

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

*ANUNCIO de 1 de julio de 2015, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Córdoba, de Toma de Conocimiento, del Delegado Territorial, de 19 de mayo de 2015, de la Subsanación de Deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística de Hinojosa del Duque y publicación de la Normativa Urbanística Modificada.*

Expte.: P-47/13.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1, en relación con el artículo 33.2.b), ambos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, fue publicado, en el BOJA núm. 120, de 24 de junio de 2014, el acuerdo, de fecha 22 de mayo de 2014, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de Aprobación Definitiva a reserva de la simple Subsanación de Deficiencias, del Plan General de Ordenación Urbanística de Hinojosa del Duque.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 1 de junio de 2015, y con el número de registro 6.517, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, esta Delegación Territorial hace pública la Toma de Conocimiento, del Delegado Territorial, de 19 de mayo de 2015, de la Subsanación de Deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística de Hinojosa del Duque y la Normativa Urbanística Modificada (Expte. P-47/13).

#### TOMA DE CONOCIMIENTO DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Expediente P-47/13: Cumplimiento de Resolución del Plan General de Ordenación Urbanística de Hinojosa de Duque, en el ámbito del municipio, formulado por dicho Ayuntamiento.

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

1. Que la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CTOTU), en sesión celebrada con fecha 22 de mayo de 2014, resolvió la aprobación definitiva del expediente de referencia, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, señaladas en el segundo apartado del cuarto fundamento de derecho de la referida resolución, quedando condicionada su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, y la publicación de las Normas Urbanísticas, en tanto no sean efectuadas y aprobadas por la Corporación Municipal, y comunicadas a esta Delegación Territorial.

2. Que con fecha 12 de diciembre de 2014 tiene entrada en esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento de Hinojosa del Duque comunicando la aprobación por el Pleno de la subsanación de las deficiencias señaladas en sesión celebrada con fecha 4 de diciembre de 2014, y solicitando la inscripción del instrumento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

3. Que la presente subsanación de deficiencias cumplimenta, en lo básico, el referido acuerdo de la CTOTU, de 22 de mayo de 2015, según el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial.

En consecuencia se dispone lo siguiente:

Primero. Que se entienden subsanadas las deficiencias señaladas en la resolución de la CTOTU de 22 de mayo de 2015, y cumplimentada la comunicación a esta Delegación Territorial exigida en la misma, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.b de la LOUA y 132.3.b del Reglamento de Planeamiento.

Segundo. Que se proceda a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en la Unidad Registral de esta Delegación Territorial, de conformidad con el art. 40 de LOUA y art. 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico; y una vez realizada la inscripción, se proceda a la publicación del contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo previsto en el artículo 41.2 de la LOUA. En Córdoba, a 19 de mayo de 2015. El Delegado Territorial. Fdo.: Francisco J. Zurera Aragón.

## NORMATIVA URBANÍSTICA

### TÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPÍTULO 1

##### Objetivos y vigencia del Plan

##### Artículo 1. Naturaleza, Objeto y Ámbito Territorial.

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

Se formula como adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente el 17.12.93.

2. Las determinaciones de estas Normas Urbanísticas deben entenderse en relación con las disposiciones de la legislación vigente de aplicación, cuyo contenido no se reproduce en la Normativa, incorporándose las referencias legales actuales que corresponden en cada caso mediante llamadas (0,0) a pie de página.

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

4. El presente Plan General tiene por objeto la consecución de las finalidades de la actividad urbanística establecidas en la legislación urbanística<sup>1</sup>, configurando el modelo urbano del municipio mediante la definición de la ordenación estructural y pormenorizada prevista en esta legislación<sup>2</sup>.

##### Artículo 2. Vigencia del Plan General.

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

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

3. La entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito subregional comportará los efectos previstos en la legislación urbanística<sup>3</sup>.

4. La entrada en vigor del presente Plan General comporta los efectos previstos en la legislación urbanística<sup>4</sup>.

##### Artículo 3. Régimen de Innovación del Plan.

La innovación de las determinaciones contenidas en este Plan podrá llevarse a efecto mediante su revisión o modificación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística<sup>5</sup>, sin perjuicio de la regulación específica establecida en este Plan.

##### Artículo 4. Revisión del Plan.

1. El Ayuntamiento podrá verificar la oportunidad de proceder a la Revisión del presente Plan a los doce (12) años de su aprobación; no obstante, ésta se podrá producir en cualquier momento si concurriera alguna de las siguientes circunstancias:

a) La aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que así lo disponga o lo haga necesario<sup>6</sup>, sin perjuicio de la inmediata prevalencia de aquellas determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio que sean de aplicación directa.

b) Cuando circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico incidan sustancialmente sobre la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.

c) Por el agotamiento de las propuestas del Plan, cuando el suelo urbanizable residencial o industrial se haya desarrollado mayoritariamente.

d) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, al afectar a los criterios determinantes de la ordenación estructural del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan, e igualmente en caso de urgencia o excepcional interés público.

2. La revisión puede ser parcial cuando, justificadamente, se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el Plan, bien de sus determinaciones, siempre que formen parte de un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez<sup>7</sup>.

#### Artículo 5. Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística.

1. Se considera como modificación del Plan aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de estas Normas Urbanísticas. Deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento, y teniendo idénticos efectos<sup>8</sup>.

2. Se exceptúan de esta regla general:

a) Las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación o los Planes Especiales, en la ordenación pormenorizada potestativa establecida por este Plan.

b) Las alteraciones y reajustes de la ordenación detallada, realizadas mediante Estudios de Detalle redactados en ejecución de las previsiones de este Plan, expresadas en las fichas de planeamiento<sup>9</sup>.

c) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la legislación urbanística vigente y el propio Plan reservan al planeamiento de desarrollo, como los meros ajustes puntuales en la delimitación de los instrumentos de planeamiento y gestión, siempre que no impliquen reducción de suelos dotacionales.

d) La delimitación de unidades de ejecución no contenidas en el Plan, así como la modificación de las ya delimitadas, de los plazos establecidos para el desarrollo y la sustitución de los sistemas de actuación previstos<sup>10</sup>.

e) La delimitación de reservas de suelo para su integración en los Patrimonios Públicos de Suelo, de áreas de tanteo y retracto y de áreas de gestión integrada no previstas expresamente en el Plan<sup>11</sup>.

f) Las alteraciones de las determinaciones no básicas de las ordenanzas de edificación contenidas en este Plan General, que se sustituyan por las contenidas en Ordenanzas Municipales de Edificación o Urbanización, una vez aprobadas éstas.

g) La corrección de errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.

h) La modificación de las referencias legales recogidas mediante llamadas a pié de página, por cambios en la legislación de aplicación.

3. Las modificaciones de determinaciones del Plan se ajustarán a las condiciones establecidas en la legislación urbanística y se tramitarán conforme se prevé en ésta<sup>12</sup>.

4. Cuando una innovación del Plan General afecte al aprovechamiento medio de una o varias áreas de reparto, la Memoria deberá justificar la incidencia de tal modificación en el valor del aprovechamiento medio y, por tanto, la necesidad o no de su alteración, así como el cumplimiento del equilibrio en la diferencia de aprovechamiento medio entre áreas de reparto previsto en la legislación urbanística<sup>13</sup>.

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

#### Artículo 6. Contenido documental del Plan.

El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

a) Memoria General, que contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.

b) Planos de información: del término municipal (I.1) y de cada uno de los núcleos urbanos (I.2).

c) Planos de ordenación estructural: del término municipal (O.1) y de cada uno de sus núcleos de población (O.2), con las determinaciones previstas en la legislación urbanística<sup>14</sup>.

d) Planos de ordenación completa: del término municipal (O.3) y de cada uno de los núcleos urbanos (O.4), con las determinaciones de la ordenación pormenorizada previstas en la legislación urbanística<sup>15</sup>, conjuntamente con las correspondientes a la ordenación estructural.

e) Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye las Fichas de Planeamiento y Gestión.

f) Catalogo de Espacios y Bienes Protegidos.

g) Estudio de Impacto Ambiental simplificado.

#### Artículo 7. Interpretación del Plan General.

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

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

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

- La memoria sobre la planimetría.
- La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamientos del suelo.
- La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión.
- Las ordenanzas generales sobre las particulares.

### CAPÍTULO 2

#### Publicidad del Plan General

#### Artículo 8. Publicidad del Plan General.

1. Cualquier persona tiene derecho al acceso y consulta del contenido del Plan, garantizándose dicha publicidad en los términos previstos en la legislación urbanística<sup>16</sup>.

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

a) Consulta directa del Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados.

b) Consultas previas.

c) Informaciones urbanísticas.

d) Cédulas urbanísticas.

#### 2. Consultas directas:

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

#### 3. Consultas previas:

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

#### 4. Informaciones urbanísticas:

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

#### 5. Cédulas urbanísticas:

Las informaciones urbanísticas podrán tener contenido de cédula urbanística conforme a lo previsto en la legislación urbanística<sup>17</sup>.

## CAPÍTULO 3

## Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos

## Artículo 9. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos

1. De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística<sup>18</sup>, el Plan General determina en el plano de ordenación estructural del municipio y de cada uno de los núcleos de población que lo constituyen, así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

## Artículo 10. Identificación de la ordenación estructural.

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

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

## TÍTULO II

## RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

## CAPÍTULO 1

## Clasificación y categorías del suelo

## Artículo 11. La clasificación y las categorías del suelo (OE).

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

a) Suelo Urbano: Integrado por el suelo urbano consolidado y el no consolidado, delimitados conforme a los requisitos señalados por la legislación vigente<sup>19</sup>.

b) Suelo No Urbanizable: Integrado en este Plan por el suelo de especial protección por legislación específica, el de especial protección por planificación territorial o urbanística y el de carácter natural o rural, así como el de hábitat rural diseminado, delimitados de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación vigente<sup>20</sup>.

c) Suelo Urbanizable: Integrado en este Plan por el suelo ordenado y el sectorizado, delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística<sup>21</sup>.

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

## Artículo 12. La calificación del suelo. División por usos e intensidades.

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

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

## CAPÍTULO 2

## DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

## Artículo 13. Derechos y deberes básicos de los propietarios.

Los derechos y deberes básicos de los propietarios derivan del conjunto de determinaciones establecidas por las Normas, en correspondencia con lo que se establece en la normativa urbanística vigente<sup>22</sup>.

## Artículo 14. Gestión del Plan: áreas de reparto.

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

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

b) En el suelo urbanizable: El Plan General delimita en esta clase de suelo, 5 áreas de reparto, cada una de las cuales comprende sectores completos de usos globales iguales y, en su caso, los sistemas generales adscritos. Para cada una de ellas se define el aprovechamiento medio calculado conforme a la legislación urbanística.

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

#### Artículo 15. Expedientes de Alineaciones.

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

#### Artículo 16. Régimen de fuera de ordenación.

1. A los efectos de este PGOU, se encuentran en situación legal de fuera de ordenación:

a) Las construcciones, edificaciones o instalaciones, así como los usos y actividades que cuenten con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de dicha licencia, que al tiempo de aprobación de este Plan resulten disconformes con el mismo<sup>23</sup>.

b) Las construcciones, edificaciones o instalaciones, así como los usos y actividades que cuenten con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de dicha licencia, que resulten disconformes con una norma jurídica sobrevenida que tenga efectos urbanísticos o que disponga esta situación urbanística.

c) Las edificaciones sin licencia terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de Reforma sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cuando no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente, siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística, aunque no se haya declarado formalmente esta<sup>24</sup>.

La situación de estas construcciones habrá de acreditarse mediante certificación expedida por el Ayuntamiento.

2. Se distinguen dos tipos de situaciones legales de fuera de ordenación<sup>25</sup>:

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

Se encuentran en esta situación:

- Con carácter general, en todas las clases de suelo, las edificaciones, construcciones o instalaciones que ocupan suelos destinados a dotaciones públicas o que impidan la efectividad de su destino y las que se ubican sobre suelos de dominio público de cualquier clase (con excepción de los afectados por meros ajustes de alineaciones). También se encuentran en esta situación los cuerpos edificados de parcelas incluidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos cuyas características resulten incompatibles con el régimen de protección establecido en éste.

- En todas las clases de suelo, las edificaciones, construcciones o instalaciones destinadas a usos prohibidos por el Plan en la zona de suelo en la que se ubican.

- En suelo no urbanizable, las edificaciones, construcciones o instalaciones ubicadas en suelos de especial protección por legislación específica, o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia<sup>26</sup>.

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

En todas las clases de suelo, las edificaciones, construcciones o instalaciones en situación legal de fuera de ordenación, no incluidas en ninguno de los supuestos de incompatibilidad total enumerados en el apartado anterior.

3. El régimen urbanístico establecido por el Plan para cada una de estas situaciones es el siguiente<sup>27</sup>:

a) En las situaciones de incompatibilidad total con la nueva ordenación:

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

Excepcionalmente, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de ocho años a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

A estos efectos se consideran obras de reparación y conservación aquellas actuaciones cuyo alcance se determina en el artículo 79 de estas normas urbanísticas.

b) En las situaciones de incompatibilidad parcial con la nueva ordenación:

Podrán autorizarse, además de las relacionadas en el apartado anterior, obras de mejora y reforma, siempre que no impliquen la superación de la altura, ocupación y edificabilidad máximas asignadas por el Plan a la parcela. En el supuesto de que dichas obras impliquen ampliación de la edificación, construcción o instalación no podrá producirse un agravamiento de la disconformidad existente con las determinaciones del Plan, concretamente para suelo no urbanizable, las de distancia a linderos y altura.

Las referidas obras podrán autorizarse siempre y cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de ocho años a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas y tampoco podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

A estos efectos se consideran obras de mejora y reforma aquellas actuaciones cuyo alcance se determina en el artículo 79 de estas normas urbanísticas.

4. Las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación podrán ser objeto de concesión de licencia de ocupación o utilización siempre que cumplan los requisitos normativamente establecidos<sup>28</sup>.

#### Artículo 17. Régimen de asimilado a fuera de ordenación

1. Quedarán en situación legal de asimilado al régimen de fuera de ordenación los usos del suelo, obras, instalaciones, construcciones y edificaciones<sup>29</sup> incluidos en alguno de los siguientes supuestos, siempre que obtengan la oportuna resolución administrativa de reconocimiento por concurrir los presupuestos legales:

a) Los realizados con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

b) Los que contravengan la legalidad urbanística, en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.

2. La situación de asimilado a fuera de ordenación deberá ser objeto de reconocimiento particularizado, previa tramitación del oportuno procedimiento administrativo de conformidad con lo previsto en la normativa aplicable<sup>30</sup>. La resolución que reconozca dicha situación deberá identificar suficientemente la instalación, construcción o edificación, habrá de acreditar la fecha de terminación de esta o la causa concreta de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada y habrá de determinar su aptitud para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso. La resolución denegatoria indicará las causas que la motivan con advertencia expresa de que la instalación, construcción o edificación no podrá ser utilizada.

