculación agrícola, ganadera, forestal o análoga.

5. Para las hábitats delimitados en las que puede haber riesgos de inundabilidad (Azores, El Castellar, Las Paradejas, El Solvito y Los Villares) se deberá incluir en los Planes Especiales que se desarrollen estudios hidráulicos-hidrológicos de detalle conservando el cauce en su estado natural, que permitan delimitar las zonas con riesgo de inundación, con las limitaciones de uso indicadas por la legislación para estos suelos, especificando asimismo que deberán recabar informe vinculante de la administración competente en materia de aguas.

Sección 5.ª Ámbitos de Afección Cautelar

Artículo 8.217 (p) Cautelas frente a la protección de los suelos al riesgo de inundación.

1. Los suelos delimitados corresponden con los terrenos que, de acuerdo con los estudios hidráulicos de detalle, están en el interior de las zonas inundables para el periodo de retorno de quinientos años.

2. Sobre los suelos incluidos en Zonas inundables T-500 será de aplicación la restricción de usos y edificaciones establecidas en la legislación que le sea de aplicación.

Artículo 8.218 (p) Cautelas en relación a las Divisorias Visuales.

1. Están constituidos por elevaciones de especial significación en la identidad comarcal, como cerros, mesas, peñones, etc.

2. Las divisorias Visuales figuran grafiadas en el plano de ordenación completa del suelo no urbanizable con su delimitación precisa.

3. Las distintas administraciones en el ejercicio de sus funciones evitarán cualquier actuación que interfiera la visibilidad de los hitos paisajísticos y divisorias visuales.

4. En las divisorias visuales, en virtud de lo establecido en el art. 65 de la normativa del POTSURCO, no se permitirán:

a. La construcción de edificaciones a excepción de las vinculadas a los usos agrarios que demuestren de forma justificada que no pueden establecerse en otro lugar.

b. Las edificaciones e instalaciones de ejecución o entretenimiento y servicios de las obras públicas y las infraestructuras aéreas, salvo las que pudieran autorizarse mediante informe de la Consejería competente en materia de telecomunicaciones que determine que no existe otra alternativa viable.

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.

Artículo 8.219 (p) Cautelas en relación a los Georrecurso.

1. Están constituidos por formaciones geomorfológicas que cuentan con una marcada singularidad dentro del ámbito.

2. El ámbito identificado en el plano es Angosturas del río Salado

3. En los Georrecurso sólo estarán permitidos los usos contemplados en el art. 63 de la normativa del POTSURCO.

Artículo 8.220 (p) Cautelas en relación a los miradores.

1. Están constituidos por puntos elevados con gran incidencia en la imagen del paisaje, que coinciden en muchos casos con elementos catalogados como abrigos y torres o con yacimientos arqueológicos y que cuentan con una marcada singularidad dentro del espacio rural donde se integran.

2. Los ámbitos detallados de cada uno de los miradores identificados se encuentran representados en los planos de ordenación del suelo no urbanizable, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 36 de la normativa del POTSURCO.

3. En los ámbitos delimitados así como en el espacio comprendido entre dichos ámbitos y una línea paralela a los mismos situada a una distancia de 100 metros serán de aplicación las condiciones establecidas en el art. 36.5 de dicha normativa en relación a la restricción de edificaciones.

Artículo 8.221 (p) Cautelas en relación a los yacimientos arqueológicos.

1. Están constituidos por los ámbitos, en los que se han localizado restos arqueológicos o existen indicios de su presencia, identificados en el plano de Ordenación Completa del Suelo no Urbanizable.

2. El régimen de usos aplicable a dichos ámbitos será el establecido en la categoría de suelo no urbanizable en la que se sitúen.

3. Serán de aplicación las condiciones de protección del yacimiento arqueológico establecidas en el art. 10.39 del Título X del presente Plan, así como lo establecido en la legislación de Patrimonio Histórico.

Artículo 8.222 (p) Zonas de erosión alta y muy alta.

1. Se encuentran identificadas en el esquema incluido en la Memoria de Ordenación obtenido del plano de Riesgos Naturales y Tecnológicos del POTSURCO.

En estos suelos se permitirán las actividades agropecuarias, industriales, las realizadas en el medio natural, infraestructuras, actividades y servicios vinculados al viario, extractiva, ocio de la población y actividades públicas, de equipamientos o servicios.

En estas zonas se tienen que adoptar las siguientes medidas para las transformaciones permitidas:

a. Definir las medidas necesarias para prevenir los riesgos que se produzcan en las fases de ejecución de obras para asegurar la evacuación ordenada de las aguas pluviales generadas y la retención de los materiales sueltos erosionados en las zonas de obra sin suficiente consolidación.

b. En los movimientos de tierra que se hagan en estas zonas se deben desarrollar actuaciones orientadas a corregir los factores que favorezcan los procesos de erosión.

c. Las zonas agrícolas situadas en estas zonas de alta erosión serán objeto de implantación de estructuras agrícolas tendentes a fijar el suelo, tales como muretes de contención, terrazas de retención, bancales, infraestructuras de drenaje y otras, así como la adopción de prácticas agrarias preservadoras del suelo.

d. Siempre que sea posible se recomienda la restitución de la vocación forestal de los suelos en que sus características físicas, productivas y/o ecológicas, no justifiquen su dedicación a la actividad agrícola.

e. Para las nuevas extensiones urbanas deberán:

- Restituir la continuidad de los cauces naturales interceptados, en su caso, en el proceso de ejecución de la urbanización mediante su acondicionamiento y eventual construcción de obras de drenaje transversal.

- Controlar las escorrentías inducidas por la actuación urbanística en lluvias extraordinarias estableciendo los medios que minimicen la alteración de los caudales con respecto al régimen natural.

- Verificar el comportamiento de las infraestructuras de drenaje ante posibles lluvias extraordinarias. En el supuesto de potenciación de los flujos hídricos se adoptarán medidas tanto de diseño de la actuación urbanística mediante el incremento de zonas ajardinadas y niveladas, como de racionalización de las redes pluviales y de drenajes laterales de los viarios mediante regulación, laminación y almacenamiento de caudales u otras.

- Considerar las repercusiones de las actuaciones urbanísticas en su conjunto, urbanización y edificación, sobre la infiltración del agua en el suelo y subsuelo e incorporar las infraestructuras y medidas de prevención y corrección adecuadas para restituir las escorrentías subterráneas.

- Realizar la regeneración del régimen hidrogeológico acondicionando suelos y formas del terreno para favorecer la infiltración.

Sección 6.ª Ordenación pormenorizada de los ámbitos de Zagrilla y Retamar

Artículo 8.223 (e) Definición y Ámbito.

1. Los ámbitos de Zagrilla y Retamar quedarán sometidos a la elaboración de un Plan Especial con las características que se indican en el artículo correspondiente. La delimitación de estos ámbitos queda establecida, con carácter indicativo, en el Plano núm. 2.

2. El ámbito de Zagrilla forma parte de la red de espacios libres supramunicipales como Parque asociado a recursos ambientales y culturales.

3. El ámbito de Retamar forma parte de la red de espacios libres supramunicipales como Área de adecuación recreativa.

Artículo 8.224 (p) Determinaciones del Plan Especial del ámbito de Zagrilla.

1. Objeto: Se efectuará un plan especial para la puesta en valor del patrimonio cultural y ambiental de la cuenca del río Zagrilla.

2. Delimitación. En el Plano núm. 2 figura la delimitación, con carácter indicativo, del ámbito del Plan Especial. La delimitación se concretará a través del propio Plan Especial mediante los estudios y diagnóstico realizado en su formulación.

3. Régimen aplicable: Entre tanto no se apruebe definitivamente el Plan Especial, que establezca la ordenación pormenorizada del ámbito, el régimen aplicable será el de la categoría de suelo en el que se ubique.

4. Una vez aprobado el Plan Especial la ordenación, régimen del suelo y de las edificaciones, será la establecida en el pertinente Plan Especial.

5. El plan especial contendrá los siguientes aspectos:

a. La delimitación del ámbito en función de los estudios realizados que tendrán en cuenta al menos los recursos naturales, culturales y paisajísticos, los suelos de titularidad pública y los posibles elementos para la puesta en valor de los recursos.

b. El inventario de recursos culturales y de valor ambiental y paisajístico existente en el ámbito, la capacidad de acogida de los mismos, las medidas necesarias para su protección y restauración o recuperación y la determinación de los usos compatibles.

c. Los espacios destinados al uso público que se establezcan en el ámbito que pasarán a formar parte de la red de espacios libres supramunicipales.

d. Las áreas recreativas, miradores y zonas de aparcamiento.

e. La malla de conexión entre los recursos existentes y las zonas para uso público identificadas. Para la definición de este mallado se tomará como red estructurante del ámbito del plan especial y de integración con el exterior el itinerario fluvial del río Zagrilla y las vías pecuarias de interés recreativo.

f. Se podrán establecer instalaciones recreativo-turísticas de interés territorial, proponiéndose como posible ubicación los terrenos situados junto al cementerio de Zagrilla, entre las carreteras que unen Zagrilla Baja, Zagrilla Alta y El Esparragal, que el Plan Especial deberá validar y, en su caso, ajustar a las demandas existentes.

6. El plan especial considerará en la ordenación los posibles efectos sinérgicos de otros recursos existentes fuera de su ámbito.

Artículo 8.225 (p) Determinaciones del Plan Especial del ámbito de Retamar.

1. Objeto: Se efectuará un plan especial para el acondicionamiento ambiental y el uso público del ámbito de Retamar.

2. Delimitación. En el Plano núm. 2 figura la delimitación, con carácter indicativo, del Plan Especial. La delimitación se concretará a través del propio Plan Especial mediante los estudios y diagnóstico realizado en su formulación.

3. Régimen aplicable: Entre tanto no se apruebe definitivamente el Plan Especial, que establezca la ordenación pormenorizada del ámbito, el régimen aplicable será el de la categoría de suelo en el que se ubique.

4. Una vez aprobado el Plan Especial la ordenación, régimen del suelo y de las edificaciones, será la establecida en el pertinente Plan Especial.

5. El plan especial contendrá los siguientes aspectos:

a. La delimitación del ámbito en función de los estudios realizados que tendrán en cuenta al menos los recursos naturales, culturales y paisajísticos, los suelos de titularidad pública y los posibles elementos para la puesta en valor de los recursos.

b. El inventario de recursos culturales y de valor ambiental y paisajístico existente en el ámbito, la capacidad de acogida de los mismos, las medidas necesarias para su protección y restauración o recuperación y la determinación de los usos compatibles.

c. Los espacios destinados al uso público que se establezcan en el ámbito que pasarán a formar parte de la red de espacios libres supramunicipales.

d. La malla de conexión entre los recursos existentes y las zonas para uso público identificadas.

e. La ordenación y adecuación del parque fomentará su potencialidad como corredor ecológico.

f. Se adoptarán medidas de protección, reducción de impactos y de vertidos sobre los cauces.

g. Se adecuarán caminos de acceso y de recorrido lineal y se acondicionarán zonas y miradores para el uso recreativo, deportivo y de ocio, garantizando en todo caso la compatibilidad con las actividades agrarias.

h. El plan especial considerará en la ordenación los posibles efectos sinérgicos de otros recursos existentes fuera de su ámbito.

Sección 7.ª Equipamientos Privados en Suelo No Urbanizable

Artículo 8.226 (p) Determinaciones del Suelo No Urbanizable Equipamientos Privados.