3. Una vez otorgado el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación, sólo podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble<sup>31</sup>. Cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

4. Para las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, no procederá la concesión de licencias de ocupación o utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento. Esta resolución será la exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en la legislación vigente<sup>32</sup>.

### CAPÍTULO 3

#### Régimen urbanístico de los sistemas

#### Artículo 18. Sistemas generales y sistemas locales.

##### 1. Sistemas generales (OE):

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

Quedan identificados y delimitados en los planos de ordenación O1 y O3, y están integrados por:

- a) Sistema general de comunicaciones e infraestructuras.
- b) Sistema general de espacios libres.
- c) Sistema general de equipamientos.

## 2. Sistemas locales:

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

Quedan identificados y delimitados en el plano de ordenación completa O3, y están integrados por:

- a) Sistema local de comunicaciones e infraestructuras.
- b) Sistema local de espacios libres.
- c) Sistema local de equipamientos.

Los planes parciales y planes especiales determinarán los sistemas locales conforme a las previsiones del Plan General y con arreglo a los parámetros establecidos en la legislación urbanística.

## 3. Titularidad del suelo:

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

### Artículo 19. Obtención del suelo para sistemas generales.

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

- a) En Suelo Urbano: Mediante expropiación u ocupación directa<sup>33</sup>.
- b) En Suelo Urbanizable: Mediante ocupación directa y con cargo a los sectores del suelo urbanizable al que se adscriben, con exceso de aprovechamiento superior al medio. En el caso de obtención anticipada, mediante expropiación u ocupación directa, de conformidad con la legislación urbanística<sup>34</sup>.
- c) En Suelo No Urbanizable: Mediante expropiación conforme a la legislación urbanística vigente<sup>34</sup>.

### Artículo 20. Obtención del suelo para sistemas locales<sup>35</sup>.

#### 1. En Suelo Urbano:

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

#### 2. En Suelo Urbanizable:

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

### Artículo 21. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales<sup>36</sup>.

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

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

## CAPÍTULO 4

### Determinaciones sobre sistemas

### Artículo 22. Sistema de comunicaciones e infraestructuras.

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

a) El sistema viario está compuesto por los espacios destinados a la movilidad y la accesibilidad de los distintos puntos del territorio, vías de tráfico rodado y trazado ferroviario, con sus respectivas zonas de dominio público y servidumbre.

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

2. El trazado de los elementos de este sistema que pertenecen a la ordenación estructural queda recogido el plano O.1 (ordenación estructural), y el de los incluidos en la ordenación pormenorizada en el plano



0.3 (ordenación completa). En este último caso, el trazado de los elementos incluidos en suelo urbanizable tiene carácter orientativo.

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

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

#### Artículo 23. Sistema de espacios libres.

1. El sistema de espacios libres está compuesto por los parques urbanos (sistema general) y por las zonas verdes, jardines y áreas libres (sistema local), identificadas en los planos de ordenación estructural y completa, respectivamente, destinados para juegos de niños, descanso y reposo de las personas, y mejora de la calidad ambiental de la ciudad.

2. Dentro del sistema de espacios libres, deberán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que estos últimos ocupen más del 8% de la superficie. Cuando por su extensión (mayor de 1 ha) tuvieran la consideración de parque, admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva, o podrán admitirse edificaciones destinadas a equipamiento, cuya ocupación de suelo no podrá superar el 10% de la superficie total del parque, zona verde o área libre.

3. Se permiten usos provisionales o temporales de carácter público, cultural o recreativo, siempre que no comporten instalaciones fijas y que no supongan un deterioro para el ajardinamiento o arbolado. Estos usos deberán ser autorizados por el Ayuntamiento, que deberá aprobar un proyecto detallado de los usos e instalaciones provisionales que cumplirá la legislación específica.

#### Artículo 24. Sistema de equipamientos.

1. Comprende el sistema de equipamientos de ámbito municipal, las reservas de terrenos y centros públicos destinados a usos docentes, sanitarios, asistenciales, deportivos, comerciales, culturales, servicios de seguridad, religiosos, recreativos, y sociales contemplados por el Plan General.

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

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

### TÍTULO III

## DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

### CAPÍTULO 1

#### Instrumentos de ordenación

#### Artículo 25. Disposiciones generales. Orden de prioridades<sup>37</sup>.

1. El Plan se desarrollará según las previsiones de la legislación urbanística y las determinaciones establecidas en estas Normas en cada una de las distintas clases de suelo.

2. Los instrumentos de planeamiento cuya formulación prevea el Plan, estarán sujetos al orden de prioridad y en su caso a los plazos de ejecución definidos en las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas. No obstante, podrá adelantarse la formulación de determinados instrumentos de planeamiento, justificada por su interés urbanístico general.

3. En los casos en los que se determine el incumplimiento de las previsiones de los plazos de ejecución por causas no imputables a la Administración actuante, quedará ésta facultada para acordar las medidas previstas en la legislación urbanística, en función del interés urbanístico general.

#### Artículo 26. Instrumentos de ordenación.

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

a) Planes Parciales de Ordenación: Para sectores completos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística<sup>38</sup>.

b) Planes Especiales: De reforma interior para la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística<sup>39</sup>.

c) Estudios de Detalle: Para ajustar la ordenación de determinados ámbitos o como instrumento para la ordenación pormenorizada de aquellos ámbitos que determine el Plan, de acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística<sup>40</sup>.

d) Ordenanzas municipales de edificación y/o urbanización: Para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, o por formulación conforme a lo previsto en la legislación urbanística<sup>41</sup>.

#### Artículo 27. Sistemas de actuación.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística, dentro de las unidades de ejecución que se delimiten al efecto.

2. El Plan determina el tipo de iniciativa preferente para la gestión de las actuaciones previstas, distinguiendo entre públicas y privadas conforme a lo previsto en la legislación urbanística aplicable<sup>42</sup>.

3. El sistema de actuación queda fijado para cada unidad de ejecución en el momento de su delimitación conforme a lo previsto en dicha normativa<sup>43</sup>.

## CAPÍTULO 2

### Instrumentos de ejecución

#### Artículo 28. Proyectos Técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal en materia de uso y edificación del suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. El Plan considera los siguientes tipos de proyectos técnicos:

- a) De urbanización.
- b) De obras ordinarias de urbanización.
- c) De edificación o demolición.
- d) De actividades e instalaciones.

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

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

#### Artículo 29. Proyectos de urbanización.

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

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

2. No podrán contener en ningún caso determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o condiciones de edificación, ni modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan. Su documentación se ajustará a la exigida por la legislación urbanística<sup>44</sup>.

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

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

4. La ejecución de los proyectos de urbanización se ajustará a lo previsto en la legislación urbanística de aplicación<sup>45</sup>, y en particular a las siguientes determinaciones:

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

Artículo 30. Proyectos de obras ordinarias de urbanización.

1. Se incluyen en este tipo de proyectos aquellos que tienen por objeto aspectos específicos o áreas concretas de urbanización de alguno de los grupos señalados en el artículo anterior, sin contemplar la urbanización integral de su ámbito de actuación<sup>46</sup>.

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

Artículo 31. Proyectos de edificación o demolición.

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

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

3. La documentación de los proyectos de edificación o demolición se ajustará a la exigida en la normativa de aplicación<sup>47</sup>, con alcance de proyecto básico a los efectos de solicitud de licencia. En cualquier caso, será suficiente para la definición completa de las obras y su valoración a los efectos de abono de la tasa correspondiente.

Artículo 32. Proyectos de instalaciones y actividades.

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

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

## TÍTULO IV

### INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

#### CAPÍTULO 1

##### Licencias

Artículo 33. Actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia.

1. Están sujetos a la obtención previa de licencia urbanística municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en la normativa urbanística vigente<sup>48</sup>, además los previstos en estas Normas.

2. La sujeción a licencia urbanística rige tanto para las personas y entidades privadas como para las Administraciones Públicas distintas de la municipal, así como para las entidades adscritas o dependientes de aquéllas, salvo en las excepciones contempladas en la legislación urbanística<sup>49</sup>.

3. La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine la legislación y la normativa de aplicación en materia de Régimen Local<sup>50</sup>.

4. El procedimiento de la concesión de licencias se ajustará a lo establecido en la normativa urbanística<sup>51</sup> y en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable<sup>52</sup>, sin perjuicio de las especificaciones contenidas en estas Normas.

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

#### Artículo 34. Plazos de las licencias.

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

La caducidad de las licencias se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable<sup>53</sup>.

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

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

#### Artículo 35. Tipos de licencias.

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

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

#### Artículo 36. Licencias de segregación y agregación.

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

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

a) Memoria descriptiva de las características de las fincas originarias y resultantes con expresión de superficie y localización, así como de su adecuación al Plan, por resultar adecuadas para el uso que éste les asigna y ser aptas para la edificación.

b) Plano de situación (escala mínima 1:1.000).

c) Planos topográficos de parcelación originaria y resultante (escala mínima 1:500), recogiendo el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

d) Escritura pública o certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad.

Si la finca o fincas no constasen matriculadas se indicará tal circunstancia, acompañándole título o títulos que acrediten el dominio.

#### Artículo 37. Licencia de demolición.

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

2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

a) Dos ejemplares del Proyecto técnico que constará como mínimo de memoria, presupuesto, pliego de condiciones técnicas, estudio de seguridad y salud y planimetría con los planos de situación (escala mínima 1:1000), plantas y alzados (escala mínima 1:100).

b) Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

c) Fotografías donde se aprecie perfectamente la obra a derribar.

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

Artículo 38. Licencia de movimiento de tierras.

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

2. Estas licencias se solicitarán acompañando:

a) Memoria técnica que indicará la finalidad perseguida, las características de las actuaciones, el plan de etapas de su realización y las medidas de seguridad previstas durante la ejecución.

b) Plano de emplazamiento a escala 1:2.000.

c) Planos topográficos (escala mínima 1:500) con curvas de nivel cada metro, indicándose la parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como la edificación y arbolado existentes.

d) Planimetría de perfiles originales y resultantes, suficientes para determinar el volumen de la actuación y su posible afección a la vía pública o a fincas y construcciones vecinas.

e) Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

Artículo 39. Licencia de obras de nueva planta, ampliación, modificación o reforma.

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

2. A la solicitud de licencia se acompañará:

a) Dos ejemplares del proyecto básico visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación aplicable<sup>54</sup>, con justificación gráfica y escrita acreditativa del cumplimiento de la normativa urbanística, de las condiciones de protección contra incendios y de accesibilidad.

b) Estudio de Seguridad y Salud, o estudio básico, cuando proceda.

c) Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnicos competentes, visada por los colegios oficiales correspondientes.

d) Proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicación, cuando resulte exigible.

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

Artículo 40. Licencia de obras menores.

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

a) Mantenimiento y reparación de cubiertas y azoteas sin modificación de sus características.

b) Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas.

c) Reparación o colocación de canalones y bajantes interiores o exteriores.

d) Demolición y reconstrucción de tabiquería sin modificar su situación.

e) Reparación, reforma o sustitución de instalaciones interiores.

f) Reparación o sustitución de solados y de peldaños de escaleras.

g) Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en fachadas exteriores e interiores y en medianerías.

Reparación de balcones, cornisas y elementos salientes de fachada.

h) Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en el interior de la edificación.

i) Reparación o sustitución de cielo rasos.

j) Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores, sin modificar huecos. Instalación de aparatos sanitarios.

k) Colocación de rótulos, carteles publicitarios y anuncios luminosos en plantas bajas y altas.

l) Ocupación provisional de vía pública no amparada por licencia de obras mayores.

m) Instalación de mobiliario urbano en zonas públicas.

n) Cerramiento de solares y parcelas sin edificar.

o) Instalación de grúa torre en las edificaciones no amparada por licencia de obras mayores.

p) Instalación de casetas prefabricadas.

2. La solicitud de licencia irá firmada por el propietario e indicará la situación, características y presupuesto de las obras.

3. En el caso de que las características de las obras exijan la adopción de medidas que garanticen la seguridad de los trabajadores o de la vía pública, deberá aportarse la documentación técnica exigida por la normativa de aplicación en estas materias.

#### Artículo 41. Licencia de actividad.

1. Están sujetas a esta licencia la implantación, ampliación, modificación o traslado de usos mercantiles, industriales y análogos distintos al de vivienda, en edificaciones e instalaciones cubiertas o al aire libre.

2. No están sujetas a esta licencia:

a) Las instalaciones complementarias de la propia edificación residencial vinculadas a ésta, como trasteros, locales de reunión de comunidades, piscinas, instalaciones deportivas y similares.

b) Los aparcamientos y garajes complementarios de la edificación residencial y vinculados a ésta, siempre que sus características e instalaciones queden suficientemente definidas en el proyecto de obra, y sin perjuicio de que deban someterse al procedimiento de Calificación Ambiental cuando resulte exigible. En este caso, la apertura del expediente de calificación debe ser previa a la concesión de la licencia de obras, y su resolución anterior a la concesión de licencia de ocupación a la edificación.

c) Los cambios de titularidad de la actividad deberán comunicarse por escrito al Ayuntamiento, quedando sujetos los titulares a todas responsabilidades que se derivasen de esta omisión.

3. La solicitud de licencia de actividad de las actuaciones no sometidas a ninguno de los procedimientos de prevención y control ambiental acompañará:

a) Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar.

b) Planos de situación (escala mínima 1:1.000) y de planta acotada (escala mínima 1:100).

c) Certificación expedida por técnico competente de que el local reúne las condiciones de seguridad, salubridad, eliminación de barreras arquitectónicas y protección contra incendios exigidas legalmente.

4. En las actuaciones sometidas a Calificación Ambiental, se integrará este procedimiento con el de licencia de actividad, y sus condicionamientos se incorporarán a la licencia. La solicitud de licencia de actividad de estas actuaciones acompañará:

a) Dos ejemplares del proyecto redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación ambiental<sup>55</sup>, con justificación gráfica y escrita de las medidas correctoras adoptadas.

b) Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

En estas actuaciones, se entenderá autorizada la implantación, ampliación, traslado o modificación de la actividad cuando cuente con resolución favorable del expediente de calificación y se haya concedido la licencia de actividad.

No obstante, la puesta en marcha de ésta no podrá producirse hasta que el titular presente en el Ayuntamiento certificación del director técnico que acredite el cumplimiento de las condiciones ambientales impuestas en la resolución e incorporadas a la licencia<sup>56</sup>.

#### Artículo 42. Licencia de actividad en actuaciones sometidas a autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada.

1. Las actuaciones sometidas a autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada deberán contar con la resolución favorable de estos procedimientos previamente a la concesión de licencia de actividad. La licencia incorporará los condicionamientos recogidos por la correspondiente resolución del procedimiento ambiental, y no podrá otorgarse en contra de lo establecido por el órgano con competencia sustantiva.

2. La solicitud de licencia de actividad de estas actuaciones acompañará:

a) Dos ejemplares del proyecto redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación ambiental, con justificación gráfica y escrita de las medidas correctoras adoptadas y del cumplimiento de los condicionamientos de la correspondiente resolución de autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada.

b) Copia de la resolución de autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada, según proceda.

c) Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

Artículo 43. Licencia de actividad en actuaciones con ejecución de obras.

1. En el caso de que la actuación para la que se solicita licencia de actividad exigiera la realización de obras de adecuación en el local, deberá también solicitarse la licencia de obra que proceda, acompañada de la documentación reseñada en los artículos correspondientes al tipo de obra de estas Normas.

2. Conforme a lo establecido en la legislación de régimen local<sup>57</sup> cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la apertura, si fuera procedente.

Artículo 44. Licencia de ocupación y primera utilización.

1. Están sujetas a esta licencia:

a) La primera utilización de las edificaciones de nueva planta y de reestructuración total, así como la de aquellos locales en que sea necesaria por haberse producido cambios en su configuración, alteración de los usos a que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

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

2. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de la licencia de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

a) Certificación final de obras cuando la actuación hubiese requerido de dirección técnica.

b) Documentación reformada, en su caso, que recoja las modificaciones introducidas en la obra en relación al proyecto al que se concedió licencia, visada por el colegio profesional correspondiente.

c) En su caso, terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiesen autorizado simultáneamente con la edificación.

d) Copia de la solicitud de alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles de naturaleza urbana.

## CAPÍTULO 2

### Deber de conservación de las edificaciones

Artículo 45. Deber de conservación.

1. De conformidad con la legislación urbanística<sup>58</sup>, los propietarios de los terrenos o construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada momento establecido en el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

2. Las obligaciones mínimas de los propietarios de edificaciones y construcciones respecto a la seguridad, salubridad y ornato público, incluyen:

a) El mantenimiento y la seguridad de los elementos arquitectónicos de las fachadas.

b) El mantenimiento de la pintura, revoco o material visto de acabado de las fachadas.

c) El mantenimiento y la seguridad de todas las instalaciones técnicas del edificio y de sus elementos añadidos, como rótulos o carteles.

Artículo 46. Situación legal de ruina urbanística.

1. La declaración de la situación legal de ruina urbanística y ruina física inminente de los edificios procederá en los supuestos contemplados en la legislación urbanística aplicable<sup>59</sup>.

## CAPÍTULO 3

### Protección de la legalidad urbanística

Artículo 47. Protección de la legalidad urbanística.

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

a) La intervención preventiva en los actos de uso y edificación del suelo.

b) La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva<sup>60</sup>.

c) La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos dispuestos en la legislación urbanística aplicable<sup>61</sup>.

d) La sanción de las infracciones urbanísticas.

Artículo 48. Infracciones urbanísticas.

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en la legislación urbanística<sup>62</sup>.

2. La competencia y tramitación del procedimiento sancionador se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística<sup>63</sup>.

TÍTULO V  
CONDICIONES DE USO

CAPÍTULO 1  
Condiciones generales

Artículo 49. Ámbito de aplicación.

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

2. El Plan asigna usos globales a los distintos ámbitos del suelo urbano consolidado y no consolidado, además de a los sectores del suelo urbanizable, formando parte de su ordenación estructural<sup>64</sup>, <sup>65</sup>.

3. El Plan asigna usos pormenorizados a las zonas y parcelas del suelo urbano consolidado<sup>66</sup>, determinación integrada en su ordenación pormenorizada. En el resto de suelos sujetos a ordenación detallada, es el planeamiento que establece ésta el que asigna los usos pormenorizados de sus zonas y parcelas<sup>67</sup>.

Artículo 50. Relación de usos.

1. El Plan asigna distingue los siguientes usos y categorías de uso, regulados en los artículos 50 a 54:

uso global	uso pormenorizado	categorías	
RESIDENCIAL	vivienda unifamiliar	1ª (libre)	
	vivienda plurifamiliar	2ª (protección pública)	
INDUSTRIAL	talleres y complemento de actividad compatibles		
	industria de producción y almacenaje		
	estaciones de servicio		
TERCIARIO	hotelero		
	comercial	1ª (local comercial) 2ª (centro comercial)	
	relación y espectáculos	1ª (sin actividad musical) 2ª (con actividad musical) 3ª (aire libre)	
	oficinas	1ª (despachos anexos) 2ª (local) 3ª (edificios exclusivos)	
	garaje	1ª (local) 2ª (edificios exclusivos)	
	DOTACIONAL	docente	1ª (local) 2ª (edificios exclusivos)
		deportivo	1ª (local) 2ª (edificios exclusivos)
		social	1ª (local) 2ª (edificios exclusivos)
		espacios libres	
		servicios técnicos infraestructuras	



2. Cualquier otro uso no contenido en el cuadro anterior, se regulará análogamente por las condiciones establecidas para el uso que le sea funcionalmente más semejante.

#### Artículo 51. Clases de usos pormenorizados.

A los efectos de su autorización en una parcela, el Plan distingue las siguientes clases de usos pormenorizados:

a) USO CARACTERISTICO: Es el de implantación dominante en una parcela, área, zona o sector, por aplicación del Plan o de su planeamiento de desarrollo.

b) USO COMPLEMENTARIO: Es el que debe implantarse obligatoriamente junto con el uso característico, en una proporción determinada por éste, en aquellos casos en que venga exigido por el Plan, su planeamiento de desarrollo o la legislación urbanística.

c) USO COMPATIBLE: Es el que puede coexistir con el uso característico en una misma parcela sin perder sus características propias, cumpliendo las condiciones establecidas por el Plan o por su planeamiento de desarrollo.

d) USO ALTERNATIVO: Es el que puede sustituir al característico en una parcela, área, zona o sector, conforme a la regulación del Plan o de su planeamiento de desarrollo.

e) USO PROHIBIDO o EXCLUYENTE: Es el excluido por el Plan, por su planeamiento de desarrollo o por la legislación sectorial de aplicación, en una parcela, área, zona o sector, por su incompatibilidad con el uso característico o con los objetivos de la ordenación.

#### Artículo 52. Uso residencial.

1. El uso global residencial es el asignado a los ámbitos de las distintas categorías del suelo urbano y suelo urbanizable (OE).

2. Se establece para las parcelas y manzanas los siguientes usos pormenorizados:

a) Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de distinto uso y con acceso exclusivo.

b) Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por dos o más viviendas con accesos (incluidas escaleras) y elementos comunes.

3. Se establecen las siguientes categorías en el uso residencial:

a) Categoría 1.<sup>a</sup> Vivienda libre: es aquella vivienda de promoción privada no condicionada por ningún tipo de protección o régimen público.

b) Categoría 2.<sup>a</sup> Vivienda de protección pública: es aquella que puede ser calificada así conforme a la legislación específica<sup>68</sup>.

4. Las condiciones particulares a las que deben ajustarse las edificaciones destinadas a este uso se recogen en el Capítulo 2 de este mismo Título.

#### Artículo 53. Uso industrial.

1. El uso global industrial es el asignado a los ámbitos de las distintas categorías del suelo urbano y suelo urbanizable (OE).

2. Se establece para las parcelas y manzanas los siguientes usos pormenorizados:

a) Talleres y complemento de actividad compatibles con las viviendas: Corresponde a las instalaciones que pueden ubicarse en entornos residenciales por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas, o pequeños almacenes de semillas, aperos de labranza y maquinaria complemento de la actividad agrícola.

b) Industria de producción y almacenamiento: Corresponde a las instalaciones que no son compatibles con las viviendas por sus posibles riesgos o incidencia negativa en el entorno residencial.

c) Estaciones de servicio: Corresponde a las instalaciones de suministro de combustible y las instalaciones anexas de taller de mantenimiento y reparación de vehículos.

3. Condiciones generales de ordenación y edificación:

a) Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso industrial cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen.

b) Se exceptúan de la condición anterior las parcelas y edificaciones destinadas al uso pormenorizado de «Estación de Servicio» cuyas condiciones de ordenación y edificación quedarán reguladas por su normativa específica y las que establezca el planeamiento de desarrollo.

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

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

4. Condiciones particulares del uso de talleres, complemento de actividad y pequeñas industrias compatibles con las viviendas:

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

a) Estar el uso autorizado como compatible o alternativo por las condiciones particulares de la zona.

b) Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones y disponer de accesos propios desde el exterior para el público y para carga y descarga, independientes del resto de la edificación.

5. Condiciones particulares del uso de industria de producción y almacenamiento: Solo se permite su ubicación en zonas de uso global y característico Industrial.

6. Condiciones particulares del uso de estación de servicio:

a) En suelo urbano solo se permite su implantación en las parcelas calificadas como tales por el Plan o en las autorizadas con posterioridad por los órganos competentes.

b) En suelo urbanizable podrá preverse justificadamente en el planeamiento de desarrollo, que establecerá su ubicación y condiciones de ordenación y edificación.

Artículo 54. Uso terciario.

1. El uso global terciario es el asignado a los ámbitos de las distintas categorías del suelo urbano y suelo urbanizable (OE).

2. Se establece para las parcelas y manzanas los siguientes usos pormenorizados y categorías:

a) Hotelero: Incluye las actividades de alojamiento temporal, como hoteles, residencias y análogos, así como sus dependencias complementarias.

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

Se distinguen dos categorías:

- 1.<sup>a</sup> Local Comercial: en planta baja de un edificio, con acceso propio e independiente.

- 2.<sup>a</sup> Establecimiento o agrupación de establecimientos comerciales: integra uno o varios establecimientos de uso predominantemente comercial dentro de un edificio, con posibilidad de otros usos terciarios y accesos e instalaciones comunes.

c) Relación y espectáculos:

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

Se distinguen tres categorías:

- 1.<sup>a</sup> categoría: Instalaciones sin actividad musical, como bares, cafeterías, tabernas, restaurantes o similares.

- 2.<sup>a</sup> categoría: Instalaciones con actividad musical, como pubs, discotecas, salas de juegos, locales de espectáculos y análogos.

- 3.<sup>a</sup> categoría: Instalaciones de concurrencia pública al aire libre.

d) Oficinas: Se incluyen las actividades terciarias de carácter administrativo, financiero, de información y comunicaciones, así como despachos profesionales.

Se distinguen tres categorías:

- 1.<sup>a</sup> categoría: Despachos profesionales anexos a la vivienda.

- 2.<sup>a</sup> categoría: Locales de oficinas.

- 3.<sup>a</sup> categoría: Edificios exclusivos.

e) Garaje: Incluye la actividad de estacionamiento y guarda de vehículos.

- 1.<sup>a</sup> categoría: Estacionamiento de vehículos. Se desarrolla en el interior de la parcela o edificación ligada a las viviendas como uso complementario del uso característico de ésta.

- 2.<sup>a</sup> categoría: Garaje-aparcamiento. Se refiere al resto de lugares destinados al aparcamiento de vehículos como uso exclusivo, incluyendo los de servicios públicos de transporte, lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos y depósitos para venta de coches. Se prohíben los edificios de aparcamientos no alineados a fachada, permitiéndose la ocupación por este uso de la parcela catastral de los edificios de dos o tres plantas. En aquellas manzanas históricas donde la profundidad de parcelas crean grandes bolsas de vacío urbano en el interior de estas, se permitirá el uso de edificaciones de aparcamientos siempre que no conlleve segregaciones interiores de las parcelas y una distorsión de la imagen urbana.

### 3. Condiciones generales de ordenación y edificación:

a) Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso terciario cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen. Se prohíbe el uso terciario en más del 50% de la superficie construida en cada edificio, excepto en edificaciones de una planta sin limitación de superficie, y de dos plantas siempre que dicho uso se limite a la planta baja; quedan excluidos de esta limitación los equipamientos comerciales (2ª categoría), hotelero, relación y espectáculos, y aquellos que por sus peculiaridades características requieren edificios de uso exclusivo.

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

c) Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el Capítulo 3 de este mismo Título. Se exceptúan por su propio carácter las de uso garaje.

4. Condiciones particulares del uso hotelero: Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación<sup>69</sup> y, complementariamente, la establecida en estas Normas para el uso residencial.

### 5. Condiciones particulares del uso comercial:

a) Los establecimientos destinados a este uso cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación<sup>70</sup>.

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

c) La zona del local destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup>, teniendo comunicación directa con el acceso desde el exterior.

d) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: desde 100 m<sup>2</sup> hasta 200 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup> adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

### 6. Condiciones particulares del uso de relación y espectáculos:

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

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

b) Los locales de relación y espectáculos dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 200m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup> adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

### 7. Condiciones particulares del uso de oficinas:

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

b) Las oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 200 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup> adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

### 8. Condiciones particulares del uso garaje:

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

Podrá denegarse su instalación en vías que por su tránsito o características urbanísticas así lo aconsejen.

b) El uso de garaje en 2.ª categoría será compatible con talleres de conservación y reparación de automóviles, incluso los servicios de lavado y engrase y en todo caso dispondrán de un espacio de acceso de 5m de ancho por 5 m de fondo, horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. Para su implantación será necesaria la autorización expresa del Ayuntamiento mediante la aprobación de un Estudio Previo que valore la influencia sobre el tráfico de la zona, el impacto sobre los usos colindantes y la incidencia

en las infraestructuras existentes. Podrá denegarse su instalación en vías que por su tránsito o características urbanísticas así lo aconsejen.

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

#### Artículo 55. Uso dotacional.

1. Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas o sectores destinados principalmente a proveer a los ciudadanos educación, cultura, salud y bienestar, así los servicios propios de la vida urbana, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. El uso dotacional comprende los siguientes usos pormenorizados:

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

b) Deportivo: Incluye las actividades de práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte.

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

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

e) Servicios técnicos de infraestructuras: Comprende las actividades relacionadas con el movimiento de personas, por si mismas o en medios de locomoción, el transporte de mercancías y las construcciones destinadas a servicios de infraestructuras urbanas (suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía y análogas).

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

- 1.ª categoría: Uso dotacional en locales.

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

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

4. Condiciones generales de ordenación y edificación:

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

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

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

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO 2

### Condiciones particulares del uso residencial

#### Artículo 56. Definiciones.

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

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

b) Superficie útil: superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio habitable de una dependencia.

Artículo 57. Condiciones particulares.

1. Condiciones de ubicación.

El uso residencial puede disponerse en planta baja o plantas altas de los edificios, nunca en planta sótano.