1. Objeto: Se incluyen en esta categoría de suelo los Equipamientos Privados existentes que por su naturaleza, singularidad y vinculación a la ciudad deben ser reconocidos y ordenados por el planeamiento urbanístico.

2. Delimitación. En el Plano núm. 4 de ordenación completa figura la delimitación del único ámbito regulado como Equipamiento Privado en suelo no urbanizable, identificándose como EP SNU, que se corresponde con las instalaciones deportivas y recreativas de «La Milana».

3. Regulación: En este equipamiento sólo se admitirán las obras de mantenimiento y reforma necesarias para el adecuado funcionamiento de las instalaciones existentes. Podrán autorizarse obras de ampliación mediante la formulación de un Plan Especial en el que se regularán como mínimo las condiciones de ocupación, altura, separación a linderos, usos pormenorizados, accesos e infraestructuras.

TÍTULO IX

AFECCIONES AMBIENTALES

CAPÍTULO I

NORMATIVA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Sección 1.ª Disposiciones Generales

Artículo 9.1 (p) Alcance y desarrollo de las medidas adoptadas.

1. El Ayuntamiento velará para que las determinaciones de carácter ambiental que aparecen en esta Normativa Urbanística, en la Evaluación Ambiental Estratégica y en la Declaración Ambiental Estratégica, se apliquen de manera efectiva.

2. El Ayuntamiento velará para conseguir en el suelo urbano las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.

3. El Ayuntamiento redactará y actualizará durante el periodo de vigencia del Plan General, la redacción de unas Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente para regular aspectos complementarios al planeamiento (protección contra la contaminación lumínica, control de ruidos, control de vertidos, limpieza pública, condiciones de la producción, posesión, transporte y en su caso el destino de los residuos de construcción y demolición, regulación del uso y gestión del agua desde el enfoque de la eficiencia del uso, incentivando el ahorro...)

4. De forma general, las figuras de planeamiento de desarrollo (Planes de Sectorización, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle), así como los Proyectos de Urbanización incorporarán las medidas correctoras contenidas en esta normativa 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.

5. Las actividades o usos que soliciten autorización municipal recabarán los informes o autorizaciones que procedan al organismo competente en relación al ruido, suelos contaminados, contaminación lumínica, residuos, vertidos...

TÍTULO X

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 10.1 (e) Contenido y Alcance.

1. Las Normas contenidas en este Título tienen por finalidad disponer las medidas necesarias para la adecuada protección de los valores culturales de interés municipal histórico, arquitectónico, etnológico, arqueológico y urbanístico así como del paisaje urbano del municipio de Priego de Córdoba.

3. Las disposiciones del presente Título se complementan para la determinación de la protección de los inmuebles, espacios y elementos de valor cultural con las establecidas en los Títulos anteriores y especialmente con las contenidas en el Título VIII, Condiciones de Ordenación de las Distintas Clases de Suelo.

4. El alcance de los distintos conceptos urbanísticos utilizados para la determinación de las condiciones de protección será el legalmente establecido y en su defecto, el que se establezca en los Títulos III, Desarrollo de la Ordenación, Gestión y Ejecución del Planeamiento, V, Intervención en el mercado del Suelo y la edificación, y VII, Normas Básicas de Edificación y Usos.

Artículo 10.2 (p) Instrumentos para la protección del Patrimonio Cultural.

Para las finalidades de protección del Patrimonio Cultural del municipio de Priego de Córdoba, previstas en este Plan General, se consideran los siguientes instrumentos en aplicación de la LOUA y de la LPHA:

1. Las presentes Normas de Protección del Patrimonio.
2. Las determinaciones de ordenación urbanística del Plan Especial del Conjunto Histórico, desde la perspectiva de su protección y puesta en valor incluyendo la catalogación de los elementos a proteger en dicho ámbito.
3. La identificación de los elementos de valor patrimonial y construcciones de interés en el ámbito exterior al Conjunto Histórico y resto del término municipal, incluyéndose listado y fichas de protección de los mismos.
4. La protección y cautelas del patrimonio arqueológico, incluyendo la delimitación de las zonas a cautelar con su correspondiente Listado, fichas de protección y normativa de aplicación.

CAPÍTULO II

LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA EN EL MUNICIPIO Y SU RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

Artículo 10.3 (e) Elementos de valor que forman parte de la ordenación estructural.

1. El presente Plan General considera como bienes de valor que forman parte de la ordenación estructural a los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz localizados en el municipio de Priego de Córdoba. Éstos son los reconocidos por la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico Andaluz, al contar con expediente de declaración como Bien de Interés Cultural o estar inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz en cualquiera de las tipologías establecidas en el artículo 25 de la LPHA.

2. El Conjunto Histórico de Priego de Córdoba delimitado según Declaración de 2002 (Decreto 260/2002, de 15 de octubre, por el que se amplía la delimitación del Conjunto Histórico de Priego de Córdoba, declarado conjunto histórico-artístico por Decreto 3524/1972, de 7 de diciembre), se considera un ámbito urbano de valor que forma parte de la ordenación estructural del núcleo de Priego de Córdoba.

3. Relación de elementos de valor estructural incluidos en el Conjunto Histórico de Priego de Córdoba, e identificados en el Plano de Ordenación Estructural del núcleo urbano principal del presente Plan.

4. Completan los elementos de valor estructural en el municipio de Priego de Córdoba los elementos localizados en el ámbito exterior al Conjunto Histórico y resto del término municipal que se incluyen en el Catálogo de Elementos Protegidos por el presente Plan General, e identificados en los Planos de Ordenación Estructural del término municipal y del núcleo urbano principal.

Artículo 10.4 (e) Elementos de valor que forman parte de la ordenación pormenorizada.

Forman parte de la ordenación pormenorizada en el municipio de Priego de Córdoba los demás edificios, construcciones y elementos protegidos que se incluyen en el Catálogo y fichas de Elementos Protegidos que complementan al presente Plan, así como en el Catálogo del Plan Especial del Centro Histórico. Estos elementos de valor quedan identificados en los Planos de Ordenación Completa del término municipal y del núcleo urbano principal del presente Plan.

Artículo 10.5 (e) Régimen de protección del Conjunto Histórico de Priego de Córdoba.

1. Hasta que se produzca la Revisión o Modificación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Priego de Córdoba, se mantiene vigente el Plan Especial así como el Catálogo de Protección del Centro Histórico complementario a dicho Plan Especial aprobado definitivamente en abril de 2001. Las determinaciones del Plan Especial deben considerarse parte de la ordenación pormenorizada preceptiva del presente Plan General para el ámbito del Centro Histórico.

Estas determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el Plan Especial de 2001 que el Plan general asume transitoriamente son:

1.a. Calificación del Centro Histórico en diferentes zonas de ordenanzas, con las determinaciones establecidas para cada una de ellas.

1.b. La altura de la edificación y ordenanzas gráficas de protección de la imagen urbana en los espacios urbanos de mayor valor.

1.c. El Catálogo de elementos de valor histórico, arquitectónico o urbanístico a proteger en el Centro Histórico y la normativa de protección diferenciando niveles de protección, siendo de aplicación las ordenanzas para «Edificios protegidos. Edificaciones pertenecientes al Catálogo de Patrimonio Edificado» incluidas en el Plan Especial.

Artículo 10.6 (e) Prevalencia de las determinaciones del Plan General y modificaciones del PE del Centro Histórico de Priego de Córdoba.

1. Prevalerán las determinaciones del PEPCH sobre las del Plan General con carácter general y de forma transitoria hasta su revisión.

No obstante, el PGOU incorpora directamente las siguientes modificaciones:

1.a. Delimitación de entornos de BIC.

Se suprimen las propuestas de entornos de BIC y propuestas de BIC recogidos en el PEPCH, aplicándose los entornos previstos en el Plan General de acuerdo con la disposición adicional IV de la Ley 14/2007.

1.b. Ampliación del número de elementos protegidos en el Centro Histórico. El Plan General amplía el número de edificios a proteger, que no habían sido incluidos en el Catálogo de 2001, asignándoles los niveles de protección previstos en el PEPCH. Dichos edificios se identifican en el Plano 05. Protecciones en el ámbito del Plan Especial del Centro Histórico y Entornos de BIC. Son los siguientes:

- Molino Harinero de Puente Llovía (A1).
- Hilaturas del Carmen (A2).
- Chimeneón Santiago en avda. Granada (A3).

1.c. Incorporación de otros elementos a proteger localizados en el ámbito del Conjunto Histórico incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos del Plan General. Estos elementos se identifican en el Plano 05. Protecciones en el ámbito del Plan Especial del Centro Histórico y Entornos de BIC. Se incluyen:

- Escudos declarados Bienes de Interés Cultural.
- Cruces, Exvotos, Fuentes y Jardines de interés histórico a proteger; así como árboles singulares.

Artículo 10.7 (e) Régimen de bienes inscritos en el CGPHA (BIC y catalogación general) y los entornos de protección de los BIC.

1. Condiciones generales.

a. Los bienes inscritos en el Catálogo General de protección del Patrimonio Histórico Andaluz, que comprende los BIC y bienes de catalogación general, así como los bienes propuestos como BIC por el presente Plan General estarán sujetos al régimen de protección que se deriva de los principios de la LPHA siéndoles de aplicación lo establecido en el Capítulo III del Título III del patrimonio inmueble de la Ley 14/2007.

Con carácter general, las actuaciones sobre este tipo de inmuebles se rigen por lo establecido en los artículos 33 a 38 de la LPHA.

2. Entornos.

Las declaraciones e inscripciones patrimoniales existentes para los BIC del municipio de Priego de Córdoba no establecen dichos ámbitos, por lo que desde el planeamiento se propone una delimitación que es la establecida por el Plan Especial de 2001 que queda recogida en el plano de ordenación correspondiente del Centro Histórico. Esta propuesta de delimitación de entornos constituye parte de la ordenación pormenorizada potestativa del Plan.

En todo caso, podrá ser de aplicación lo que establece la Disposición Adicional Cuarta de la LPHA, para los monumentos declarados histórico-artísticos conforme a la legislación anterior a la entrada en vigor de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y los bienes afectados por el Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de los castillos españoles, que gozan de la condición de Bienes de Interés Cultural, a los que no se les hubiera establecido individualmente, tendrán un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta las distancias siguientes:

- a) Cincuenta metros en suelo urbano.
- b) Doscientos metros en suelo urbanizable y no urbanizable.

Este entorno podrá ser revisado mediante expediente de modificación de la declaración del Bien de Interés Cultural. En el Plano de Ordenación Núm. 05: Ordenación Completa.

Protecciones en el Ámbito del Plan Especial del Centro Histórico se recogen las propuestas de entornos de los BIC monumentos declarados con anterioridad a la Ley de PHE de 1985 o por el Decreto de 1949 de instalaciones defensivas.

CAPÍTULO III

NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ESTABLECIDAS POR EL PLAN GENERAL PARA EL MUNICIPIO DE PRIEGO DE CÓRDOBA

Sección 1.ª Disposiciones Preliminares

Artículo 10.8 (e) Protección del Patrimonio Histórico.

1. El Plan General establece normas de protección generales así como la relación de elementos que deben ser protegidos por sus valores históricos o arquitectónicos, mediante su inclusión en el Catálogo de Elementos Protegidos.

Artículo 10.9 (e) Catálogo de Elementos Protegidos.

1. El Catálogo de Elementos Protegidos del presente Plan General supone el establecimiento de cautelas para la conservación de los edificios o elementos construidos con algún valor histórico, arquitectónico, artístico, arqueológico, etnológico, científico o industrial y paisajístico, no contemplados en el Plan Especial del Centro Histórico.