2. Condiciones de superficie.

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

- Salón más comedor: 16 m<sup>2</sup> para viviendas de hasta dos dormitorios; 18 m<sup>2</sup> para viviendas de tres dormitorios y 20 m<sup>2</sup> para las de más de tres.

- Cocina: 5 m<sup>2</sup>.

- Lavadero: 2 m<sup>2</sup>. Cuando el lavadero esté incluido en la cocina, la superficie mínima de la estancia será de 7,00 m<sup>2</sup>.

- Dormitorios: 6 m<sup>2</sup> para dormitorios simples, y 10 m<sup>2</sup> para los dobles.

- Baño: 3 m<sup>2</sup>.

- Aseo: 1,20 m<sup>2</sup>.

3. Condiciones de iluminación y ventilación: Se ajustarán a las exigencias de la normativa de edificación de aplicación<sup>71</sup>.

4. Condiciones de habitabilidad: Todas las viviendas de nueva construcción deberán ser exteriores, entendiéndose así las que posean al menos dos estancias con huecos abiertos a espacio exterior o patio interior de lado no inferior a 2/3 de la altura del edificio, y cuyas dimensiones permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo de 7 m.

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

5. Condiciones de distribución y programa funcional:

- El programa mínimo será de dormitorio doble, aseo, cuarto de estar y cocina en 34 m<sup>2</sup> útiles.

Esta última podrá encontrarse incorporada al cuarto de estar, siempre que reúna suficientes condiciones de ventilación.

- Toda vivienda, salvo la de un dormitorio, dispondrá al menos de un cuarto de baño cuyo acceso no podrá realizarse a través de dormitorios ni cocina. Si éste se realiza a través de salón comedor se dispondrá vestíbulo de independencia con doble puerta. En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a todos los baños.

- Los distribuidores, pasillos y escaleras interiores de una vivienda, tendrán una anchura mínima libre de 0,85 m.

- Las condiciones anteriores no serán exigibles en actuaciones de rehabilitación de viviendas, siempre que el proyecto justifique la imposibilidad de cumplirlas por los condicionantes estructurales y tipológicos de la edificación.

6. Condiciones de accesibilidad:

- Los espacios libres y los recorridos de acceso desde el exterior a todas las viviendas cumplirán las condiciones de la normativa de aplicación<sup>72</sup>.

- Las escaleras y espacios comunes cumplirán las condiciones de seguridad de utilización y seguridad en caso de incendio de la normativa de edificación<sup>73</sup>.

- Deberá disponerse ascensor en las edificaciones plurifamiliares de tres plantas de altura (PB+2).

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

### CAPÍTULO 3

#### Condiciones particulares del uso de garaje y aparcamiento

Artículo 58. Reserva de plazas de garaje.

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

2. Uso residencial: Se reservará el espacio suficiente para la dotación mínima de una plaza de garaje por cada vivienda.

3. Uso industrial:

- En uso pormenorizado de talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas se reservará una plaza de aparcamiento por cada 50m<sup>2</sup> de superficie construida.

- En uso pormenorizado de industria de producción y almacenamiento, se reservará una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida o fracción, y se dispondrá dentro de la parcela un espacio destinado a carga y descarga, con una dársena por cada 1.000m<sup>2</sup> construidos o fracción de ésta.

#### 4. Uso terciario:

- En uso pormenorizado hotelero, se dispondrá una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de local destinado a hospedaje o por cada 3 habitaciones si resultase mayor número.

- En uso comercial de 2.<sup>a</sup> categoría, se dispondrá una plaza de garaje por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida, así como un espacio destinado a carga y descarga.

- En uso de oficinas de 3.<sup>a</sup> categoría, se preverá una plaza de garaje por cada 50m<sup>2</sup> de superficie construida.

- En uso pormenorizado de talleres del automóvil, se preverá una plaza de garaje por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie siempre sin ocupar las vías o espacios públicos.

#### 5. Uso dotacional:

- En uso docente en 2.<sup>a</sup> categoría se reservará una plaza por aula.

- En usos deportivo en 2.<sup>a</sup> categoría y social en 2.<sup>a</sup> categoría, se preverá 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida. Si la actividad genera afluencia de público, se preverá una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades

#### Artículo 59. Excepciones a la reserva de plazas de garaje.

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

- Parcelas que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o cuya anchura de vial entre alineaciones opuestas sea inferior a 5,00 m.

- Parcelas con frente de fachada inferior a 6 m, superficie inferior a 300 m<sup>2</sup>.

- Parcelas incluidas en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan en las que esta reserva resulte incompatible con las condiciones de protección.

#### Artículo 60. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento.

1. Dimensiones: Las plazas de garajes tendrán una dimensión mínima de 2,20 m de ancho por 4,50 m de largo. La superficie mínima de los garajes será de 20 m<sup>2</sup> por vehículo, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, salvo en viviendas unifamiliares, en las que se reducirá a 15 m<sup>2</sup> por plaza.

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

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

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

Las condiciones del desembarco de la rampa en la vía pública y de los recorridos peatonales se ajustarán a lo dispuesto en la normativa de edificación aplicable<sup>74</sup>.

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

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

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

## TÍTULO VI

### CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

#### CAPÍTULO 1

##### Condiciones generales de edificación

#### Artículo 61. Definiciones.

1. Parcela: Es toda porción de suelo que, a los efectos del Plan, hace posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, y sirve de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas, asegurando la unidad mínima de intervención<sup>75</sup>.

Se define como tal aquella propiedad recogida en el parcelario catastral, y toda aquella resultante de un proceso de parcelación o reparcelación legalmente desarrollado, prevaleciendo siempre la realidad existente y constatable.

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

Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística<sup>76</sup>.

2. Solar: Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la legislación urbanística aplicable<sup>77</sup> y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata. A todos los efectos se considera parcela mínima edificable la parcela histórica, es decir, que está o haya estado edificada. A efectos de edificación se definirán las condiciones de agregación y segregación de parcelas en las ordenanzas específicas de cada zona.

3. Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la separan de sus colindantes o de los espacios públicos. Testero o fondo es el lindero posterior. Fachada es el lindero con un espacio público.

4. Alineación del vial: Es el tramo de lindero que separa cada parcela del espacio público. La alineación de vial queda determinada gráficamente en los planos de ordenación completa O.4 o, en su caso, será establecida por el planeamiento de desarrollo.

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

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

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

7. Medianería: Es el tramo de lindero que separa cada parcela de las colindantes.

8. Separación mínima a linderos: Es la distancia mínima a la que podrá situarse la edificación, incluidos sus salientes ocupables, sótanos o cualquier otra instalación resultante de la modificación del terreno (excepto las rampas de acceso a sótano), medida en proyección horizontal.

Su valor queda determinado en las ordenanzas de zona.

9. Rasante del vial: Es el perfil longitudinal de vía pública tomado a lo largo de su eje. Constituye el nivel de referencia a efectos de medición de alturas.

Será definida por planeamiento que contenga la ordenación detallada o, en su defecto, marcada por los servicios técnicos municipales.

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

- a) Si las alineaciones del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas separadas una distancia constante, se tomará como ancho de vial esta distancia constante.
- b) Si las alineaciones no son paralelas, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre los transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

#### Artículo 62. Ocupación de parcela.

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

2. Las ordenanzas de zona especifican la ocupación máxima de parcela edificable. Los sótanos no podrán sobrepasar la ocupación máxima determinada en cada zona. En cualquier caso la ocupación máxima será del 90% de la superficie edificable de la parcela, siempre que no existan ordenanzas particulares.

Cuando la planta baja esté totalmente destinada a uso distinto de vivienda, la ocupación podrá ser del 100%. En edificios de esquina, para vivienda unifamiliar exclusivamente, con o sin local de otro uso en planta baja, la ocupación podrá ser del 100% siempre que todas las piezas habitables recaigan a fachada.

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

#### Artículo 63. Profundidad máxima edificable.

Es la máxima dimensión edificable medida perpendicularmente a la alineación a vial. Define la situación límite del plano de fachada trasera recayente al espacio libre interior de la parcela. Para viviendas plurifamiliares será de 20 m.

#### Artículo 64. Superficie de techo edificable.

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

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

- a) Los espacios cubiertos (incluidos los salientes ocupables) cerrados en más del 50% de su perímetro en planta computarán al 100% de su superficie en planta.
- b) Los espacios cubiertos (incluidos los salientes ocupables) abiertos en más del 50% de su perímetro en planta computarán al 50%.
- c) Las edificaciones auxiliares, las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección horizontal por cada planta de las escaleras, de los huecos de ascensor y de las instalaciones verticales, computarán al 100% de su superficie en planta.

Artículo 65. Edificabilidad.

1. Índice edificabilidad bruta de zona, área o sector:

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

2. Índice de edificabilidad neta de parcela:

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

Artículo 66. Densidad de viviendas.

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

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

Artículo 67. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.

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

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

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

3. En todas las calles de Hinojosa del Duque se permitirá la edificación con una altura máxima de dos plantas y 7.50 m, excepto en los tramos de manzana recogidos en el plano O.4 de Ordenación completa, con altura permitida de tres plantas y 10 m.

4. Los edificios incluidos en el listado de valores estéticos y/o conjuntos de interés, deberán conservar la altura y número de plantas actuales, a excepción hecha de aquellos que consten de una sola planta y doblado, que podrán edificarse en dos plantas. Aquellos de dos plantas, cuyo valor estético a proteger sea solo la fachada, y que se encuentren en los tramos de manzana con permisividad de tres plantas, podrán edificar una tercera planta adecuada estéticamente al edificio y retranqueada al menos 3 m de la línea de fachada, previa tramitación del correspondiente anteproyecto, para la justificación de los requisitos establecidos.

5. Se permitirá la edificación con una altura mínima igual a una planta menos a la máxima permitida para la calle en que se ubica, siempre que el frente de manzana se encuentre consolidado con esta altura en más de un 50%. Si quedan por este motivo medianerías al descubierto, deberán ser tratadas de la forma adecuada por quién provoque su aparición.

Artículo 68. Criterios de medición de la altura.

1. Edificaciones con alineación obligatoria a vial:

a) Edificios en solares con frente a una sola vía.

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

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

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

- Si la altura máxima reguladora de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del apartado anterior, resolviéndose el conjunto de las fachadas desarrolladas longitudinalmente



como si fuera una sola. Para edificaciones en esquina a calles de igual altura en número de plantas, pero con desnivel pronunciado, con un mínimo de 3 m para la edificación de que se trate, será de aplicación los criterios siguientes, para permitir soluciones arquitectónicas coherentes.

- En el caso de que las alturas máximas reguladoras fueran diferentes para cada frente de vial, se permite prolongar la altura mayor sobre la menor hasta una profundidad de 15 m medida en una paralela desde la alineación del vial de mayor altura para calles con una embocadura inferior a 8 m. Para calles de embocadura igual o superior a 8 m la altura mayor podrá continuarse hasta una vez y media el ancho de dicha embocadura. En parcela histórica se podrá continuar con la máxima altura en longitud igual al fondo de la misma, con un retranqueo de 3 m respecto de la medianería. En todo caso la longitud máxima en que se podrá continuar con la mayor altura será de 20 m. Los paramentos resultantes de la diferencia de altura se tratarán como fachadas en su composición y materiales de acabado en una profundidad igual o superior a 7 m.

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

- La altura máxima permitida será la correspondiente a cada frente de fachada, hasta una profundidad coincidente con la mediatriz de la manzana (no rebasando la edificación de mayor altura la línea intermedia entre las alineaciones opuestas).

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

a) La altura máxima de la edificación se medirá desde la cota de la planta que tenga consideración de planta baja, según lo dispuesto en el artículo 69, hasta el plano superior del último forjado.

b) En los casos en que la edificación se desarrollase escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, la altura máxima de la edificación se cumplirá en cada uno de los puntos o partes que tengan la consideración de planta baja de acuerdo con el artículo 69: el edificio no podrá sobrepasar la altura máxima reguladora en ninguna de sus secciones longitudinales o transversales con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas que pudieran darse.

### Artículo 69. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura reguladora máxima solo se permiten:

a) Los antepechos de fachadas y de patios interiores, con una altura máxima de 1,20 metros si son opacos y 1,80 si son enrejados o transparentes, medida respecto a la cara superior del último forjado.

Los antepechos medianeros serán opacos y de una altura comprendida entre 1,80 y 2,00 m. medida de igual manera.

b) En cubiertas inclinadas, la cornisa de arranque en la línea de fachada podrá elevarse un máximo de 0,20 m y a partir de ella la pendiente del faldón no superará el 45%. La línea de cumbrera no podrá sobrepasar la altura de 3,00 m. sobre la altura máxima permitida de la edificación. Queda prohibido el uso de vivienda en áticos.

c) Para el caso de vivienda unifamiliar en dos plantas, en parcela catastral propia, podrá autorizarse, con el correspondiente aumento de la edificabilidad máxima fijada en la presente Normativa, una planta de «doblado» vinculada a la vivienda directamente y destinada a dependencias auxiliares de la misma, todo ello con arreglo a las siguientes características:

- El tratamiento de fachada (forma y dimensión de los huecos, materiales, altura...) denotará que se trata de una planta auxiliar de doblado tradicional y no de una planta más de la edificación.

- El doblado se situará bajo cubierta inclinada de pendiente no superior a 30.º sexagesimales, y sin frente a fachada o, en todo caso, según la altura de los edificios colindantes, con frente de fachada no superior a 1 m, desde la cota superior del último forjado a la cota inferior de arranque del forjado inclinado de cubierta.

- La altura máxima libre en cualquier punto de esta dependencia será de 2.20 m, no pudiendo superar la superficie con altura libre superior a 1,50 m el 20% de la superficie útil de la vivienda que complementa.

- No se autorizará planta de doblado en caso de que su construcción provoque diferencias de cotas de más de 0,50m entre su cubierta y las de las edificaciones colindantes.

- En la planta de doblado se podrán situar todas las dependencias auxiliares e instalaciones de la casa (salidas de escalera, depósitos, calefacción...), no permitiéndose ninguna construcción por encima del doblado.

- En ningún caso la existencia de esta planta de doblado supondrá la superación por el edificio de las alturas máximas reguladas.

d) En cubiertas planas sólo se permitirán construcciones accesorias, como castilletes de escalera, cuarto de sala de máquinas y trasteros, con una superficie máxima ocupada por estas construcciones del 20% de la superficie total de cubierta. Estas construcciones quedaran retranqueadas un mínimo de 3,00 m de la línea de fachada. Queda prohibido el uso de vivienda en áticos.

e) Los elementos técnicos de las instalaciones generales de la edificación (chimeneas, antenas colectivas, pararrayos, equipos de refrigeración, placas solares), que habrán de ser previstos en el proyecto de edificación con composición arquitectónica conjunta con el edificio.

f) Los elementos de remate exclusivamente decorativos.