2. El Catálogo de Elementos Protegidos, en cuanto documento singularizado, prevalece en sus determinaciones específicas sobre el resto de documentos que integran el presente Plan y complementa el Catálogo del Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Priego de Córdoba de 2001.

3. El Catálogo de Elementos Protegidos está compuesto por las edificaciones que aparecen en los planos correspondientes de Ordenación del Suelo No Urbanizable y en los Planos de Ordenación Completa de los núcleos urbanos donde se identifican con la sigla correspondiente seguida del número asignado en el Catálogo de Elementos Protegidos. Asimismo se recogen en el Catálogo los yacimientos arqueológicos cuyas normas de protección se establecen en el Capítulo 3 del presente Título.

4. El Catálogo contiene tanto los bienes inmuebles edificados como los espacios libres interiores o exteriores, u otras estructuras significativas, así como de los componentes naturales que los acompañan. De este modo el Catálogo queda organizado del siguiente modo:

- * Patrimonio Arquitectónico (A), comprende aquellas edificaciones de interés patrimonial localizadas en el núcleo urbano de Priego de Córdoba.
- * Construcciones vinculadas al medio rural (C), tales como cortijos, haciendas y lagares.
- * Otras Edificaciones de interés patrimonial (O).
- * Escudos declarados Bienes de Interés Cultural (D).
- * Cruces y Exvotos (R).
- * Puentes declarados Bienes de Catalogación General (P).
- * Fuentes de interés histórico-artístico (F).
- * Jardines de interés histórico (J).
- * Árboles Singulares.
- * Otros recursos Culturales de Interés Territorial.
- * Yacimientos Arqueológicos declarados Bienes de Interés Cultural (núm.).
- * Yacimientos Arqueológicos (Y)

El Plan General incluye, como documento complementario de carácter informativo al Catálogo de Elementos Protegidos, un listado de otros Yacimientos Arqueológicos incluidos en el SIPHA y en la Carta Arqueológica Municipal de Priego de Córdoba, identificados en el plano núm. 2 con las letras (Yc).

5. El Catálogo de Elementos Protegidos del presente Plan General no incluye las fichas de aquellos elementos de valor que actualmente están protegidos por el Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba; tan sólo se incorpora como Anexo un listado con todos los elementos catalogados por dicho Plan Especial.

Sección 2.^a Condiciones comunes de protección de los bienes incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos del Plan General

Artículo 10.10 (p) Condiciones de protección de los elementos protegidos.

1. Las condiciones de protección de los elementos incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos por el Plan General se regulan en los artículos siguientes.

2. Se exceptúan de esta regulación los yacimientos arqueológicos cuyas condiciones se establecen en el Capítulo IV del presente Título, sobre Protección Arqueológica.

Artículo 10.11 (p) Condiciones de parcelación de los elementos protegidos.

Las parcelas o fincas en las que se sitúan las construcciones o elementos protegidos cumplirán las condiciones urbanísticas de parcela mínima correspondientes al régimen de suelo y a la zona de ordenación en la que se sitúan.

Asimismo, las parcelas no podrán ser objeto de segregación o agregación que perjudique a ninguno de los valores que justifican su protección.

Artículo 10.12 (p) Condiciones de Uso.

1. En las edificaciones protegidas se autorizarán los usos permitidos en la zona que se encuentran ubicados.

2. En el caso de que las condiciones particulares de la ficha del edificio prohibiesen o autorizasen algunos usos específicamente, esta determinación será prevalente sobre la de zona.

3. Los elementos protegidos quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Condiciones Generales de los Usos. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar adecuadamente el uso al que sean destinados garantizando que dicho uso no disminuye ni altera los valores protegidos.

Artículo 10.13 (p) Condiciones de edificación.

Las determinaciones de las fichas individualizadas del Catálogo de Elementos Protegidos prevalecerán sobre las correspondientes a la Zona de Ordenanza donde se hallase enclavada la edificación y sobre la fijación de alturas establecida en los planos correspondientes.

Artículo 10.14 (p) Normas Supletorias.

Supletoriamente para lo no regulado por estas Normas de Protección se aplicarán las Condiciones Particulares de la Zona en que se ubique la parcela o edificio protegido.

Sección 3.ª Condiciones de protección del Patrimonio Arquitectónico

Artículo 10.15 (p) Definición y Ámbito de Aplicación.

1. Esta protección se asigna a aquellas edificaciones que, localizadas en el núcleo urbano de Priego de Córdoba, deben ser conservadas por su valor arquitectónico y tipológico, histórico-cultural y/o singular. Estos bienes están identificados en los planos de Ordenación Completa del núcleo urbano de Priego de Córdoba con la letra «A». Son los siguientes:

Denominación	Identificación PGOU (*)
Molino Harinero de Puente Llovía	A1
Hilaturas del Carmen	A2
Chimeneón Santiago	A3
IES Álvarez Cubero	A4
Vivienda en C/ Ramón y Cajal, 23	A5
Chimeneón Mueoliva	A6
Plaza de Toros	A7
Cementerio	A8

Artículo 10.16 (p) Condiciones de Protección.

1. Para cada uno de los edificios recogidos en este Catálogo se definen los elementos de interés o catalogados que los cualifican en función del nivel de protección asignado a cada uno de ellos. Estos Niveles de Protección serán los establecidos en el Plan Especial de Protección del Centro Histórico:

a) Protección Monumental, es el asignado a los edificios que deberán de ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.

b) Protección Integral, es el asignado a aquellos edificios que su carácter singular y por razones histórico-artísticas, hacen necesaria la conservación de sus características arquitectónicas originales, pudiendo ello ser compatible con un cambio de uso.

c) Protección Estructural, es el asignado a la edificación tradicional cuyo valor arquitectónico o artístico no alcanza el carácter singular que contienen los calificados anteriormente en los niveles de protección monumental e integral, pero que por sus características tipológicas, valores constructivos, o su significación en la historia de la ciudad deben ser objeto de protección.

d) Protección Ambiental, es el asignado a aquellos edificios en los que su fachada posee interés histórico y/o arquitectónico, y participa de forma muy especial en la configuración del ambiente general de la ciudad histórica y del carácter del espacio urbano en que se encuentra situada. Normalmente son edificios que han sufrido una transformación muy importante en el interior llegando a desaparecer su interés tipológico.

2. El resto de condiciones particulares derivadas del nivel de protección serán las establecidas en el Capítulo 2 del Título Cuarto del Plan Especial del Centro Histórico de Priego de Córdoba.

Sección 4.ª Condiciones de protección de Construcciones Vinculadas al Medio Rural

Artículo 10.17 (p) Definición y Ámbito de Aplicación.

1. Esta protección se asigna a aquellas construcciones que, situadas en el medio rural y asociadas generalmente a explotaciones agropecuarias, deben ser conservadas por sus valores arqueológicos, arquitectónicos, históricos, paisajísticos o etnológicos. Deberá garantizarse en cualquier caso el mantenimiento de sus elementos característicos o de especial valor.

2. La mayoría de estos elementos se encuentran incluidos en el Inventario de Cortijos, Haciendas y Lagares de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, y quedan identificados en el plano de Ordenación Completa del Suelo No Urbanizable con la letra «C». Son los siguientes:

Denominación	Identificación PGOU
Finca La Jinesa	C1
Molino de Los Molina	C2
Cortijo Las Alcabalas	C3
Cortijo La Calmada	C4
Cortijo El Campillo	C5
Cortijo Cerro del Charco	C6
Cortijo de Los Leones	C7
Cortijo del Llano	C8
Cortijo Padres del Carmen	C9
Cortijo La Solana	C10
Cortijo El Torcal	C11
Cortijo Urrelli	C12
Casa de la Alcantarilla	C13
Casa de las Flores	C14
Molino del Poleo	C15
Molino de San Antonio	C16
Molino de San Félix	C17
Molino de harina Azores, en la crta N-321, km 127	C18
Molino del Cerrajón, en El Cerrajón, N-321, km 118	C19

Artículo 10.18 (p) Condiciones de Protección.

1. En función del interés patrimonial que presentan cada una de estas construcciones, se establecen dos Niveles de Protección:

a) Protección Global, se le asigna a las edificaciones de mayor interés en las que se deberá conservar íntegramente el conjunto edificado.

b) Protección Parcial, se le asigna a las edificaciones de menor interés en las que se sólo conservarán aquellos elementos de valor.

2. Las construcciones rurales protegidas podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, de reforma menor, reforma parcial, reforma general o de obras de ampliación, siempre y cuando dichas obras sean coherentes con los objetivos de protección de las edificaciones de mayor valor así como con las características básicas de implantación, organización y tipología general.

3. Asimismo, y al efecto de establecer la idoneidad de la intervención pretendida con los valores del bien protegido, y cuando las obras tengan un alcance mayor a las de mera conservación, los proyectos deberán documentar y justificar la existencia o no de valores, así como la idoneidad de la solución propuesta.

4. Los usos permitidos serán acordes con la regulación del suelo no urbanizable en el que se sitúan así como con el uso al que fueron destinados originariamente.

5. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar la implantación de otros usos no residenciales, adecuados al carácter de las edificaciones, si con ello se consigue la conservación, integración y puesta en valor de los elementos catalogados.

6. Las intervenciones sobre los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico o sus entornos requerirán autorización previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

7. En cualquier caso, deberán respetarse las determinaciones particulares establecidas para cada una de ellas en el Inventario de Cortijos, Haciendas y Lagares de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

Sección 5.ª Condiciones de protección de Otras Edificaciones de Interés Patrimonial

Artículo 10.19 (e) Definición y Ámbito de Aplicación.

1. A efectos de su protección por el planeamiento urbanístico, se consideran bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz del municipio de Priego de Córdoba aquellas construcciones o instalaciones incluidas en inventarios sobre bienes de carácter patrimonial de la provincia de Córdoba, vinculados a formas de vida, cultura, actividades, modos de producción, incluida la actividad productiva, tecnológica y fabril, representativos de la identidad y tradición local.

2. Estas Edificaciones de Interés Patrimonial pueden pertenecer a alguna de las tipologías que se relacionan a continuación, en función del uso o actividad tradicional que han desempeñado:

- a) El Agua en la Agricultura.
- b) La Agroindustria.
- c) Arquitectura Civil, Residencial, Religiosa, Militar, Industrial.
- d) Otros Elementos Relacionados con la Cultura Tradicional.

3. Todos estos elementos se encuentran localizados en los planos de Ordenación Completa del Término Municipal y Núcleos secundarios y están identificados con la letra «O». Son los siguientes:

Denominación	Identificación PGOU
Fábrica de Tejidos San José (Las Angosturas)	01
Ermita de San Miguel, El Castellar	02
Cooperativa Olivarrera en Zamoranos	03
Ermita de la Cruz (El Cañuelo)	04
Ermita de la Cruz (Las Higueras)	05
Ermita de San Isidro (Los Villares)	06
Iglesia del Carmen, en Zamoranos	07
Iglesia del Rosario, en Castil de Campos	08

Artículo 10.20 (p) Condiciones de protección.

1. En función del interés patrimonial que presentan cada una de estas construcciones, se establecen dos Niveles de Protección:

a) Protección Global, se le asigna a las edificaciones de mayor interés en las que se deberá conservar íntegramente el conjunto edificado.

b) Protección Parcial, se le asigna a las edificaciones de menor interés en las que se sólo conservarán aquellos elementos de valor.