#### Artículo 70. Planta baja.

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

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

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

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

#### Artículo 71. Planta sótano.

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

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

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

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

#### Artículo 72. Plantas altas.

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

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

#### Artículo 73. Patios.

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

2. Se prohíben los patios abiertos a vial en toda su altura en zonas donde no lo contemple una ordenanza específica.

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

- En las dimensiones mínimas de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean como mínimo  $\frac{1}{4}$  de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima autorizable, si dicho muro frontero no alcanzase la altura máxima permitida y fuera medianero. El patio mantendrá la dimensión mínima en toda su altura.

- Los huecos de las escaleras, retretes, baños y pasillos tendrán luces rectas de un mínimo de 3 m, no siendo sin embargo obligatoria su iluminación.

- La forma en planta del patio será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a  $\frac{1}{4}$  de su altura, y no inferior a 3 m no obstante, en edificios de viviendas plurifamiliares, la distancia entre ventanas pertenecientes a viviendas distintas, situadas en distintos paramentos de un mismo patio será igual o superior a 4 m.

- Se entenderá por luz recta, e efectos de lo indicado en párrafos anteriores, la longitud de la perpendicular al paramento exterior medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

4. Si un patio de parcela sirve a varias viviendas, no se consentirá cubrirlo cuando debajo de la cubierta que se establezca exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

Exclusivamente en el caso de vivienda unifamiliar se podrá cubrir estos patios con montera acristalada, claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que dejen un espacio perimetral abierto, según la costumbre de la localidad, que permita una superficie mínima de ventilación superior al 50% de la del patio.

#### Artículo 74. Salientes no ocupables.

1. Son los cuerpos o elementos constructivos de carácter fijo no habitables ni ocupables, que sobresalen de la alineación de la edificación establecida, ya sea por alineación a vial, retranqueado o separación a linderos. El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente a la alineación de la edificación.
2. En planta baja (zócalos, recercados y similares), podrán sobresalir la alineación de la edificación un máximo de 10 cm.
3. En plantas altas (aleros, marquesinas, gárgolas, cornisas, viseras y elementos similares), se regirán por las limitaciones de vuelos de salientes ocupables.

#### Artículo 75. Salientes ocupables.

1. Son los cuerpos o elementos integrantes de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen de la alineación de la edificación establecida, ya sea por alineación a vial, retranqueo o separación a linderos. El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente a la alineación de la edificación.
2. Salientes ocupables abiertos son los que poseen su perímetro volado totalmente abierto. Salientes ocupables cerrados son los que poseen su perímetro volado cerrado con elementos fijos parcialmente. Quedan expresamente prohibidos los cuerpos totalmente cerrados volados.
3. Quedan prohibidos los salientes ocupables en planta baja.
4. En plantas altas (balcones, cierres de ventana, terrazas y elementos similares) estarán situados a una cota mayor o igual a 3,00 m de la rasante de la acera, y su dimensión máxima será, con relación a la alineación de la calle, de 0,35 m para calles de menos de 9 m, y de 0,50 m para calles de 9 m o más.
5. Los salientes ocupables deberán retirarse de la pared medianera vez y media la medida del vuelo, con un mínimo de 0,60 m.

#### Artículo 76. Armonización de las edificaciones.

1. Todas las obras deberán acomodarse al ambiente estético del entorno, tanto en su composición como en los materiales, en aplicación de lo dispuesto en esta normativa sobre protección de la imagen urbana.
2. Queda prohibido específicamente el uso de azulejos, plaquetas u elementos vidriados y otros materiales no utilizados tradicionalmente como materiales de fachada.

#### Artículo 77. Vallas y medianerías.

1. En parcelas en las que sea obligatoria la construcción de vallas alineadas a vial, se realizarán con elementos opacos hasta una altura máxima de 1,00 m, y con elementos ligeros hasta una altura máxima de 2,50 m, debiéndose adecuar su diseño al entorno donde se ubica. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino o actividad, requieran especiales medidas de seguridad o protección, en cuyo caso el cerramiento requerirá la aprobación expresa del Ayuntamiento.
2. La altura máxima de las vallas medianeras opacas será de 2,50 m, salvo especificación contraria de la ordenanza de zona.
3. Cuando por aplicación de las ordenanzas de edificación se generen medianerías vistas, deberán tratarse con materiales y acabados de fachada.

#### Artículo 78. Cerramientos provisionales.

1. Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos provisionales situados en la alineación oficial, con una altura comprendida entre 2,00 y 3,00 m, debiéndose garantizarse su estabilidad, estética y conservación.
2. Los locales comerciales no ocupados se dotarán de cerramiento en planta baja, con la debida resistencia e imagen urbana (terminación en pintura).

#### Artículo 79. Tipos de obras.

A continuación se define el alcance de los distintos tipos de actuaciones recogidos por la LOUA en su Disposición Adicional primera y en su artículo 34.b:

1. Reparación y conservación: obra necesaria para enmendar un menoscabo producido en el inmueble por causas fortuitas o accidentales en el caso de reparación<sup>78</sup> y por el uso natural del bien en el de conservación<sup>79</sup>. Cabe interpretar que la reparación tiene en este caso el alcance de «reparación simple» de la LCSP.

2. Consolidación: cabe entenderla como «gran reparación»<sup>80</sup>, con afección de la estructura resistente del inmueble. Las obras deben ser «parciales y circunstanciales» conforme a la D.A. primera de LOUA, por lo que no cabe admitir renovaciones encubiertas

3. Reforma y mejora: obra de adaptación, adecuación o refuerzo en el caso de reforma<sup>81</sup> y de modernización, ampliación<sup>82</sup> o rehabilitación<sup>83</sup> en el de mejora. Cabe dotar al inmueble de una nueva funcionalidad. Este alcance coincide con el del Código Técnico de la Edificación<sup>84</sup>.

## CAPÍTULO 2

### Condiciones generales de urbanización

#### Artículo 80. Condiciones generales.

1. Las determinaciones de los proyectos de urbanización que ejecuten las previsiones del Plan, así como las características de las obras ordinarias de urbanización, se ajustarán a las condiciones establecidas en el presente capítulo, así como a las impuestas en la normativa técnica de aplicación.

2. El Plan establece como criterio general de urbanización el soterramiento de todas las infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico en media y baja tensión, alumbrado público, telecomunicaciones y gas).

#### Artículo 81. Red de abastecimiento de agua.

1. La red será mallada, discurriendo por ambos laterales de los viales, preferiblemente bajo los acerados.

La separación máxima entre lados opuestos de arterias de la malla será de 900m. Los distribuidores estarán conectados entre sí o a las arterias de la malla, utilizándose distribuidores ciegos sólo en caso de calles sin salida y puntos de consumo aislado.

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

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

b) Zonas industriales: 4.000 m<sup>3</sup>/ha/año. (valor indicativo a adaptar al tipo de actividades).

c) Parques y jardines: 250 l/m<sup>2</sup>/año.

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

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

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

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

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

#### Artículo 82. Red de saneamiento.

1. La red a ejecutar en las nuevas áreas y sectores será preferentemente separativa siempre y cuando la viabilidad técnica y económica lo permita, debiendo discurrir necesariamente por los viales, y preferentemente por los ejes de éstos.

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

3. Se dispondrán pozos de registro a distancias máximas de 50 m., así como en cambios de alineaciones, de sección o de rasante. Se dispondrán imbornales o sumideros cada 50 m., con una superficie de recogida no superior a 600 m<sup>2</sup>.

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

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

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

**Artículo 83. Red de suministro de energía eléctrica.**

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

2. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 400/230 V. con trazado obligatorio subterráneo. Las redes enterradas estarán siempre 20 cm por encima de la red de abastecimiento de agua, y cumplirán las reglamentaciones técnicas vigentes.

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

**Artículo 84. Red de alumbrado público.**

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

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

a) Vías principales: 30 lux, con uniformidad superior a 0,30.

b) Vías secundarias. 15 lux, con uniformidad superior a 0,20.

c) Vías locales en sectores de segunda residencia: 7 lux con uniformidad de 0,20.

**Artículo 85. Red viaria.**

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

a) Vías primarias: vías estructurales del núcleo urbano que canalizan los principales recorridos de la población.

b) Viario medio o secundario: vías de segunda importancia que estructuran distintas zonas o sectores de la población.

c) Viario local: vías de acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas.

2. Las vías primarias se resolverán con segregación del tráfico rodado (calzadas) y peatonal (acerados), con pendientes inferiores al 6%, y previsión de arbolado. Con carácter general, el tráfico rodado será de doble circulación. El ancho mínimo de carril será de 3,50 m, con una velocidad de proyecto de 50 km/h, radios de curvatura de 50 m y radios de entronque de 20 m.

3. El viario medio separará el tráfico rodado del peatonal, con pendientes inferiores al 8% y previsión de arbolado. Podrá tener único o doble sentido de circulación rodada. El ancho mínimo de carril será de 3,00 m, con una velocidad de proyecto de 40 km/h, radios de curvatura de 25 m y radios de entronque de 10 m.

4. El viario local podrá resolverse con sección única, integrando los tráfico rodados y los peatonales, con pendientes inferiores al 12%. Tendrá preferentemente sentido único de circulación rodada, aunque puede resolverse con doble sentido. El ancho mínimo de carril será de 2,50 m, con una velocidad de proyecto de 30 km/h, radios de curvatura de 15 m y radios de entronque de 5 m.

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

6. El ancho mínimo de aparcamientos será de 2,20 m, salvo en zonas industriales, en las que será de 2,50 m. La longitud mínima de aparcamientos será de 4,50 m, salvo en estas zonas, que será de 5,00 m.

**Artículo 86. Áreas libres.**

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

2. El proyecto de urbanización deberá prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, especificándose las especies y su disposición, y propiciando la conservación de las masas de arbolado existentes. Se recogerán las características de la instalación de riego, preferentemente programada.

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

TÍTULO VII  
NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1  
Condiciones generales

Artículo 87. Zonas del suelo urbano consolidado.

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

- a) Zona 1: Casco histórico.
- b) Zona 2: Extensión Natural.
- c) Zona 3: Industrial con tolerancia.
- d) Zona 4: Industrial exclusivo.

2. La delimitación de estas zonas se recoge en el plano de ordenación completa O.4.

Artículo 88. Desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado.

El desarrollo y ejecución del suelo urbano se realizará:

a) Directamente, mediante la ejecución de las determinaciones establecidas por el Plan, a través de la concesión de licencia urbanística con las condiciones exigidas por la legislación.

b) Mediante actuaciones asistemáticas para la obtención de suelos destinados a dotaciones públicas de carácter general o local. Se desarrollarán conforme a las determinaciones establecidas por la legislación urbanística y por el Plan en sus fichas de planeamiento y gestión. Su ejecución se realizará mediante proyecto de obras públicas ordinarias o proyectos de edificación.

Artículo 89. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano.

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

CAPÍTULO 2  
Normas particulares de elementos catalogados

Artículo 90. Aplicación.

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

Artículo 91. Niveles de intervención sobre los edificios catalogados.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos define para cada parcela el nivel máximo de intervención en cada uno de sus elementos constructivos o cuerpos edificados, así como sobre los espacios libres existentes:

- Conservación (nivel 1): Nivel de intervención que se aplica a los elementos o cuerpos de la edificación existente sobre los que solo se autorizan obras de mantenimiento, consolidación y restauración, que no modifican sus características originales y esenciales, y que van destinadas a garantizar las condiciones necesarias de seguridad estructural, uso y funcionamiento.

Este nivel de intervención se aplica así mismo a los espacios libres de la parcela que deben ser preservados de edificación por su relación estructurante con los elementos o cuerpos protegidos de la parcela.

- Redistribución (nivel 2): Nivel de intervención que se aplica a los cuerpos de la edificación existente sobre los que solo se autorizan obras de reforma que pueden afectar al número y disposición de sus estancias, sin modificar el volumen construido o la disposición de crujiás, forjados o cubiertas.

Este nivel de intervención permite la redistribución de huecos de las fachadas exteriores e interiores del cuerpo construido, manteniendo la proporción de los existentes y la relación hueco/macizo, con objeto de adecuarlos a la nueva disposición de las estancias.

- Renovación (nivel 3): Nivel de intervención que se aplica a los cuerpos de la edificación existente que pueden sustituirse por razones de deterioro o falta de integración con su tipología y morfología, reimplantando el volumen construido y la disposición esencial de crujiás, forjados o cubiertas.

- Ampliación (nivel 4): Nivel de intervención que se aplica a los cuerpos de la edificación existente que pueden ser ampliados por remonte de plantas adicionales sobre las existentes, así como a los ámbitos de parcela que se delimitan sobre los que pueden ejecutarse obras de nueva planta.

La ampliación de la edificación existente por los nuevos cuerpos construidos no significará superación de la edificabilidad establecida en el Plan, y guardará una adecuada relación con los elementos y cuerpos protegidos.

En el caso de remonte, la ficha de Catálogo señalará el nivel de intervención sobre las plantas existentes en el cuerpo que se remonta.

- Sustitución (nivel 5): Nivel de intervención que se aplica a las partes de la parcela no sometidas a los niveles de intervención anteriores (1 a 4) en las que se permiten obras de nueva planta sin más limitaciones que las establecidas por el Plan para la zona en la que se ubica la parcela.

La ficha de Catálogo podrá imponer condiciones específicas a las obras de nueva planta que garanticen su adecuada relación con los elementos y cuerpos construidos.

Los niveles de intervención señalados por la ficha Catálogo para cada uno de los elementos constructivos o cuerpos edificados de la parcela tienen carácter de máximos, siendo autorizables actuaciones encuadradas en niveles de intervención más conservadores.

#### Artículo 92. Grados de protección en edificaciones catalogadas.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos establece para cada parcela un grado de protección definido en función de los niveles de protección asignados a sus distintos cuerpos edificados y espacios libres:

a) Protección integral: Se asigna a las parcelas en las que la edificación existente está sometida mayoritariamente a niveles de intervención 1 (conservación), 2 (redistribución) y 3 (renovación) (OE).

b) Protección estructural: Se asigna a las parcelas en las que la edificación existente está sometida mayoritariamente a niveles de intervención 1 (conservación), 2 (redistribución), 3 (renovación) y 4 (ampliación).

c) Protección ambiental: Se asigna a las parcelas en las que la edificación existente está sometida mayoritariamente a nivel de intervención 5 (sustitución), siendo menores los elementos y cuerpos sujetos a niveles más conservadores (1 a 4).