2. Al efecto de establecer la idoneidad de la intervención pretendida con los valores del bien protegido, y cuando las obras tengan un alcance mayor a las de mera conservación, los proyectos deberán documentar y justificar la existencia o no de valores, así como la idoneidad de la solución propuesta.

3. Los criterios de protección de estas edificaciones de interés patrimonial suponen la conservación de los elementos construidos, espacios libres o demás elementos que sean representativos de los valores patrimoniales, por lo que sólo serán admisibles aquellas intervenciones que tengan por objeto la recuperación, integración y puesta en valor de los mismos.

4. En cualquier caso, las intervenciones sobre los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico o sus entornos requerirán autorización previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Sección 6.ª Condiciones de protección de Escudos

Artículo 10.21 (e) Definición y Ámbito de Aplicación.

1. Esta protección se asigna a aquellos Escudos que tienen la consideración de Bienes de Interés Cultural, declarados Bien de Interés Cultural en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, que recogía el Decreto 571/1963 (BOE núm. 77 de 30 de marzo); dichos escudos se encuentran ubicados en las fachadas de los inmuebles siguientes:

Denominación	Identificación PGOU
Escudo en vivienda en C/ Montenegro, núm. 10 (actualmente en Museo)	D1
Escudo en vivienda en c/ Carrera de las Monjas, núm. 9	D2
Escudo en vivienda en C/ Río, núm. 2	D3

Denominación	Identificación PGOU
Escudos en las Carnicerías Reales	D4
Escudo en Carrera de Álvarez, núm. 21	D5
Escudo en Iglesia de San Francisco	D6
Escudo en Iglesia del Carmen	D7
Escudo en Iglesia de la Asunción	D8
Escudo en Iglesia de San Pedro	D9
Escudo en vivienda en C/ Carrera Álvarez	D10
Escudo en vivienda en Compás de San Francisco, 14	D11
Escudo en la Torre de Barcas	D12

2. Todos estos elementos se encuentran localizados en los planos de Ordenación Estructural del término municipal y del núcleo urbano principal, y están identificados con la letra «D».

Artículo 10.22 (e) Condiciones Particulares Derivadas de la Protección.

1. En función de su interés histórico, a estos Escudos se le asigna el Nivel de Protección Global, por lo que deberán ser conservados íntegramente.

2. Estas construcciones sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado. Excepcionalmente, en caso de pérdida por fuerza mayor, podrán ser objeto de obras de reconstrucción.

3. Asimismo, cualquier intervención sobre las mismas deberá contar con análisis histórico artístico, arqueológico y etnológico previo como contexto de referencia en el que se justifique la idoneidad de la intervención patrimonial pretendida.

4. En cualquier caso, las intervenciones sobre los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico o sus entornos requerirán autorización previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Sección 7.ª Condiciones de protección de Cruces y Exvotos

Artículo 10.23 (e) Definición y Ámbito de Aplicación.

1. Se incluyen en esta categoría las Cruces y Exvotos que son integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz por su valor histórico. Estos bienes están identificados en los planos de Ordenación Completa del término municipal y del núcleo urbano con la letra «R». Son los siguientes:

Denominación	Identificación PGOU (*)
Cruz de San Pedro	R11
Cruz de La Villa	R12
Cruz del Cementerio	R13
Cruz de las Mujeres	R14
Cruz de Carcabuey	R15
Cruz de Los Cabellos o de Los Gutiérrez	R16
Cruz de la Ermita de San Miguel	R17
Retablo callejero de la Virgen de los Llanos, de Campos de Nubes	R18

(*) Esta numeración es correlativa a la fijada en el Catálogo de Cruces y Exvotos del PEPRRICH de Priego de Córdoba.

Artículo 10.24 (e) Condiciones Particulares de Protección.

1. En función de su interés histórico, a estos elementos se le asigna el Nivel de Protección Global, por lo que deberán ser conservados íntegramente.

2. Estas construcciones sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado. Excepcionalmente, en caso de pérdida por fuerza mayor, podrán ser objeto de obras de reconstrucción.

3. Asimismo, cualquier intervención sobre las mismas deberá contar con análisis histórico artístico, arqueológico y etnológico previo como contexto de referencia en el que se justifique la idoneidad de la intervención patrimonial pretendida.

4. Las cruces localizadas en los núcleos urbanos se integrarán en espacios libres y ajardinados. Justificadamente, si la ordenación urbana así lo requiere, podrá autorizarse su desplazamiento a un entorno inmediato para posibilitar su integración.

5. En suelo no urbanizable, cualquier edificación que pretenda realizarse en un entorno de veinticinco (25) metros de radio de las Cruces incluidas en el Catálogo de elementos protegidos del Plan General, deberá justificar la integración visual y paisajística con el bien objeto de protección. A tal efecto se dispondrán elementos vegetales o espacios ajardinados que atenúen en su caso el impacto visual que se pudiese ocasionar a la contemplación del bien.

6. En cualquier caso, las intervenciones sobre los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico o sus entornos requerirán autorización previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Sección 8.ª Condiciones de protección de Puentes

Artículo 10.25 (e) Definición y Ámbito de Aplicación.

1. Esta protección se asigna a aquellos Puentes que se encuentran inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, en base a la disposición adicional 6.ª de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. Todos estos inmuebles se encuentran localizados en los planos de Ordenación Estructural del Término Municipal y están identificados con la letra «P». Son los siguientes:

Denominación	Identificación PGOU
Puente sobre arroyo Zagrilla, en la CO-230, km 6	P01
Puente sobre el río Zagrilla, en la CO-230	P02

Artículo 10.26 (e) Condiciones Particulares de Protección.

1. A estas construcciones se les asigna el Nivel de Protección Global, por lo que deberán ser conservados íntegramente.

2. Estas construcciones sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.

3. Asimismo, cualquier intervención sobre las mismas deberá contar con análisis histórico artístico, arqueológico y etnológico previo como contexto de referencia en el que se justifique la idoneidad de la intervención patrimonial pretendida.

4. En suelo no urbanizable, cualquier edificación que pretenda realizarse en un entorno de cien (100) metros de radio de los Puentes incluidos en el Listado Urbanístico de elementos protegidos del Plan General, deberá justificar la integración visual y paisajística con el bien objeto de protección. A tal efecto se dispondrán elementos vegetales o espacios ajardinados que atenúen en su caso el impacto visual que se pudiese ocasionar a la contemplación del bien.

5. En cualquier caso, las intervenciones sobre los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico o sus entornos requerirán autorización previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Sección 9.ª Condiciones de protección de Fuentes

Artículo 10.27 (p) Definición y Ámbito de aplicación.

1. Esta protección se asigna a aquellas Fuentes de Interés Histórico-Artístico recogidas en el Inventario de Fuentes de interés histórico de la provincia de Córdoba.

2. Todos los bienes incluidos en esta categoría son los identificados en los planos de Ordenación Completa del término municipal y de los núcleos urbanos con la letra «F».

Son los siguientes:

Denominación	Identificación PGOU (*)
Fuente Carcabuey	F11
1.ª Fuente del Paseo de Colombia	F12
Fuente de La Milana	F13
Fuente de La Almorzara	F14
Pilar de La Almorzara	F15
Fuente del Fontanal	F16

Denominación	Identificación PGOU (*)
Fuente Lavadero De Zagrilla	F17
Fuente Alhama	F18
Fuente del Cañuelo Alta	F19
Fuente del Cañuelo Baja	F20
Fuente del Torcal	F21
Fuente de La Solana	F22
Fuente de Cañas Alta	F23
Fuente del Chaparral	F24
Fuente del Cortijo Vichira	F25
Fuente de La Dehesa de Vichira	F26
Fuente de Los Torneros	F27
Fuente del Puerto del Cerezo Alta	F28
Fuente de Las Eras	F29
Lavadero Priego de Córdoba I	F30
Primera Alberca, Ctra. Esparragal-Carcabuey	F31
Segunda Alberca, Ctra. Esparragal-Carcabuey, km 3	F32
Lavadero público de El Poleo	F33

(*) Esta numeración es correlativa a la fijada en el Catálogo de Fuentes del PEPRRICH de Priego de Córdoba.

Artículo 10.28 (p) Condiciones de Protección.

1. A estas construcciones se les asigna el Nivel de Protección Global, por lo que deberán ser conservados íntegramente.

2. Estas construcciones sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado. Excepcionalmente, en caso de pérdida por fuerza mayor, podrán ser objeto de obras de reconstrucción. Asimismo, cualquier intervención sobre las mismas deberá contar con análisis histórico artístico, arqueológico y etnológico previo como contexto de referencia en el que se justifique la idoneidad de la intervención patrimonial pretendida.

3. En suelo no urbanizable, cualquier edificación que pretenda realizarse en un entorno de veinticinco (25) metros de radio de estas Fuentes incluidas en el Listado Urbanístico de elementos protegidos del Plan General, deberá justificar la integración visual y paisajística con el bien objeto de protección. A tal efecto se dispondrán elementos vegetales o espacios ajardinados que atenúen en su caso el impacto visual que se pudiese ocasionar a la contemplación del bien.

4. Todas estas Fuentes protegidas por el Plan se encuentran suficientemente documentadas, siendo recogidas en las fichas del Catálogo de Elementos Protegidos del presente Plan General, por lo que, además de las condiciones de protección generales, deberán respetarse las condiciones particulares establecidas en las mismas.

5. En cualquier caso, las intervenciones sobre los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico o sus entornos requerirán autorización previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Sección 10.ª Condiciones de protección de los Jardines

Artículo 10.29 (p) Definición y Ámbito de aplicación.

1. Se recogen en esta categoría de protección los Jardines de Interés Histórico incluidos en el Inventario de la consejería competente en materia de patrimonio histórico.

2. Los Jardines incluidos en esta categoría son los identificados en los planos de Ordenación Completa del término municipal y de los núcleos urbanos con la letra «J».

Son los siguientes:

Denominación	Identificación PGOU (*)
Jardines de Fuente del Rey	J2
Jardines en Casa Gámiz	J3
Jardines de El Campillo	J4

Denominación	Identificación PGOU (*)
Jardines de La Fábrica Las Angosturas	J5
Jardines del Cortijo La Jinesa	J6

(*) Esta numeración es correlativa a la fijada en el Catálogo de Jardines del PEPRRICH de Priego de Córdoba.

Artículo 10.30 (p) Protección de Jardines.

1. Los criterios de protección de dichos espacios serán la conservación de los elementos vegetales, arbóreos y de mobiliario que sean representativos de los valores patrimoniales, por lo que sólo serán admisibles aquellas intervenciones que tengan por objeto la recuperación y puesta en valor de los mismos. Las obras de edificación que se realicen en las parcelas donde se sitúan dichos jardines no podrán alterar las relaciones espaciales y arquitectónicas establecidas entre ambos elementos.

Sección 11.ª Condiciones de protección de los Elementos De Carácter Natural/Cultural

Artículo 10.31 (p) Árboles Singulares. Definición y Ámbito de aplicación.

1. Están constituidos por los perímetros de protección que se establecen en torno a árboles y arboledas singulares, incluidas en el inventario de la Junta de Andalucía, que por sus características de tamaño, forma, edad, interés histórico, cultural o rareza se consideran ejemplares interesantes para una protección especial.

2. Los Árboles Singulares incluidos en esta categoría son los identificados en los planos de Ordenación Completa del núcleo urbano de Priego de Córdoba y de Zagrilla. Son los siguientes:

- Tilos en Paseo de Colombia.
- Falsas Acacias en Plaza de San Pedro.
- Encina en casa Niceto Alcalá Zamora.
- Morera del Manantial de Zagrilla Alta.
- Olmos en Plaza de Zagrilla Baja.

3. En el Suelo no Urbanizable se identifican los siguientes Árboles Singulares:

Árboles singulares	Coordenada X	Coordenada Y
Encina de las Vacas	387869.6875	4136730
Encina del Cortijo Bajo	388860.53125	4133231
Encina del Cortijo de Vichira	385068.90625	4137602
Encina del Tejón	388396.1875	4136503.5
Pino del Arroyo Salado	395148.125	4139789.25
Quejigo de la Peñuela	389299.46875	4139895.25
Serbo del Cortijo Severo	391551.03125	4135956

Artículo 10.32 (p) Protección de Árboles Singulares.

4. Los criterios de protección de los Árboles Singulares serán los relacionados con la conservación de estos elementos vegetales que sean representativos de sus valores naturales, por lo que sólo serán admisibles aquellas intervenciones que tengan por objeto la recuperación y puesta en valor de los mismos. Las obras de edificación que se realicen en las parcelas donde se sitúan dichos árboles no podrán alterar las relaciones espaciales y arquitectónicas establecidas entre ambos elementos.

Artículo 10.33 (p) Recursos culturales de interés territorial.

1. Estos recursos están ocupados por antiguas salinas que mantuvieron una explotación de carácter tradicional.

2. Los recursos culturales de interés territorial quedan identificados en los planos de ordenación completa del término municipal. Son los siguientes:

- Salinas de la Mimbre, de Zagrilla, de Zagrilla Baja y de los Limares.
- Salinas de las Zaballas (o Zabalayas), del Salado.
- Salinas de los Cerrillos.

3. Sobre estos ámbitos se permitirán obras de adecuación y puesta en valor de la explotación tradicional, así como las necesarias para su reutilización para actividades compatibles con los valores culturales de los mismos.

Sección 12.ª Condiciones Estéticas Derivadas de la Proximidad con Elementos Protegidos

Artículo 10.34 (p) Condiciones Estéticas Derivadas de la Proximidad con Elementos Protegidos.

Las construcciones e instalaciones colindantes a elementos protegidos deberán adecuarse a las edificaciones objeto de protección, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianerías, tratamientos de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

Sección 13.ª Normas de Procedimiento en los Edificios incluidos en el Catálogo de elementos protegidos

Artículo 10.35 (p) Régimen de Licencias.

1. El Ayuntamiento de Priego será competente para autorizar directamente las obras de edificación, excepto cuando previamente sea necesario la realización de actividades arqueológicas.

2. En el caso de obras de demolición se estará, además de lo regulado en este artículo, a lo dispuesto en el artículo siguiente.

3. Las Construcciones vinculadas al medio rural así como las Edificaciones de interés patrimonial quedarán asimismo sujetas a los procedimientos de protección establecidos en los artículo 10.21 y artículo 10.23, respectivamente.

4. En el caso de bienes inscritos en el CGPHA y entornos de protección de BIC se establecerá lo dispuesto en el artículo 33 de la LPHA, apartados 3 y 5, sobre autorización previa de intervenciones y prohibiciones o, en su caso, comunicación previa.

5. Cuando se trate de actuaciones no sometidas legalmente al trámite reglado de la licencia municipal, que hubieran de realizarse en Bienes de Interés Cultural, en su entorno o en bienes de catalogación general, los particulares interesados, así como las Administraciones Públicas que hubieran de autorizarlas, remitirán previamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la documentación necesaria, cuyo contenido se determinará reglamentariamente.

Artículo 10.36 (p) Ruina y Demolición.

1. La firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de los inmuebles incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos del presente Plan.

2. Será prevalente la conservación de los bienes protegidos, aun cuando se produzca su declaración de ruinas.

3. Sin perjuicio de lo anterior, y si por causas excepcionales resulta necesario proceder a la demolición total de un inmueble incluido en el Catálogo de Elementos Protegidos que complementa el presente Plan General, no podrá otorgarse licencia para la demolición sin previa firmeza de la declaración de ruina y siempre que la resolución del expediente de ruina no obligue a la conservación de algún elemento.

4. Las licencias de demolición total o parcial en inmuebles catalogados no podrán concederse de forma independiente sino que deberán otorgarse conjuntamente con la licencia de edificación correspondiente al proyecto de intervención en el edificio o, en su caso, en la parcela correspondiente. Excepcionalmente podrán concederse ambas licencias de forma independiente cuando fuese necesaria la realización de una intervención arqueológica en el inmueble.

5. Para los bienes dentro del ámbito del Plan Especial del 2001 que se han añadido al Catálogo de elementos protegidos y que están dentro del Centro Histórico, deberán cumplir lo establecido en el art. 38.3 de la LPHA.

Artículo 10.37 (p) Demoliciones o Provocación de Ruina.

1. La demolición ilegal o la provocación de ruina por abandono y negligencia reiterada por incumplimiento de una Orden de Ejecución de los edificios incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos, tanto los protegidos por el Plan Especial como por el presente Plan, comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.

2. Para los bienes dentro del ámbito del Plan Especial del 2001 que se han añadido al Catálogo de Elementos Protegidos y que están dentro del Centro Histórico, deberán cumplir lo establecido en el art. 38.3 de la LPHA.

3. Las demoliciones que afecten a inmuebles incluidos en el Conjunto Histórico, que no estén inscritos individualmente en el CGPHA, ni formen parte del entorno de BIC, exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, salvo que hayan sido objeto de regulación en el planeamiento informado, como así establece el artículo 38.3 de la LPHA.

CAPÍTULO IV

NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 10.38 (e) Patrimonio Arqueológico. Definición y Ámbito de aplicación.

1. El Plan General identifica e incluye en el Catálogo de Elementos Protegidos aquellos yacimientos arqueológicos declarados Bienes de Interés Cultural e inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Estos yacimientos arqueológicos quedan identificados en el plano de Ordenación Estructural del término municipal. Son los siguientes:

Bien Catalogado	Identific. PGOU	Situación Administrativa S/ Delegación Cultura JA	Fecha Disposición
Torre del Morchón	1	BIC Declarado monumento.	25/06/1985
Torre de Fuente Alhama	2	BIC Declarado monumento.	25/06/1985
Abrigo de la Solana I	3	BIC Declarado monumento.	25/06/1985
Abrigo de la Solana II	4	BIC Declarado monumento.	25/06/1985
Abrigo de la Solana III	5	BIC Declarado monumento.	25/06/1985
Abrigo de la Solana IV	6	BIC Declarado monumento.	25/06/1985
Abrigo de la Solana V	7	BIC Declarado monumento.	25/06/1985
Abrigo de la Solana VI	8	BIC Declarado monumento.	25/06/1985
Abrigo de la Solana VII	9	BIC Declarado monumento.	25/06/1985
Los Castillejos	10	BIC	¿?
Abrigo del Tajo de Zagrilla	11	BIC Declarado monumento.	25/06/1985
Cueva de Cholones	12	BIC Declarado monumento.	25/06/1985
Torre del Esparragal	13	BIC Declarado monumento.	25/06/1985
Torre de Barcas	14	BIC Declarado monumento.	25/06/1985
Torre Alta	15	BIC Declarado monumento.	25/06/1985
Torre Media	16	BIC Declarado monumento.	25/06/1985
Torre Bajera	17	BIC Declarado monumento.	25/06/1985
Cueva de los Tocinos	18	BIC	¿?
Sierra Leones	19	BIC Declarado monumento.	25/06/1985
Cueva de la Murcielaguina	20	BIC Declarado monumento.	25/06/1985
Torre de las Cabras	21	BIC Declarado monumento.	25/06/1985
Cerro de la Hambrona	22	BIC Declarado monumento.	25/06/1985
Torre de Uclés	23	BIC Declarado monumento.	25/06/1985
Torre del Espartal	24	BIC Declarado monumento.	25/06/1985
Torre de la Pata de Mahoma	25	BIC Declarado monumento.	25/06/1985
Torre del Calvario Viejo	26	BIC Declarado monumento.	25/06/1985
Torre de la Oliva	27	BIC Declarado monumento.	25/06/1985
Torre de la Sierrecilla de la Trinidad	28	BIC Declarado monumento.	25/06/1985
Torre del Cortijo de Peñas Doblas	29	BIC Declarado monumento.	25/06/1985
Jardín del Moro	30	BIC Declarado monumento.	25/06/1985
Torre de Zagrilla	31	BIC.	¿?
Torre del Serbal	32	BIC.	¿?
Torre de Castil de Campos	33	BIC Declarado monumento.	25/06/1985
Las Cabezuelas del Tarajal	34	BIC Declarado monumento.	¿?
Arroyo de la Cuz	35	BIC	¿?
Cerrillo Carpintero	36	BIC	¿?
Cerro del Visillo I	37	BIC	¿?
Los Cerrillos II	38	BIC	¿?
Abrigo de Huerta Anguita	39	BIC	¿?
La Partera II	40	BIC	¿?
Peñasdoblas	41	BIC	¿?

5. El Plan General identifica e incluye en el Catálogo de Elementos Protegidos los yacimientos arqueológicos incluidos en la Carta Arqueológica Municipal de Priego de Córdoba de 2011 sobre los que se establece el Grado de Protección Primero y en los que además o bien existen estructuras emergentes o bien se localizan en cuevas o simas.

Estos yacimientos arqueológicos quedan identificados en el plano de Ordenación Completa del Suelo no Urbanizable con la letra «Y». Son los siguientes:

Denominación	Identificación PGOU
Dehesa Vichira.	Y1
Alberca la Cubé.	Y2
Cueva de La Gallinera.	Y3
Zagrilla Alta.	Y4
Camino de Las Lomillas	Y5
Mina del puente de la Media Legua	Y6
Cerro del Puerto	Y7
Abrigo de la Solana VIII	Y8
Cueva de los Mármoles	Y9
Huerta del Letrado	Y10
Las Tres Torres	Y11
Cueva de la Detrita	Y12
Cueva de Huerta Anguita	Y13
El Pirulejo	Y14
Cueva de los Inocentes	Y15
Sima del Peine	Y16
Sima de los Pelaos	Y17
Sima del G.E.A.P.	Y18
Sima del Peñón Largo	Y19
Cortijo Alto	Y20
Azores I	Y21
Camino viejo de Azores	Y22
Cortijo Catalina	Y23
Cañoscorrientes	Y24
Canteras del Pirulejo	Y25
Fuente de la Salud	Y26
Sima de Jaula	Y27
Cortijo de Huerta Anguita	Y28
Las Salinas	Y29
Camino del Collado de Sierra Alcaide	Y30
Casa nueva de La Umbria	Y31
Villar de Zagrilla	Y32
Camino de Los Horquines	Y33
Camino del Cañaverál	Y34
Camino de La Cañada de Dios	Y35
Cerro del Visillo II	Y36
Cueva de la Mora	Y37
Cueva del Guarda	Y38
Cueva del Higuero	Y39
Cueva del Monaguillo	Y40
Diaclasa I de los Cortijillo de la Sierra	Y41
Diaclasa V de los Cortijillo de la Sierra	Y42
CH-06 (cueva)	Y43