#### Artículo 93. Niveles de intervención en espacios catalogados.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos define para cada espacio catalogado el nivel máximo de intervención en cada una de sus partes:

- Conservación estructural (nivel 1): Nivel de intervención que se aplica a los elementos y zonas del espacio urbano sobre los que solo se autorizan obras de mantenimiento, consolidación y restauración, incluyendo la restitución en su caso las características originarias alteradas.

La ficha de Catálogo podrá señalar excepcionalmente alguna actuación excepcional que suponga la alteración justificada de características concretas de los elementos y zonas sujetos a este nivel de protección, ya sea en su ordenación, tratamiento, jardinería o mobiliario.

- Conservación de la implantación (nivel 2): Nivel de intervención que se aplica a los elementos y zonas del espacio urbano sobre los que se autorizan actuaciones parciales de adaptación de su ordenación, tratamiento, jardinería, mobiliario o infraestructura, manteniendo las restantes características morfológicas del espacio urbano protegido.

La ficha de Catálogo identificará explícitamente las actuaciones parciales de adaptación necesarias para la coherencia y funcionalidad del espacio protegido.

- Recuperación ambiental (nivel 3): Nivel de intervención que se aplica a los elementos o zonas del espacio urbano que han perdido sus características tradicionales o su coherencia con los valores del resto del espacio urbano protegido, y en los que se persigue la recuperación de sus características históricas y de su coherencia, ya sea en su ordenación, tratamiento, jardinería, mobiliario o infraestructura.

#### Artículo 94. Documentación técnica de los proyectos de obras sobre edificaciones protegidas.

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

a) Memoria: Descripción pormenorizada de la actuación en base a la información del Catálogo:

- Características tipológicas, constructivas y estilísticas de los distintos cuerpos de la edificación existente, indicando su edad y estado de conservación.

- Objeto y alcance de la intervención en relación con lo establecido en las presentes Normas y en la ficha de Catálogo, justificando la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar y su adecuación a los niveles de intervención definidos.

- Evaluación pormenorizada de superficies existentes y propuestas, en función del grado de protección y niveles de intervención.

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

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

Artículo 95. Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas.

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

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

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

### CAPÍTULO 3

#### Normas particulares de la zona 1: Casco histórico

Artículo 96. Delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O.4, caracterizada por ser espacios de suelo urbano situados básicamente en el casco histórico de Hinojosa, consolidado por un tipo de edificación en manzana cerrada y en la que se encuentran muchas de las edificaciones de interés.

Artículo 97. Uso, densidad y edificabilidad global (OE).

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna a la zona los siguientes usos, densidades y edificabilidades globales:

- Uso global: Residencial.
- Densidad global: 45,00 viv./ha.
- Edificabilidad global: 0,85 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

La densidad y edificabilidad global se han determinado en el ámbito de la propia zona, conforme se recoge en el plano de ordenación estructural O.2.

Artículo 98. Parcela mínima edificable.

- Parcela mínima edificable: todas las parcelas catastrales actualmente existentes son edificables.
- Condiciones de agregación de parcelas: la agregación de varias parcelas catastrales en una sola unidad de actuación edificatoria cumplirá las siguientes condiciones, el número de parcelas agregadas será como máximo de tres; la superficie resultante no supere el doble de la de mayor parcela, ni en más de 300 m<sup>2</sup> a la misma.
- Condiciones de segregación de parcelas: en caso de segregación de una parcela catastral en varias, las resultantes tendrán como dimensiones mínimas: fachada 6 m; fondo 12 m; superficie 75 m<sup>2</sup>. Toda segregación deberá ser previamente autorizada por el Ayuntamiento.

Artículo 99. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral.

El tipo de ordenación es el de edificación con fachada según alineación de vial.

Artículo 100. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.

1. Condiciones de ocupación: La ocupación de parcela será la recogida en Título VI Capítulo 1

Condiciones generales de la edificación.

2. Condiciones de edificabilidad: El aprovechamiento urbanístico para las parcelas comprendidas en esta zona resulta de la aplicación de las normativas de número de plantas, altura de la edificación y ocupación de parcela recogidas en los siguientes artículos y en Título VI Capítulo 1 Condiciones generales de la edificación.

Los edificios existentes para los que se solicite obras de consolidación, adecentamiento, modernización, redistribución, etc..., que no supongan una modificación estructural básica ni aumento de la superficie construida de los mismos, tendrá como límite de edificabilidad la superficie construida de los mismos.

Las obras de nueva planta, sustitución, renovación y ampliación, tendrán como límite de edificabilidad el que se deduce de la aplicación del Título VI Capítulo 1 Condiciones generales de la edificación.



Artículo 101. Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas: El número de plantas permitido será el que figura en el plano de ordenación completa.

- Altura máxima edificable: según Título VI Capítulo 1 Condiciones generales de la edificación.

Artículo 102. Condiciones de imagen urbana.

- Salientes no ocupables: según Título VI Capítulo 1 Condiciones generales de la edificación.

- Salientes ocupables: según Título VI Capítulo 1 Condiciones generales de la edificación.

- Condiciones de composición y materiales de fachada:

a) Huecos: se diseñarán teniendo en cuenta las proporciones generalmente verticales y alargadas, las formas y adornos de la edificación tradicional; la composición de la fachada, donde domina el macizo sobre el hueco, y se enfatiza la entrada o eje de simetría.

b) Acabados exteriores: se prohíbe expresamente, como en todo el término, la utilización de piezas de terrazo, gres o similar, así como el granito pulido, pudiendo utilizarse este último en peldaños.

En los zócalos se utilizará revoco o piedra natural, preferentemente granito abujardado o serrado.

El color de la fachada será preferentemente blanco, pudiéndose utilizar también colores suaves; en todo caso, se podrá utilizar el color para acusar zócalos, impostas y cornisas.

c) Carpintería exterior: se realizará preferentemente con materiales tradicionales: madera, acero, hierro colado, etc. Podrá utilizarse carpintería de aluminio pintado, anodizado en bronce o lacado y perfiles de PVC u otros que admitan pintura o la posean en la gama de colores habituales en la zona.

d) Cubiertas: se utilizarán preferentemente las cubiertas con faldón de teja árabe y las azoteas planas apretinadas o soluciones mixtas entre ambas.

Se prohíbe el uso de la teja árabe para componer el apretillado de cubierta con el vuelo de la cornisa.

e) Alineaciones: Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las actual e históricamente existentes, con las excepciones señaladas en el plano de alineaciones y rasantes. Los paramentos de fachada se mantendrán en las alineaciones marcadas, prohibiéndose los retranqueos totales o parciales de fachada.

Artículo 103. Regulación de usos pormenorizados.

- |                        |  |
|------------------------|--|
| 1. Uso característico: | Residencial.   |
| 2. Uso complementario: | Garaje (1.ª categoría).  |
| 3. Usos compatibles:   | Comercial (1.ª categoría).<br>Talleres artesanales, complemento de actividad y compatibles.<br>Relación y espectáculos.<br>Oficinas.<br>Dotacional (1.ª categoría).<br>Garaje (1.ª categoría). |
| 4. Usos alternativos:  | Hotelero.<br>Dotacional (2.ª categoría).<br>Garaje (2.ª categoría).  |
| 5. Usos prohibidos:    | Industria de producción y almacenaje.<br>Estaciones de servicio.<br>Complemento de actividad.<br>Comercial (2.ª categoría).  |

#### CAPÍTULO 4

##### Normas particulares de la zona 2: Extensión natural

Artículo 104. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O4, caracterizada por ser áreas homogéneas de expansión del casco histórico, zonas de transición entre la zona histórica y las de reciente expansión, zonas de reciente expansión, y zonas de consolidación prevista.

Artículo 105. Uso, densidad y edificabilidad global (OE).

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna a la zona los siguientes usos, densidades y edificabilidades globales:

- Uso global: Residencial.
- Densidad global: 41,00 viv./ha.
- Edificabilidad global: 0,79 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

La densidad y edificabilidad global se han determinado en el ámbito de la propia zona, conforme se recoge en el plano de ordenación estructural O.2.

Artículo 106. Parcela mínima edificable.

- Parcela mínima edificable: todas las parcelas catastrales actualmente existentes son edificables.

- Condiciones de agregación de parcelas: la agregación de varias parcelas catastrales en una sola unidad de actuación edificatoria cumplirá las siguientes condiciones: el número de parcelas agregadas será como máximo de tres; la superficie resultante no supere el doble de la de mayor parcela, ni en más de 300 m<sup>2</sup> a la misma.

- Condiciones de segregación de parcelas: en caso de segregación de una parcela catastral en varias, las resultantes tendrán como dimensiones mínimas: fachada 6 m; fondo 12 m; superficie 75 m<sup>2</sup>. Toda segregación deberá ser previamente autorizada por el Ayuntamiento.

Artículo 107. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

El tipo de ordenación es el de edificación con fachada según alineación de vial.

En cuanto a patios incorporados a fachadas en viviendas unifamiliares adosadas, siempre que aparezcan en todo un frente de manzana, y previa fijación de la alineación retranqueada por parte de los servicios técnicos municipales. Dicho retranqueo estará entre un mínimo de 3 m y un máximo de 5 m.

No se autorizarán retranqueos en los conjuntos urbanos de interés.

Los aparcamientos se autorizarán en planta baja y semisótano. El inicio de la rampa de garage se separará un mínimo de 3 m respecto de la línea de fachada, su puerta debe situarse en la parte superior, de forma que impida la visión de la rampa desde la calle.

Artículo 108. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.

1. Condiciones de ocupación: La ocupación de parcela recogida en Título VI Capítulo 1 Condiciones generales de la edificación.

Cuando la planta baja esté totalmente destinada a uso distinto de vivienda y la ocupación sea del 100%, se computará este exceso de edificabilidad a efectos de edificabilidad máxima permitida.

2. Condiciones de edificabilidad: El aprovechamiento urbanístico para las parcelas comprendidas en esta zona resulta de la aplicación de las normativas de número de plantas, altura de la edificación y ocupación de parcela recogidas en los siguientes artículos y en Título VI Capítulo 1 Condiciones generales de la edificación.

La superficie del ático retranqueado fijado en Título VI Capítulo 1 Condiciones generales de la edificación, no superará en esta zona los 40 m<sup>2</sup> de superficie construida total.

Artículo 109. Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas: El número de plantas permitido será el que figura en los planos de ordenación completa O4.

- Altura máxima edificable: según Título VI Capítulo 1 Condiciones generales de la edificación.

Artículo 110. Condiciones de imagen urbana.

- Salientes no ocupables: según Título VI Capítulo 1 Condiciones generales de la edificación.

- Salientes ocupables: según Título VI Capítulo 1 Condiciones generales de la edificación.

- Condiciones de composición y materiales de fachada:

a) Huecos: No será preceptivo el empleo de adornos y formas tradicionales, ni la composición prioritariamente simétrica de la fachada, excepto donde sean de aplicación las normas del Título VII Capítulo 2 Normas particulares de elementos catalogados.

b) Vuelos: podrán admitirse balcones con elementos de fábrica o similar, opacos, en el frente y los laterales, no permitiéndose, sin embargo, cuerpos volados cerrados, debiendo tener siempre el carácter tradicional de balcón abierto.

Artículo 111. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso característico: Residencial.

2. Uso complementario: Garaje (1ª categoría).

3. Usos compatibles: Comercial (1ª categoría).

Talleres artesanales y compatibles.

Relación y espectáculos.

Oficinas.

Dotacional (1ª categoría).

Garaje (2ª categoría).

4. Usos alternativos: Hotelero.  
Dotacional (2ª categoría).  
Comercial (2ª categoría).  
Estaciones de servicio.
5. Usos prohibidos: Industria de producción y almacenaje.

## CAPÍTULO 5

## Normas particulares de la 3: Industrial con tolerancia

## Artículo 112. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O4, situada junto al Prado del Pilar y la Carretera A-422, caracterizada por la existencia de una zona industrial homogénea implantada en el casco urbano.

## Artículo 113. Uso, densidad y edificabilidad global (OE).

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna a la zona los siguientes usos, densidades y edificabilidades globales:

- Uso global: Industrial.
- Edificabilidad global: 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

La densidad y edificabilidad global se han determinado en el ámbito de la propia zona, conforme se recoge en el plano de ordenación estructural O.2.

## Artículo 114. Parcela mínima edificable.

- Parcela mínima edificable: Todas las parcelas existentes serán edificables.
- Condiciones de agregación de parcelas: el número máximo de parcelas agregables será de dos.
- Condiciones de segregación de parcelas: Se permite siempre que las parcelas resultantes cumplan con una parcela mínima de 300 m<sup>2</sup>.

## Artículo 115. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

La edificación se implantará sin retranqueo respecto al límite de la parcela con el viario. En el caso de edificaciones aisladas, la separación mínima con los linderos de parcelas contiguas será de 5 m.

## Artículo 116. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.

1. Condiciones de ocupación: Ocupación máxima 100%.
2. Condiciones de edificabilidad: 1,40 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

## Artículo 117. Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas: 2 plantas.
- Altura máxima edificable: 9 m.

## Artículo 118. Condiciones de imagen urbana.

- Salientes no ocupables: según Título VI Capítulo 1 Condiciones generales de la edificación.
- Salientes ocupables: según Título VI Capítulo 1 Condiciones generales de la edificación.
- Condiciones de composición y materiales de fachada: Se cuidará la estética de la fachada al viario general. Las medianeras tendrán un acabado suficiente, de tal forma que no afecten negativamente a la estética mientras se encuentren descubiertas.

## Artículo 119. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso característico: Industrial.
2. Uso complementario: Garaje (1.ª categoría).
3. Usos compatibles: Comercial.  
Vivienda unifamiliar con una ocupación del 27,50% en parcelas de superficie igual o superior a 300 m<sup>2</sup>.  
Oficinas.  
Dotacional (1.ª categoría).  
Garaje (2.ª categoría).
4. Usos alternativos: Dotacional (2.ª categoría).  
Comercial (2.ª categoría).  
Hotelero.
5. Usos prohibidos: Relación y espectáculos (1.ª categoría).  
Relación y espectáculos (2.ª categoría).

## CAPÍTULO 6

## Normas particulares de la zona 4: Industrial exclusivo

Artículo 120. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O4, caracterizada por estar destinada a la implantación de industrias.

Artículo 121. Uso, densidad y edificabilidad global (OE).

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna a la zona los siguientes usos, densidades y edificabilidades globales:

- Uso global: Industrial.
- Edificabilidad global: 0,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

La densidad y edificabilidad global se han determinado en el ámbito de la propia zona, conforme se recoge en el plano de ordenación estructural O.2.

Artículo 122. Parcela mínima edificable.

- Parcela mínima edificable: 500 m<sup>2</sup>.
- Condiciones de agregación de parcelas: Se podrá agregar parcelas sin límite.
- Condiciones de segregación de parcelas: Se permite siempre que las parcelas resultantes tengan una parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>.