Denominación	Identificación PGOU
Abrigo de la Cabra	Y44
Cañada Blanca	Y45
Cueva del Cortijo Simón	Y46
ST-04 (cueva)	Y47
SC-44 (Cueva de los Tajos Coloraos)	Y48
Cueva del Grajo II	Y49
T-15 (Cueva)	Y50
Esparragal	Y51
SC-66 (Cueva de D. M. Bermúdez)	Y52
SC-50 (Cueva del Águila)	Y53
SC-45 (Sima del Cobre)	Y54
SC-46 (cueva)	Y55
SC-53	Y56
Tajo Hoyo I (cueva)	Y57
Sima del Morchón	Y58
ES-06 (cueva)	Y59
ES-07 (cueva)	Y60
Sima de Abraham	Y61
Cueva de la Reina (VA-20)	Y62
Sima de los Corralones	Y63
Cueva de Extremadura (GAL-28)	Y64
ES-05 (cueva)	Y65

6. Los yacimientos arqueológicos incluidos en la Carta Arqueológica Municipal de Priego de Córdoba de 2011 que no tienen acreditada la existencia de elementos de interés (estructuras en superficie, contexto arqueológico definido) o no han sido objeto de excavación arqueológica específica, quedan identificados en el Plano de Ordenación Completa del Suelo no Urbanizable como «Otros Yacimientos Arqueológicos no incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos» con la letra «Yc». Son los siguientes:

Denominación	Identificación PGOU
Los Villares	Yc1
Morrion de la Tiñosa	Yc2
Cortijo del Torcal	Yc3
Fuente Barea	Yc4
Cortijo de Quintas	Yc5
Genilla I y II	Yc6
Cortijo de Navasequilla	Yc7
Las Lomillas	Yc8
Jaula III	Yc9
Cortijillos de la Sierra	Yc10
El Arrimadizo I	Yc11
Cerro del Torreón del Esparragal	Yc12
Cortijo de la Salobrilla	Yc13
Cortijo de la Parrilla	Yc14
La Partera I	Yc15
La Partera III	Yc16
N-325 km 125,3	Yc17
Cortijo de Petronilo	Yc18
Los Siete Pozos	Yc19
Cortijo de las Pollitas	Yc20

Denominación	Identificación PGOU
El Prado	Yc21
Presa de Jaula	Yc22
Cortijo Quintas	Yc23
Cerro Quiroga	Yc24
La Rentilla	Yc25
Camino Alto de la Milana	Yc26
Zamoranos	Yc27
Majada Honda	Yc28
Alborazor	Yc29
El Pozuelo	Yc30
El Pozo	Yc31
Huerta Anguita	Yc32
Cortijo Aranda	Yc33
Los Arcos	Yc34
Azores II	Yc35
Azores III	Yc36
Cortijo Bajero	Yc37
Puente viejo de La Media Legua	Yc38
Los Barrancones	Yc39
Barrancon de la Jumilla	Yc40
La Bomba	Yc41
Cortijo Buenavista	Yc42
Cabeza Rasa I	Yc43
Cabeza Rasa II	Yc44
Camino del Cortijo Alto	Yc45
Camino de la Fuente de la Higuera	Yc46
Fuente de la Higuera	Yc47
Camino de La Rábita	Yc48
El Allozo	Yc49
El Tarajal I	Yc50
El Tarajal II	Yc51
Cortijo de Los Majanos	Yc52
Las Campanelas	Yc53
Arroyo Cañatienda	Yc54
Cortijo carretera Fuente Alhama	Yc55
El Cortijillo	Yc56
Cementerio Castil del Campo	Yc57
Cenaoscura	Yc58
Cerro del Cercado	Yc59
Los Cerrillos I	Yc60
Los Cerrillos III	Yc61
Cerro del Escribano	Yc62
Cortijo del Charco	Yc63
Charcoscuro	Yc64
Loma de Cholones	Yc65
Cortijo de los Cipreses	Yc66
Collado del Bermejo	Yc67
La Cruz	Yc68

Denominación	Identificación PGOU
Camino del Puerto del Cerezo	Yc69
Cerro Moro	Yc70
El Espartarillo	Yc71
Cortijo Félix	Yc72
Los Friales	Yc73
Cortijo Fulano	Yc74
El Granaino	Yc75
Haza de La Mimbre	Yc76
Cortijo del Herrador	Yc77
Hoya de Priego	Yc78
La Jumilla	Yc79
Los Lobicos	Yc80
Villa Luisa Ocaña	Yc81
Cortijo del Llano de Lagunillas	Yc82
Los Llanos de Zamoranos	Yc83
Manchón de La Niña	Yc84
El Albarejo	Yc85
Cerro de La Torre	Yc86
Los Olivillos	Yc87
Cerro de Las Alcabalas	Yc88
Cortijo de La Salina	Yc89
Cerro de Las Salinas	Yc90
Cortijo de San Luis	Yc91
Caserío de Fuente Barea	Yc92
Collado de Sierra Alcaide	Yc93
El Solvito	Yc94
Cerro de La Tarbena	Yc95
Cerro del Tarajal	Yc96
Tejar de Genilla	Yc97
La Tejuela	Yc98
Arroyo Tiraderos	Yc99
El Torilejo	Yc100
Cortijo de La Umbria	Yc101
Molino de La Vega de Los Morales	Yc102
Cortijo Ventura	Yc103
Llanos Vichira	Yc104
El Cortijuelo	Yc105
Las Alberquillas	Yc106
Las Viñas	Yc107
Cerro de Las Viñas	Yc108
El Viso	Yc109
El Zoco	Yc110
Los Villares del Castellar	Yc111
Los Zurriones	Yc112
Fuentes del Lobo	Yc113
Cerro de La Milana	Yc114
Venta vieja del Morchón	Yc115
Cortijo del Romeral	Yc116

Denominación	Identificación PGOU
Cortijo Llano de Zamoranos	Yc117
El Arrimadizo II	Yc118
Villa Julia	Yc119
Caseria de Molina	Yc120
Fuente del Macho	Yc121
El Cañaveral I	Yc122
El Cañaveral II	Yc123
San Antonio	Yc124
Cortijo de Burgos	Yc125
Puente de La Huerta Pedrajas	Yc126
Cortijo Caballero	Yc127
Jaula I	Yc128
Jaula II	Yc129
El Tesorillo	Yc130
La Carrasca	Yc131
Camino de Zagrilla a Esparragal	Yc132
Camino a la aldea de La Concepción	Yc133
Camino viejo a Algarinejo	Yc134
Peñón del Higuero	Yc135
La Junta de los Ríos	Yc136
Las Tres Torres II	Yc137
Los Morcillos	Yc138
Los Castillejos II	Yc139
Alhucemas	Yc140
Quiroga-Los Cerrillos I	Yc141
Quiroga-Los Cerrillos II	Yc142
Puerto Mahina	Yc143
Gallinera	Yc144
Las Angosturas	Yc145
Arroyo Hondo	Yc146
Albayate	Yc147
La Huertezuela	Yc148
El Retamar II	Yc149
El Retamar I	Yc150
Cerro de los Molares	Yc151
Molino de la Vega de los Molares II	Yc152
Zagrilla Baja	Yc153
Camino de la Cubé	Yc154
Haza de la Villa (Los Castillejos)	Yc155
El Cerrillo del Cañuelo	Yc156
El Salobrillo	Yc157
El Solvito II	Yc158
ALB-05 (cueva)	Yc159
Sierra de Gata	Yc160
Exterior Cueva de Extremadura	Yc161
El Tajo (Zagrilla)	Yc162

Artículo 10.39 (e) Regulación de los Yacimientos Arqueológicos del Término Municipal de Priego de Córdoba.

1. Los suelos identificados como yacimientos arqueológicos en el Término Municipal estarán sometidos a las condiciones de protección arqueológica establecidas en la Carta Arqueológica del municipio de Priego de Córdoba de 2011, así como a lo establecido en la legislación de Patrimonio Histórico, en lo referente exclusivamente a la protección de los elementos arqueológicos, siendo la regulación de usos la prevista en la categoría de suelo en la que se localicen. La Carta Arqueológica de Priego de Córdoba reconoce dos grados de protección para los diferentes yacimientos arqueológicos del municipio, que se concretan en la ficha individual de cada yacimiento [ver Catálogo de Yacimientos). La consecuencia inmediata de dicha protección es la prohibición o control sobre las remociones de tierra, cualquiera que sea la actividad que las ocasione, y la protección directa de todas las estructuras arqueológicas que pudieran haberse conservado en superficie.

a. Grado de Protección Primero [1º]:

Características de los yacimientos:

Concurren una o más de las siguientes:

- Presencia de estructuras arqueológicas (elementos inmuebles) importantes, atendiendo a su singularidad y monumentalidad -bien sea de forma individual o formando conjuntos de mayor entidad- y considerando su buen estado de conservación.

- Sedimentación arqueológica de gran interés, teniendo en cuenta su singularidad y/o excelente estado de conservación.

- Estaciones con Arte Rupestre.

- Caminos.

Protección:

No se permite ningún tipo de movimiento de tierras (excepto el laboreo tradicional que se venga realizando), entendiéndose como tales tanto la remoción como el aporte, incluyendo el cambio de usos agrícolas si esto supone una mayor afección al sustrato arqueológico. Los caminos en uso catalogados sí podrán recibir aportes de tierra para restauración del viario.

La estructuras arqueológicas emergentes no deberán alterarse en modo alguno, a excepción de cuando se programen, previa autorización, acciones destinadas a posibilitar su conservación.

En el caso del Arte Rupestre es de obligado cumplimiento lo estipulado en la legislación vigente sobre los Bienes de Interés Cultural (BIC).

b. Grado de Protección Segundo [2º]:

Características de los yacimientos:

Concurren una o más de las siguientes:

- Presencia de estructuras arqueológicas limitadas espacialmente, y con un deficiente estado de conservación.

- Sedimentación arqueológica que no reúne las condiciones de singularidad y estado de conservación exigidas en el grado de protección primero.

- No se conservan estructuras arqueológicas en superficie.

- Hallazgos aislados sin contexto arqueológico conocido o agotado.

Protección:

Se permite el movimiento de tierras (remoción, aporte, y cambio en los usos agrícolas) previa evaluación arqueológica, que podrá ser positiva o negativa. Se permite el laboreo tradicional que se venga realizando.

La estructuras arqueológicas emergentes no deberán alterarse en modo alguno, a excepción de cuando se programen, previa autorización, acciones destinadas a posibilitar su conservación.

2. Según establece el Título V de la Ley 14/2007, de PHA, todo propietario de un terreno o inmueble donde se conozca o compruebe la existencia de bienes del Patrimonio Histórico, inmuebles o muebles, debe atender a la obligación de preservación de los mismos.

3. En el ámbito del Centro Histórico de Priego de Córdoba, el presente Plan General asume en su integridad las determinaciones del Plan Especial con contenidos de protección del Conjunto Histórico que establece diferentes zonas de protección arqueológica asignándose unas condiciones de prospección cautelara para cada una de ellas. Dichas Normas de Protección desarrollan los contenidos exigidos en el artículo 31.1.g) de la LPHA, como normativa específica para la protección del Patrimonio Arqueológico en el ámbito del Conjunto Histórico declarado.

4. En aquellos yacimientos recogidos en la Carta Arqueológica, que no tengan declaración de BIC o estén inscritos en el Catálogo general de Patrimonio Histórico Andaluz, que se encuentren en suelo no urbanizable y que no cuenten con una delimitación poligonal definida, sino puntual, se establecerá un entorno de protección de cincuenta (50) metros desde el punto central del yacimiento que delimitará su ámbito de protección.

Artículo 10.40 (e) Hallazgos Casuales.

1. Tendrán la consideración de hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo valores que son propios del Patrimonio Histórico, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remoción de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole, según establece el artículo 50 de la Ley 14/2007, del PHA. A efectos de su consideración jurídica se estará a lo dispuesto en dicho artículo.