Artículo 123. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

En general la edificación se retranqueará 5 m, con las excepciones de la UI-2. No se limita el fondo máximo edificable.

Artículo 124. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.

1. Condiciones de ocupación: La ocupación máxima será del 100% de la superficie edificable, una vez realizado el retranqueo de fachada de 5 m.
2. Condiciones de edificabilidad: 1m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Artículo 125. Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas: 2 plantas.
- Altura máxima edificable: 9 m. Excepcionalmente se permitirá más altura, siempre que lo justifique el tipo de industria a instalar.

Artículo 126. Condiciones de imagen urbana.

- Condiciones de composición y materiales de fachada: Todos los paramentos exteriores se tratarán dignamente, debiendo darse a las medianerías tratamientos similares a los de la fachada del edificio. Quedan totalmente prohibidos los aplacados con baldosas de terrazo, gres, etc... Los azulejos vidriados podrán colocarse con carácter meramente decorativo, haciéndolo constar expresamente en la descripción de las obras a realizar y previa autorización en tal sentido por parte del Ayuntamiento.

- Condiciones de composición y materiales de cubierta: los materiales a emplear serán los adecuados técnica y estéticamente. Queda totalmente prohibido el uso de materiales foráneos como pizarra, brezo, etc..., así como el uso de materiales reflectantes.

- Cerramiento de parcela: El cerramiento de parcela en fachada será de fábrica hasta una altura máxima de 1,20 m, completándose a base de verja metálica. Deberá situarse en la alineación oficial de la parcela.

Artículo 127. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso característico: Industrial.
2. Uso complementario: Garaje (1.ª categoría).
3. Usos compatibles: Comercial.  
Relación y espectáculos (1.ª categoría).  
Oficinas.  
Dotacional (1.ª categoría).  
Garaje (2.ª categoría)
4. Usos alternativos: Dotacional (2.ª categoría).  
Comercial (2.ª categoría).  
Hotelero.
5. Usos prohibidos: Relación y espectáculos (2.ª categoría).  
Residencial.

TÍTULO VIII  
NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1  
Condiciones generales

Artículo 128. Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado.

1. El suelo urbano no consolidado se desarrolla en los ámbitos de ordenación que se identifican y delimitan en el plano de ordenación completa O.4, con los objetivos, criterios de ordenación y determinaciones de gestión que se recogen en las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas.

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

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

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

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

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

Artículo 129. Unidades de ejecución y sistemas de actuación.

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

2. Los sectores y áreas de reforma interior se ejecutarán por el sistema de actuación determinado al momento de delimitación de la unidad de ejecución, conforme a la iniciativa pública o privada definida en la ficha de planeamiento y gestión, sin perjuicio de las facultades de la Administración en caso de incumplimiento de plazos<sup>86</sup>.

Artículo 130. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística.

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

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

CAPÍTULO 2

Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado

Artículo 131. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio (OE).

1. El Plan delimita para la totalidad del suelo urbano no consolidado áreas de reparto de cargas y beneficios, y asigna a cada una de ellas el correspondiente aprovechamiento medio expresado en m<sup>2</sup> de techo del uso y tipología característico por m<sup>2</sup> de suelo, así como los factores de ponderación del resto de usos y tipologías en relación con aquél.

2. En las áreas de reforma interior para los que el Plan no establece la ordenación detallada, se delimitan las siguientes áreas de reparto:

Denominación	Delimitación	Tipología característica	Aprovechamiento medio
SUNC/ARI/01	14.126,25 m <sup>2</sup>	Residencial extensión natural	0,90 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
SUNC/ARI/02	33.893,02 m <sup>2</sup>	Residencial extensión natural	0,71 m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s
SUNC/ARI/06	30.548,32 m <sup>2</sup>	Industrial con tolerancia	0,839 m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s

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

3. En las áreas de reforma interior y sectores para los que el Plan establece la ordenación detallada, se delimitan las siguientes áreas de reparto:

Denominación	Delimitación	Tipología característica	Aprovechamiento medio
SUNC/ARI/03	15.912,00 m <sup>2</sup>	Residencial extensión natural	0,90 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
SUNC/ARI/04	7.918,34 m <sup>2</sup>	Residencial extensión natural	0,82 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
SUNC/ARI/05	31.002,49 m <sup>2</sup>	Industrial con tolerancia	1,08 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
SUNC/ARI/07	3.939,22 m <sup>2</sup>	Industrial con tolerancia	0,967 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
SUNC/ARI/08	9.283,62 m <sup>2</sup>	Industrial con tolerancia	0,848 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

En estas áreas, se asigna como coeficiente de ponderación de usos y tipologías la unidad (1,00). El coeficiente de ponderación de vivienda protegida será la unidad (1,00).

TÍTULO IX  
NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1  
Condiciones generales

Artículo 132. Definición y delimitación (OE).

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

Uso global	Identificación	Sector denominación sector	Superficie sector
Industrial	Industrial U.I-1	SUS/SI/1/11	61.164,08 m <sup>2</sup>
Industrial	Industrial U.I-2 La Dehesa	SUO/SI/2/12	68.534,00 m <sup>2</sup>
Industrial	Industrial U.I-3	SUS/SI/3/13	220.277,25 m <sup>2</sup>
Residencial	Residencial U.R-1	SUS/SR/1/09	28.545,36 m <sup>2</sup>
Residencial	Residencial U.R-2	SUS/SR/2/10	98.020,81 m <sup>2</sup>

Artículo 133. Desarrollo del suelo urbanizable.

1. El suelo urbanizable sectorizado se desarrollará mediante los correspondientes Planes Parciales, salvo los sistemas generales que se desarrollarán mediante Planes Especiales conforme al título II de estas Normas.

2. En el caso de resultar necesaria la transformación, conforme a las determinaciones del Plan, de los sistemas generales no incluidos en área de reparto, su urbanización se llevará a cabo directamente mediante obra pública ordinaria, y su edificación, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de la administración actuante.

Artículo 134. Determinaciones del Plan en suelo urbanizable.

1. Las determinaciones de carácter estructural de estas Normas, de sus fichas de planeamiento y gestión y de los planos de ordenación estructural son las siguientes (OE):

- a) La asignación del índice de edificabilidad bruta para el sector.
- b) La asignación de usos globales.
- c) En su caso, la densidad máxima admisible de viviendas para el sector.
- d) Porcentaje mínimo de edificabilidad con destino a viviendas con algún tipo de protección pública<sup>87</sup>.
- e) Delimitación de áreas de reparto y definición del aprovechamiento medio correspondiente.

2. Las determinaciones de carácter pormenorizado de estas Normas, de sus fichas de planeamiento y gestión y de los planos de ordenación completa son las siguientes:

- a) Objetivos, criterios y directrices de ordenación interior para el sector con relación al sistema viario, sistema de espacios libres y a la zonificación residencial:
  - El carácter vinculante u orientativo del trazado viario, con sus continuidades con las vías existentes en suelo urbano: se mantendrá obligatoriamente, pudiendo ajustarse por razones justificadas derivadas de la topografía del terreno u otros parámetros.

- La situación propuesta, en su caso, del sistema de espacios libres y dotaciones públicas.
  - La coherencia de las normas particulares de edificación contenidas en los Planes Parciales respetaran con las condiciones generales de edificación y uso contenidas en los Títulos V y VI de estas Normas.
- b) Las previsiones de programación y gestión para ordenación pormenorizada de cada sector, indicando con carácter vinculante:
- Los plazos para la ejecución de la ordenación pormenorizada, que presupone la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.
  - La iniciativa prevista para la formulación del planeamiento, que sólo podrán ser realizada por los agentes públicos o privados legitimados para ello por la legislación urbanística.
  - El sistema de actuación establecido para la unidad de ejecución.

## CAPÍTULO 2

### Áreas de reparto en suelo urbanizable

Artículo 135. Áreas de reparto y aprovechamientos medios. (OE).

1. El Plan delimita cinco áreas de reparto en suelo urbanizable que incluyen los sistemas generales adscritos para su gestión. A los efectos de determinación de aprovechamientos medios, se establece para cada sector un coeficiente global de ponderación, obtenido a partir de los coeficientes de uso, tipología y localización del mismo.

2. La relación de áreas de reparto, sectores incluidos en ellas y coeficientes globales de ponderación es la siguiente:

Área de reparto	identificación sector	denominación sector	coeficiente de uso
AR09	Residencial U.R-1	SUS/SR/1/09	1,00
AR10	Residencial U.R-2	SUS/SR/2/10	1,00
AR11	Industrial U.I-1	SUS/SI/1/11	1,00
AR12	Industrial U.I-2 La Dehesa	SUO/SI/2/12	1,00
AR13	Industrial U.I-3	SUS/SI/3/13	1,00

El coeficiente de ponderación de vivienda protegida será la unidad (1,00).

3. Los aprovechamientos medios correspondientes en cada área de reparto, expresados en unidades del uso y tipología característicos, y calculados conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística<sup>88</sup> son los siguientes:

Área de reparto	Uso global característico	Aprovechamiento medio (ua)
AR09	Residencial	0,70
AR10	Residencial	0,93
AR11	Industrial	0,70
AR12	Industrial	0,478
AR13	Industrial	0,70

4. Las fichas de planeamiento y gestión recogen, para cada sector, su coeficiente global de ponderación, el aprovechamiento real (en u.a.), el aprovechamiento medio del área de reparto y los excesos o defectos de aprovechamiento, en su caso. La adscripción concreta de los sistemas generales a cada sector será determinada por el Ayuntamiento a lo largo de la gestión del Plan.

## TÍTULO X

### NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE

#### CAPÍTULO 1

##### Condiciones generales

Artículo 136. Ámbito.

El presente Título será de aplicación al suelo clasificado como no urbanizable, delimitado en los planos de ordenación estructural O1 y ordenación completa O3, al que se asigna este régimen en aplicación de los criterios establecidos por la legislación vigente<sup>89</sup>.

## Artículo 137. Categorías (OE).

De acuerdo con los criterios de la legislación urbanística, el Plan distingue las categorías y sistemas de suelo no urbanizable que se relacionan en el presente artículo, a los efectos de determinar el régimen urbanístico de aplicación. Su delimitación se recoge en el plano de ordenación completa O3.

## 1. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:

- a) S.N.U.E.P. L.I.C.: Lugar de importancia comunitaria Río Zújar – Río Guadamatilla.
- b) S.N.U.E.P. Parque Periurbano Fuente La Zarza.
- c) S.N.U.E.P. de montes públicos.
- d) S.N.U.E.P. de vías pecuarias.
- e) S.N.U.E.P. de cauces, riberas y márgenes.
- f) S.N.U.E.P. de infraestructuras territoriales.

## 2. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística:

- a) S.N.U.E.P. Complejos Ribereños de interés ambiental Zújar-Guadamatilla y Curso alto del Guadamatilla

## 3. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural:

- a) S.N.U. de carácter natural: Dehesas.
- b) S.N.U. de carácter natural: Promontorios serranos.
- c) S.N.U. de carácter rural: Ruedos de Hinojosa Del Duque.
- d) S.N.U. de carácter rural: Cultivos cerealistas.

## 4. Sistemas generales territoriales. Se identifican tres tipos de sistemas generales:

## a) Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras (SG-TI):

- SG-TI Estación Depuradora de Aguas Residuales (E.D.A.R.).
- SG-TI Colector Emisario de Saneamiento a E.D.A.R.
- SG-TI Depósitos de agua.
- SG-TI Abastecimiento en alta.
- SG-TI Carreteras.
- SG-TI Infraestructuras ferroviarias.
- SG-TI Radar comunicaciones aéreas.
- SG-TI Estación de radio y antena de comunicaciones aéreas.
- SG-TI Red eléctrica de transporte o distribución en alta o media tensión.

## b) Sistema General de Equipamientos (SG-EQ).

- SG-EQ Cementerio.
- SG-EQ Escuela de Capacitación Agraria.
- SG-EQ Centro de Selección de Ovino.

## c) Sistema General de Espacios Libres:

- SG-EL Parque Periurbano Fuente La Zarza.
- SG-EL Parque Virgen de Guía.
- SG-EL Parque Molino del Viento.
- SG-EL Parque Charco Pandro.

## 2. Sistemas locales. Se identifica un tipo de sistema local:

## a) Sistema Local de Equipamientos (EQ):

- EQ Campo de tiro.

## Artículo 138. Normativa complementaria.

Serán de aplicación al suelo no urbanizable, con carácter complementario, las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba (PEPMF-C)<sup>90</sup>, pero no las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba, al contener el presente Título una regulación detallada y completa que hace innecesaria la aplicación con carácter complementario de dicha normativa.

El régimen de autorizaciones establecido en el presente Título se entiende sin perjuicio de los permisos, licencias, autorizaciones o concesiones que sean exigibles de acuerdo con las normas jurídicas que regulan las diversas materias o sectores de la actividad de la Administración en las que ésta ejerce sus competencias. Entre las normativas sectoriales de mayor afeción sobre la ordenación urbanística del suelo no urbanizable



cabe mencionar la forestal, aguas, vías pecuarias, espacios naturales protegidos, gestión integrada de la calidad ambiental, patrimonio histórico, minas, carreteras, ferrocarriles, etc.

No podrán otorgarse licencias urbanísticas para actuaciones que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidas o emitidos<sup>91</sup>.

Artículo 139. Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable.

1. Son actuaciones de interés público en suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos establecidos en la legislación urbanística<sup>92</sup>:

- Utilidad pública o interés social.
- Procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico.
- Compatibilidad con el régimen de la categoría de suelo.
- No inducción a la formación de nuevos asentamientos.

2. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística<sup>93</sup>. Su admisión a trámite se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles<sup>94</sup>, considerada en base a los criterios establecidos en el presente artículo.

3. Se considerará que concurre el requisito de utilidad pública o interés social cuando concorra alguno de los siguientes supuestos u otros de naturaleza análoga:

- a) La utilidad pública o el interés social vienen determinados por la normativa sectorial.
- b) Se trata de un equipamiento necesario para el municipio.
- c) La actividad puede considerarse de carácter estratégico.
- d) Se generan efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía local.
- e) Se mejoran las condiciones de vida o empleo en grupos desfavorecidos de la población o personas con discapacidad.