2. En caso de que se produzca un hallazgo casual, el procedimiento a seguir por parte del descubridor y/o el Ayuntamiento de Priego de Córdoba será el establecido en el Título V, Patrimonio Arqueológico, Capítulo 11, Protección del Patrimonio Arqueológico, artículo 79 y siguientes del Decreto 19/1995, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico (BOJA número 43, de 17 de marzo de 1995).

Artículo 10.41 (e) Zonificación arqueológica.

1. En el suelo urbano y urbanizable del casco urbano de Priego y de las aldeas se establece una zonificación arqueológica en función del posible interés arqueológico del subsuelo, destinada a fijar unas medidas que permitan establecer las cautelas arqueológicas a considerar en cada una de las zonas en función del tipo previsto de intervención urbanística.

2. La zonificación establecida en la Carta Arqueológica Municipal de Priego de Córdoba, versión de 2011, es la siguiente:

Zona A. Considerada de máxima probabilidad arqueológica, por tanto, supone la aplicación del máximo nivel de protección del subsuelo. Los contextos arqueológicos más importantes protegidos son: la ciudad andalusí y villa bajomedieval cristiana, la muralla de la ciudad, la alcazaba islámica y castillo medieval cristiano, la necrópolis andalusí de la Cava y la del Palenque, así como el barrio alfarero andalusí, situado a poniente del sector del Palenque.

Zona B. Considerada como de probabilidad arqueológica media, las peculiaridades del sustrato rocoso y la estratigrafía arqueológica prieguense justifican que en esta zonificación se incluyan dos contextos arqueológicos conocidos: los arrabales de la ciudad islámica y la villa bajomedieval cristiana, a los que se les añaden la urbanización de Los Almendros.

Zona C. Considerada como de probabilidad arqueológica baja, corresponde a sectores que, aunque bien ubicados topográficamente en el núcleo histórico, presentan peculiaridades que impiden la existencia de depósitos arqueológicos previsibles, o bien, se supone que corresponden a espacios vacíos, no conservados, o marginales, del tramado urbano.

Zonas no catalogadas: Aplicable el artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

3. El Plan General asume la zonificación establecida por la Carta Arqueológica Municipal de Priego de Córdoba de 2011 y por el Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego, en virtud de la LPHE, LPHA y del artículo 48.1 del RPFPH, así como la normativa relacionada con la fijación de los criterios y sistemas de actuación.

Artículo 10.42 (e) Tipología de las intervenciones arqueológicas.

1. Los tipos de intervenciones arqueológicas posibles en el municipio, tanto en terreno Urbano como Urbanizable o No Urbanizable deberán enmarcarse dentro de la normativa legal correspondiente que se encuentre vigente en el momento de iniciar cualquier expediente sobre el particular. Las legislaciones sectoriales con carácter general –Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía– han sido desarrolladas en nuestra Comunidad Autónoma a través del Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003, de 17 de junio, BOJA núm. 134), normativa de obligada aplicación en este apartado.

Procedimiento administrativo:

a. Zonas Arqueológicas A y B.

Será requisito ineludible para obtener Licencia Municipal de Obras de Nueva Planta o para realizar cualquier actividad urbanística que suponga remoción y/o alteración del subsuelo, en algunas de las parcelas afectadas por esta Zonificación, contar con el informe previo del Arqueólogo Municipal que especificará en el mismo el tipo de cautelas arqueológicas que deberán prescribirse o, en su caso, su exención razonada.

Cuando en una parcela incluida en Zona A se haya proyectado la realización de pozos de cimentación, y no un destierro generalizado para una ocupación bajo rasante, se podrá determinar la necesidad de realizar la apertura de los pozos que se indiquen con metodología arqueológica, procedimiento que se regulará como una actividad arqueológica.

b. Zona Arqueológica C.

Será requisito ineludible posterior a la obtención de la Licencia Municipal de Obras de Nueva Planta o para realizar cualquier actividad urbanística que suponga remoción y/o alteración del subsuelo, en algunas de las parcelas afectadas por esta Zonificación, notificar al Arqueólogo Municipal, con una antelación mínima de

tres días, el comienzo de los trabajos de destierro, quien deberá realizar la oportuna vigilancia del movimiento de tierras. En el caso de aparición de restos arqueológicos, se garantizará su correcta documentación a través de la actividad arqueológica que se considere.

c. Zonas no catalogadas

No sometidas a cautelas arqueológicas de carácter específico. Aplicable el artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, sobre Régimen de hallazgos casuales.

d. Solicitud de licencia de obras en Zonas A, B, y C

Todos los proyectos de edificación de Nueva Planta u otros cualesquiera que supongan una afección al subsuelo de los sectores Zonificados con las cautelas A, B o C deberán presentar incluido o anexo al proyecto de obras, en el momento de la solicitud de Licencia Municipal de Obras, un detalle acotado con la ubicación de bodegas, sótanos o subterráneos de cualquier tipo existentes en la parcela afectada por el proyecto. Con posterioridad, y sólo en los casos de la Zonas A y B, al expediente se unirá el preceptivo informe del Arqueólogo Municipal.

Las intervenciones de conservación, restauración o rehabilitación sobre edificios protegidos deberán incorporar como paso previo la ejecución de análisis paramentales para su mejor conocimiento.

e. Procedimiento administrativo de una actividad arqueológica.

Las actividades arqueológicas se solicitarán y desarrollarán siguiendo la legislación vigente, desarrollada actualmente en el Título III del Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003, de 17 de junio, BOJA núm. 134). En caso de sustitución o revisión, el procedimiento se ajustará siempre a la nueva normativa.

CAPÍTULO V

NORMAS DE PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO

Sección 1.ª Protección del Paisaje Urbano

Artículo 10.43 (p) Instrumentos para Proteger el Paisaje Urbano.

1. La conservación de la imagen de la ciudad tradicional así como la calidad del medio ambiente urbano en la ciudad en general, se realiza mediante una serie de medidas que, sumadas a las restantes normas de protección contenidas en este Título, se concretan en:

a. El establecimiento de Condiciones de Estética y armonización de las nuevas edificaciones que quedan recogidas en este Título.

b. El establecimiento de normas que regulan las instalaciones exteriores a los edificios, comprendidas en el Título VIII como parte de las ordenanzas de edificación y uso de las distintas zonas urbanas de Priego de Córdoba.

c. Las normas para la conservación de elementos visibles de impacto visual en el medio urbano.

d. Las limitaciones a la publicidad exterior en el medio urbano en general.

2. En todo caso, en el ámbito del Centro Histórico serán asimismo de aplicación las disposiciones recogidas en el PEPRCH.

Artículo 10.44 (p) Definición de condiciones estéticas y ámbito de aplicación.

1. Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad o en el medio rural, como un bien cultural a custodiar.

2. Las condiciones que se señalan para la estética son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas o rústicas.

Artículo 10.45 (p) Protección de la cultura estética del medioambiente.

1. La defensa de la imagen y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas rústicas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier situación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad o del campo deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad o el campo. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su porte, y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen cultural heredada.

3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisas, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, se exigirá la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

4. Las determinaciones o condiciones a que de lugar la solución adoptada deberán plasmarse gráficamente en diagrama y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escala entre 1:500 y 1:200, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

Artículo 10.46 (p) Protección del ambiente urbano.

1. Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas.

2. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio.

3. Las obras de restauración, conservación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

4. En obras de rehabilitación deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

5. En obras de reestructuración las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o variantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan las características específicas del edificio, diferenciándola de las propias del nuevo añadido. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.

6. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente; la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la desea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano o rural.

7. El ayuntamiento exigirá la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia de un estudio de visualización y paisaje en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

8. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona.

9. El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en los que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

10. El Ayuntamiento podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.

11. En cumplimiento del artículo 19 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, el Ayuntamiento elaborará una ordenanza municipal de urbanización y edificación que establezca las medidas para evitar la contaminación visual o perceptiva en relación con los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía y sus entornos de protección. Las medidas comprenderán, al menos, el control de los siguientes elementos:

a) Las construcciones o instalaciones de carácter permanente o temporal que por su altura, volumetría o distancia puedan perturbar su percepción.

b) Las instalaciones necesarias para los suministros, generación y consumo energéticos.

c) Las instalaciones necesarias para telecomunicaciones.

d) La colocación de rótulos, señales y publicidad exterior.

e) La colocación de mobiliario urbano.

f) La ubicación de elementos destinados a la recogida de residuos urbanos.

Transitoriamente y hasta la entrada en vigor de dicha ordenanza, será necesario contar con informe favorable por parte de los servicios técnicos municipales para realizar cualquier actuación de las contempladas en el apartado anterior en los entornos de los bienes protegidos.

Artículo 10.47 (p) Medianerías o paramentos al descubierto.

1. Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de la fachada.

2. Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza o vía pública o parque o espacio libre o público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles. Se podrá abrir huecos, balcones, miradores, decorarlas con materiales adecuados, etc. Previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento y según los plazos que éste estableciera, según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano. En el ámbito del Centro Histórico se necesitará el informe favorable de la consejería competente en materia de patrimonio.

Artículo 10.48 (p) Conservación de elementos visibles.

1. El Ayuntamiento podrá ordenar por motivos de interés turístico o estético la ejecución de obras de conservación y reforma aunque no estuvieran previamente incluidas en el Plan en los siguientes casos:

a. Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultasen medianeras al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos así como su composición y acabado como fachada.

b. Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene.

2. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados se conservarán igualmente en las debidas condiciones de ornato y seguridad.

Sección 2.^a La protección del paisaje en las nuevas intervenciones

Artículo 10.49 (p) La protección del paisaje rural.

Previa a la autorización de nuevas edificaciones, infraestructuras e instalaciones permitidas en los suelos no urbanizables de especial protección será necesaria la realización de estudios paisajísticos para que aseguren la mínima interferencia visual a los recursos que se protegen y a los núcleos de población.

Las edificaciones, infraestructuras e instalaciones en suelo no urbanizable deberán considerar el contexto paisajístico en el que se integran contribuyendo al mantenimiento o mejora de la calidad del paisaje y de sus elementos característicos fundamentales constitutivos.

Las actuaciones que puedan generar impacto visual negativo adoptarán, siempre que sea posible, medidas de ocultación o camuflaje para minimizar sus efectos. En este sentido, se procurará que las actuaciones sean proporcionadas a la dimensión y escala del paisaje impidiendo o fraccionando aquellas que por su volumen constituyen una presencia desproporcionada en el mismo.

Las edificaciones que por su singularidad y calidad formal presenten características de monumentalización y pasen a constituir un elemento principal del paisaje deberán incorporar un estudio de integración paisajística que formará parte del proyecto de actuación.

Se procurará evitar la localización de las edificaciones e instalaciones en lugares con alta exposición visual, tales como las partes centrales de los fondos de valle y los puntos focales respecto de carreteras y miradores, así como en las zonas de cumbreras para que sus siluetas en la línea del horizonte no alteren los perfiles naturales panorámicos del relieve.

En los terrenos con pendiente igual o superior al 15% las plataformas 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 30 m.

Las edificaciones no tendrán las paredes medianeras al descubierto debiendo presentar sus paramentos exteriores y cubiertas acabadas. Para su mayor integración paisajística los colores serán blancos.

Los espacios degradados serán objeto de restitución de sus valores para su adecuada integración paisajística. En los mismos no se podrán realizar edificaciones o instalaciones de cualquier tipo hasta tanto no se haya efectuado su restauración ambiental y paisajística, salvo las infraestructuras lineales de interés público permitidas por la legislación sectorial que no impidan la restauración futura de los terrenos.

Los aljibes, depósitos, albercas y balsas deberán estar integrados en el paisaje, para ello deben limitar su impacto visual, en especial, la altura y tratamiento de taludes e instalaciones. Las instalaciones se alejarán de las carreteras nacionales y regionales al menos una distancia de 100 m, los taludes deberán tener una pendiente inferior a 1/3, los taludes con más de cinco metros de altura vertical deberán tener terrazas horizontales del menos 5 m, los taludes, terraplenes y plataformas deberán tener tratamiento similar al indicado en el apartado correspondiente.

Artículo 10.50 (p) Bordes de las áreas de extensión urbana.

Las características de los nuevos límites urbanos deberán atender en sus aspectos formales tanto a las características del propio núcleo como a la zona de contacto con el suelo no urbanizable.

La ordenación de los suelos que den frente a ríos, arroyos y embalses, escarpes o miradores naturales establecerán, en su caso y de forma preferente, los sistemas de espacios libres entre los mismos y el espacio edificado y procurarán potenciar el valor paisajístico de los espacios de borde.

Las distintas fases de desarrollo de la urbanización y consolidación urbana deberán presentar límites claros, determinados por barreras físicas naturales o antrópicas, existentes o a crear, que permitan dar una forma acabada a los mismos y eviten zonas de transición degradadas.

Se recomienda que los bordes de las áreas urbanas o urbanizables o de sus fases de ejecución se llevarán a cabo, en su caso, con viales y espacios libres arbolados, o con manzanas completas que eviten la aparición de traseras o medianeras.

Se recomienda que las medianeras que queden por encima de otras edificaciones reciban tratamiento de fachada.

Artículo 10.51 (p) La ordenación de las áreas de extensión.

El planeamiento de desarrollo establecerá la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

a. Creación de una estructura espacial que integre el sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) y el de espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).

b. Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación. Además los suelos urbanizables en contacto con la circunvalación de la carretera A-339 limitarán la altura y longitud de fachada de las edificaciones para evitar efectos de barrera visuales.

c. Establecimiento la determinación de la altura, densidad, fragmentación de las piezas urbanas y características volumétricas y tipológicas de la edificación para su adaptación armoniosa a la configuración del caserío tradicional existente. La ordenación de usos y en especial la localización de los espacios libres de uso público favorecerá la permeabilidad entre el área consolidada, los bordes urbanos y el espacio rural.

d. Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Artículo 10.52 (p) Áreas de extensión en laderas.

En las nuevas extensiones urbanas en laderas, además de las establecidas en el artículo anterior, se propiciará la edificación en diferentes volúmenes y rasantes frente a los diseños consistentes en grandes edificaciones basados sobre extensas explanaciones del terreno.

En las urbanizaciones que, excepcionalmente, se clasifiquen de baja densidad en laderas, con edificaciones en bloques lineales compactos o bloques escalonados, los desmontes no podrán quedar vistos una vez concluida la intervención en la parcela. A estos efectos el corte de mayor cota no superará el nivel del último forjado de piso del edificio y se garantizará en los laterales del desmonte una adecuada transición hacia el suelo no afectado por la intervención.

En las urbanizaciones de baja densidad con viviendas aisladas o pareadas las explanaciones en laderas con pendientes iguales o superiores al 15% destinadas a acoger la edificación residencial se construirán con su eje más largo paralelo a las curvas de nivel. Se evitarán las explanadas en un solo nivel con una superficie superior a 250 m² por vivienda.

Artículo 10.53 (p) Tratamiento de taludes, terraplenes y plataformas.

Se minimizará la realización de desmontes y terraplenes efectuando los movimientos de tierra estrictamente necesarios y adecuados a las características del suelo.

Los taludes en desmonte y terraplén y las plataformas constructivas deberán ejecutarse aplicando técnicas de construcción sismorresistente y deberán disponer de medidas de control del drenaje.

En aquellos taludes en que sea necesaria la construcción de muros de contención éstos presentarán la menor altura posible, serán realizados en piedra, encachados en piedra o con elementos prefabricados que favorezcan el recubrimiento por la vegetación en coherencia con el paisaje de su entorno. Se evitará el acabado en hormigón visto o las escolleras, salvo cuando queden ocultos por la edificación o vegetación. Los taludes no rocosos, deberán ser cubiertos de vegetación con especies características autóctonas, con sus correspondientes controles de drenaje y erosión.

La consolidación y tratamiento paisajístico de los taludes perimetrales a las explanaciones destinadas a la edificación constituirán las actuaciones prioritarias para la integración topográfica de las implantaciones urbanísticas. Con carácter general los taludes en desmonte serán apantallados por la edificación e instalaciones anexas. Los terraplenes de las explanadas se concretarán en diferentes acabados estéticos que se obtendrán de la combinación diferencial entre los siguientes tratamientos:

- a) Muros y/o estructuras de contención y estabilización de taludes.
- b) Cubiertas herbáceas y arbustivas que garanticen el control de las escorrentías y la erosión en los suelos inclinados.
- c) Arboleda mediterránea dispersa o en pequeños grupos con el doble objetivo de apoyar las funciones de protección de los taludes y favorecer la integración de la edificación.

Artículo 10.54 (p) Integración de fachadas en el paisaje urbano edificado

1. Cuando la fachada de la edificación se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones catalogadas.

2. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

3. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente de él.

4. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

5. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas una solución de diseño unitario.

Artículo 10.55 (p) Integración paisajística de los cerramientos de parcelas y solares.

1. El diseño de los cerramientos definitivos de parcelas urbanas se incluirá siempre en los proyectos de obras o de actividades, con el fin de que el diseño del cerramiento armonice formalmente con las construcciones y los espacios libres privados de la parcela, así como con las características escénicas del sector.

2. Los cerramientos de fábrica deberán mantenerse en todo momento en condiciones óptimas de conservación y ornato, incluyendo el tratamiento de revoco, enlucido o pintura que hubieran sido establecidas en la licencia de obras.

3. Las plantaciones que formen parte del cerramiento estarán sujetas a las preceptivas labores de poda y mantenimiento, evitando en cualquier caso que alteren las condiciones de movilidad de los espacios públicos adyacentes.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. El Planeamiento de Desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor del nuevo Planeamiento General.

1. Los Planes Parciales aprobados definitivamente correspondientes al Plan General anterior y cuya ejecución urbanística ha culminado, quedan derogados a la entrada en vigor del presente Plan General, salvo los correspondientes a los Ámbitos de Planeamiento Incorporado delimitados en el presente Plan General que se regulan conforme a lo previsto en el apartado dos de este precepto. La derogación se produce mediante la incorporación por el Plan General de la ordenación pormenorizada completa y las determinaciones específicas para cada zona.

2. Los Planes Parciales, Planes de Sectorización con ordenación detallada, Planes Especiales y Estudios de Detalle aprobados definitivamente que no hayan iniciado su ejecución o que se encuentren en ejecución a la entrada en vigor del presente Plan General quedarán en vigor en todo aquello que no se oponga a las determinaciones de carácter general contenidas en la normativa del Plan General y en las fichas de planeamiento correspondientes, denominadas Fichas de Condiciones de Actuaciones de Planeamiento Incorporado.

Segunda. Parcelas en suelo urbano.

Las parcelas, constituidas como fincas registrales independientes, existentes antes de la entrada en vigor del Plan General localizadas en suelo urbano consolidado y calificadas con usos lucrativos con dimensiones inferiores a la parcela mínima establecida por éste, podrán edificarse si no hubiese posibilidad razonable de

agregación y respetasen las superficies mínimas establecidas por el planeamiento urbanístico anterior para la zona en la que se ubican.

Tercera. Situación de fuera de ordenación.

1. Se consideraran en situación de fuera de ordenación las edificaciones, instalaciones, usos o actividades incompatibles con la ordenación:

- Por coincidir con viario, espacios libres o dotaciones en suelo urbano.
- Por estar incluido en UE o SUS.

2. En las instalaciones industriales que queden en fuera de ordenación podrá autorizarse las actuaciones de modernización que sean necesarias para el mantenimiento de la actividad tanto de la obra civil como de las instalaciones hasta tanto no se apruebe inicialmente la relación de bienes y derechos afectados. En el caso de tratarse de parcelas incluidas en unidades de Ejecución de titular único en las que no esté previsto el sistema de expropiación podrá autorizarse asimismo la ampliación de instalaciones hasta un máximo del 10% de la superficie edificada existente siempre que sea imprescindible para el mantenimiento de la actividad.

Hasta tanto no se ejecute el planeamiento de desarrollo del área, y con carácter excepcional se podrán autorizar cambios de uso compatibles con la localización de la edificación en relación a su entorno urbano siempre que dicho cambio no suponga un mayor volumen edificado ni se produzca una mayor carga contaminante tanto de depuración de aguas, como acústica, para lo que será preceptivo informe técnico favorable en relación a la nueva actividad.

3. Para la regulación de las condiciones de las edificaciones existentes en Suelo no Urbanizable o Suelo Urbanizable no Sectorizado será de aplicación 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, de forma que en las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario, o en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente.

Cuarta. Situación de fuera de ordenanza.

1. Se considerarán en situación de fuera de ordenanza las edificaciones, instalaciones, usos y actividades parcialmente incompatibles con la ordenación que no se encuentran afectadas por viario, espacio libre o dotaciones y siempre situadas en suelo urbano consolidado; casos en los que uno o varios parámetros de la ordenanza asignada son disconformes con las edificaciones o usos existentes.

2. En caso de estar afectadas por una nueva alineación sólo se permiten obras de conservación, mantenimiento y rehabilitación sin modificar los elementos estructurales ni realizar ampliaciones.

3. En los demás casos se permiten cualquier tipo de obras de mantenimiento o reforma sin que se incremente la superficie edificada o se supere la edificabilidad asignada por el Plan General.

FICHAS DE DETERMINACIONES DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

Cambios en la denominación de algunas actuaciones de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable respecto al Documento de Aprobación Definitiva Parcial.

Como consecuencia de la subsanación de deficiencias recogidas en la resolución de la Comisión por la que se aprueba definitivamente de forma parcial el PGOU, emitida por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio el 11 de mayo de 2015, se ha producido un cambio en la numeración e identificación de algunas actuaciones respecto al Documento de Aprobación Definitiva Parcial.

Las actuaciones afectadas, con la correspondencia entre la antigua y nueva identificación, se recogen en el siguiente cuadro:

DENOMINACIÓN ACTUACIONES

Ap. Definitiva Parcial	Subsanación Deficiencias
ARI-23	ARI-18 C/Sevilla-Moraleda
ARI-24	ARI-19 Castil de Campos 1
ARI-25	ARI-20 Castil de Campos 2
ARI-26	ARI-21 Castil de Campos 3
ARI-27	ARI-22 Castil de Campos 4
ARI-28	ARI-23 Castil de Campos 5
ARI-29	ARI-24 Las Lagunillas 1

DENOMINACIÓN ACTUACIONES

ARI-30	ARI-25 Las Lagunillas 2
ARI-31	ARI-26 Las Lagunillas 3
ARI-32	ARI-27 Las Lagunillas 4
ARI-33	ARI-28 Zamoranos
-	ARI-29 Zamoranos 2
ARI-34	ARI-30 El Esparragal
-	ARI-31 La Concepción1
-	ARI-32 La Concepción2
ARI-18, ARI-19, ARI-20, ARI-21, SUS/R-03	SUS/R-03 Los Prados
ARI-22	SUS/R-T-01 Terciario-Residencial A-339