4. Se considerará que concurre el requisito de necesidad o procedencia de implantación en suelo no urbanizable en base a los siguientes criterios:

- a) Se estimará que concurre la necesidad de implantación en suelo no urbanizable en los siguientes casos:
  - Venga determinada por la propia naturaleza o carácter de la actividad, que ligue el uso a emplazamientos concretos en esta clase de suelo (actividades extractivas, infraestructuras, clubes deportivos de actividades al aire libre, etc.).
  - Ausencia de suelo urbano clasificado y apto para el uso previsto. Se deberá justificar el estado o previsión y plazos de desarrollo del suelo urbanizable destinado al uso pretendido en el municipio, en su caso.
  - Carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso de la actuación, que la haga incompatible con el suelo urbano.
  - Necesidad de gran superficie de terreno para la implantación de la actividad, ya sea edificada o no edificada (zonas de almacenaje, acopio, aparcamiento de maquinaria, secado al aire libre, etc.).
- b) Se estimará que no procede la implantación de un uso en una determinada ubicación del suelo no urbanizable en los casos siguientes u otros de naturaleza análoga:
  - La actuación resulte disconforme con las determinaciones de un Plan de Ordenación del Territorio Subregional.
  - El emplazamiento sea inmediato a suelos clasificados como urbanizables, aunque no se hayan desarrollado.
  - La implantación en el emplazamiento pueda afectar negativamente el desarrollo urbanístico del Plan.
  - La actuación no se ajusta al modelo de ordenación territorial establecido por el Plan.
  - Puedan producirse afecciones negativas al mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos.
  - Puedan producirse afecciones graves sobre la calidad de vida de la población, ya sea debido a la generación de ruidos, vibraciones, contaminación del aire, suelo o agua; por generar impactos ambientales severos sobre el medio abiótico, biótico o paisajístico; o porque la actuación sea claramente susceptible de padecer o intensificar riesgos naturales (geotécnicos, inundaciones, incendios).

5. Se considerará que concurre el requisito de posibilidad de inducción de nuevos asentamientos en base a lo establecido en el artículo 143.- Formación de nuevos asentamientos, de las presentes Normas.

6. Se considerará la compatibilidad con el régimen urbanístico cuando se cumplan las normas que le sean de aplicación, así como las normas de aplicación directa de la legislación vigente<sup>95</sup>.

Artículo 140. Régimen urbanístico.

1. Suelo no urbanizable no adscrito a ninguna categoría de especial protección:

Son autorizables los actos precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de los terrenos, así como las edificaciones e instalaciones y actuaciones de interés público determinadas en la legislación urbanística<sup>96</sup>.

2. Suelo no urbanizable de especial protección (OE):

Sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el presente Plan General o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido<sup>97</sup>.

3. Suelo no urbanizable en el que deban implantarse infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos.

Sólo se podrán llevar a cabo construcciones, obras o instalaciones de naturaleza provisional contempladas en la legislación urbanística<sup>98</sup>.

Artículo 141. Garantía y prestación compensatoria.

1. Para materializar los actos de obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario deberá asegurar la prestación de garantía en los términos previstos en la legislación urbanística<sup>99</sup>.

2. De igual manera, en los supuestos previstos en esta legislación<sup>100</sup>, el promotor de la actuación deberá pagar la prestación compensatoria en ella establecida, con objeto de gravar las obras o instalaciones no vinculadas a la explotación.

Artículo 142. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones.

1. Quedan prohibidas en suelo no urbanizable las segregaciones o divisiones de terrenos que constituyan parcelaciones urbanísticas conforme a lo establecido en la legislación vigente<sup>101</sup>.

2. Requerirán de licencia municipal de segregación aquellas segregaciones o divisiones que, estando expresamente permitidas por la presente normativa, tengan por finalidad la implantación de usos urbanísticos.

Dicha licencia municipal requerirá la aprobación previa o simultánea del oportuno Proyecto de Actuación o Plan Especial que legitime el uso urbanístico del terreno o finca.

3. Se expedirá declaración municipal de innecesidad para las segregaciones o divisiones de naturaleza rústica que no tengan finalidad urbanística.

4. Son indivisibles los terrenos y fincas que reúnen las condiciones dimensionales y de afectación establecidas a estos efectos por la legislación vigente<sup>102</sup>.

Artículo 143. Formación de nuevos asentamientos. (OE)

1. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística<sup>103</sup>, se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de segregaciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

2. Se considera que existe riesgo objetivo de formación de nuevos asentamientos:

a) Cuando el incumplimiento de las normas de implantación (generales y particulares) contenidas en este Título, induzca a la formación de nuevos asentamientos.

b) En todo caso, cuando las edificaciones o instalaciones pretendan ubicarse a menos de 250 metros de núcleo urbano.

c) Cuando la dotación de servicios urbanísticos (abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico) se resuelva mediante la conexión con las infraestructuras del núcleo urbano.

Además de la exigencia del cumplimiento de las citadas normas de implantación, se adoptarán las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos:

a) Se extremará la vigilancia sobre la apertura, mejora o reparación de caminos no integrados en proyectos de explotación o transformación agraria o minera autorizados por la Administración.

b) Se instará a los Notarios y Registradores de la Propiedad a no inscribir parcelas resultantes de segregaciones de fincas, cuya superficie sea inferior a la unidad mínima de cultivo, salvo que previamente se aporte la correspondiente licencia urbanística aprobatoria de la actuación.

c) Se extremará la vigilancia para evitar que por parte de las compañías suministradoras de servicios se efectúen contratos para edificios, construcciones o instalaciones que carezcan de la preceptiva licencia municipal.

Artículo 144. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones.

1. A efectos de este Título, los usos en el suelo no urbanizable pueden ser:

a) USOS PERMITIDOS O AUTORIZABLES: son aquellos que el Plan posibilita implantar en la categoría de suelo correspondiente, ya sea de manera directa (por estar exentos de licencia por legislación sectorial), previa obtención de licencia urbanística, o mediante la aprobación de Proyecto de Actuación o Plan Especial (por constituir Actuaciones de Interés Público)<sup>104</sup>.

b) USOS PROHIBIDOS: son aquellos que el Plan impide implantar en la categoría de suelo correspondiente.

2. El Plan distingue doce tipos de edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable, para cada uno de los cuales establece determinaciones específicas recogidas en el Capítulo 2 de este Título:

- Edificación agrícola.
- Edificación vinculada a las grandes infraestructuras.
- Edificación agropecuaria.
- Vertedero.
- Instalación extractiva.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública.
- Industria.
- Instalaciones de energías renovables.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Infraestructuras territoriales.

3. Cada uno de estos tipos agrupa una serie de usos constructivos y edificatorios que se enumeran en la ficha correspondiente incluida en el Capítulo 2 del presente Título.

Artículo 145. Condiciones generales de implantación.

1. Los actos de construcción, edificación e instalación que se realicen en terrenos sujetos al régimen propio del suelo no urbanizable deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) Las condiciones generales del presente Capítulo.
- b) Las condiciones particulares asignadas al tipo correspondiente en el Capítulo 2 del presente Título.
- c) Las condiciones particulares de uso definidas a cada categoría de suelo no urbanizable en los capítulos 3 a 5 del presente Título.
- d) Las impuestas en la legislación específica o normativa sectorial aplicable.

2. Excepcionalmente, justificado por el tipo de edificación o instalación y las condiciones de la parcela, podrá eximirse de la aplicación de las condiciones particulares de implantación o de edificación, separación a linderos y ocupación, siempre que quede asegurado el carácter aislado de la instalación o edificación y que no exista posibilidad de formación de nuevos asentamientos, así como afecciones graves sobre el medio ambiente o la salud de las personas.

3. La implantación sucesiva o simultánea de dos o más usos distintos sobre una parcela, deberá ajustarse a las condiciones siguientes:

a) La superficie de la parcela debe ser superior a la suma de la superficie mínima de parcela exigida por esta normativa para cada uno de los usos. Queda exceptuada de esta regla la combinación de los usos edificación agrícola y vivienda vinculada a fines agrarios.

b) La ocupación de la parcela será inferior a la ocupación máxima establecida por esta normativa para el uso que permita mayor ocupación.

c) La distancia entre edificaciones del mismo o distinto uso situadas en la parcela podrá quedar eximida del requisito que imponen estas normas a los efectos de formación de nuevos asentamientos.

En estos casos, el Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá recoger la totalidad de usos previamente implantados y/o que se pretende implantar en la parcela.

Artículo 146. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación.

Las construcciones y edificaciones que se autoricen en suelo no urbanizable deberán observar las siguientes reglas:

- a) Ser adecuadas y proporcionadas al uso que se vinculen.
- b) Tener el carácter de aisladas.

- Deberán retranquearse la distancia mínima a linderos establecidas en las condiciones particulares asignadas al uso correspondiente en el capítulo 2 de este Título, y en su defecto, un mínimo de 10 m. a linderos privados y de 15 m. a linderos públicos.

- Se plantarán árboles, preferentemente de especies autóctonas que protejan las propiedades colindantes y preserven el carácter agrícola.

c) No tener más de dos plantas, salvo prescripción expresa distinta de las presentes Normas.

d) Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno, aplicando las condiciones siguientes:

- Se ajustarán a los invariantes (materiales, formas, proporciones, huecos, colores, etc.) característicos de la arquitectura rural o tradicional de la zona.

- Todos sus paramentos exteriores y cubiertas deberán quedar totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan en mayor medida la integración en el paisaje.

- No utilizar tipologías o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.

- Las edificaciones serán dignas en su construcción y materiales, prohibiéndose aquellas que tengan carácter provisional.

e) Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos o inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos, aplicando las siguientes medidas:

- No ubicarse en lugares sensibles por limitar el campo visual en miradores naturales, malogradas perspectivas o panorámicas de calidad, en especial, las referentes a las inmediaciones de los núcleos urbanos, elementos singulares o zonas de calidad paisajística. En caso de que la ubicación prevista fuera susceptible de producir alguno de los efectos anteriormente mencionados, el Proyecto de Actuación o Plan Especial deberá contener un análisis de la incidencia paisajística de la actuación, así como las medidas para evitar la afección y lograr la mayor integración posible.

En caso de que no fuera posible aminorar el impacto visual de una actuación en un lugar de gran fragilidad paisajística, el Ayuntamiento podrá desestimar la solicitud de autorización de uso.

- No generar contrastes de forma, color, textura, escala o dominancia espacial o rupturas de línea visual fuertes, que supongan una alteración grave del paisaje.

f) Evitar la realización de movimientos de tierras importantes o la eliminación de vegetación natural, adaptándose a las condiciones topográficas y ambientales, mediante la aplicación de las siguientes medidas:

- No afectar a masas arbóreas o de matorrales.

- Minimizar la generación de taludes, resolviendo éstos con proporciones inferiores a 1:3 en caso de que se realicen terraplenes mayores de 1,50 m de altura, o con muros de contención de altura inferior a 2,5 m, realizados con técnicas que aseguren su integración en el paisaje (mampostería, piedra, etc.).

- Garantizar la estabilidad de los taludes mediante la plantación de vegetación. Se pondrá especial cuidado en no alterar mediante movimientos de tierras la fisonomía, relieve y topografía de la parcela y su entorno.

- Evitar la ubicación de edificaciones o construcciones en vaguadas, proximidades de ríos, arroyos o barrancos, zonas sensibles a riesgos naturales, etc., así como en lugares en los que puedan inducir o acrecentar cualquier tipo de riesgo natural (inundaciones, riesgos geotécnicos, incendios forestales, etc.).

#### Artículo 147. Cierres de finca.

1. En caso de que la parcela vaya a contar con cerca de cerramiento, esta se realizará preferentemente según la usanza tradicional de la zona, con muros de piedra natural asentada a hueso, de 1,10 m de altura máxima.

2. Caso de no realizarse de la forma anterior, la cerca podrá de tal modo que la parte de fábrica maciza no supere los 80 cm de altura medidos desde el exterior. Por encima de esta altura podrá completarse con cerramiento transparente (reja, malla o vegetal, setos, arbolado, etc..).

3. Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad, (cárceles, instalaciones militares, etc.) se podrán autorizar otros tipos de cerramientos específicos.

#### Artículo 148. Caminos y «paredones».

1. Se establece la siguiente limitación a la propiedad privada de las fincas colindantes, con el fin de garantizar la anchura de estas conexiones:

- Las cercas se situarán al menos, a cuatro metros y medio del eje de caminos y a cuatro metros del eje de «paredones», midiéndose estas distancias perpendicularmente a los mismos.
- Las posibles construcciones deberán respetar respecto de caminos y «paredones» una distancia igual a la establecida para cada tipo respecto de las lindes de la parcela.
- Quedan prohibidas la plantación de árboles y la instalación de postes, pilares, mojones, etc., a menores distancias de los ejes de estas vías que las anteriormente citadas.
- En todo caso se respetará la anchura de los caminos si fuera mayor por origen de expropiación o dominio público.

#### Artículo 149. Vertidos.

1. Se garantizará la adecuada eliminación de residuos, prohibiéndose cualquier vertido contaminante incontrolado a cauces. En caso de que la edificación tuviera fosa séptica, se situará a más de 15 m de los linderos de la parcela y a más de 150 m de cualquier pozo o captación de agua, salvo justificación expresa. Se prohíben expresamente los pozos negros o zanjas filtrantes sin depuración previa.

#### Artículo 150. Elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable.

1. El Plan identifica y protege mediante su identificación en la planimetría de ordenación y, excepto en el caso de bienes no emergentes, su inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos aquellos elementos naturales o contruidos singulares que son acreedores de protección, conservación, recuperación, puesta en valor, difusión y conocimiento, por contar con alguno de los siguientes valores patrimoniales:

a) Patrimonio arquitectónico e ingenieril: edificaciones y construcciones de ingeniería de interés histórico, vinculadas mayoritariamente al poblamiento rural tradicional, o son exponentes de la historia social y técnica de Andalucía. En el suelo no urbanizable de Hinojosa están: Ermita de Nuestra Señora de la Antigua, Ermita del Santo Cristo de las Injurias, Ermita de San Bartolomé, Ermita de San Benito, Ermita de Santo Domingo de Guzmán, Puente sobre Arroyo Patuda, Puente sobre Arroyo Cohete, Antigua estación de Zújar, Casa Trapillos o de las Monjas, Casa de Toledo o de la Toleda, Casa de la Barquera, Cementerio de Hinojosa del Duque.

b) Patrimonio natural: se recogen los elementos bióticos, abióticos o paisajísticos que revisten un valor especial o singularidad. En el suelo no urbanizable de Hinojosa están: Encina de El Lote, Encina de El Lote II, Encina de El Lote de Costerillas, Punto de Interés Geológico Minas de la Angostura, Punto de Interés Geológico Arroyo Pozo del Rincón, Punto de Interés Geológico Río Guadamatilla.

c) Patrimonio arqueológico: yacimientos arqueológicos emergentes de interés histórico acreditado investigados científicamente. En el suelo no urbanizable de Hinojosa está el Bien de Interés Cultural Cerro del Cohete.

d) Patrimonio etnológico: parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura, actividades y modos de producción propios de Andalucía. En el suelo no urbanizable de Hinojosa están: Fuente de la Castana, Fuente de La Navilla, Fuente de San Bartolomé.

2. El régimen de protección e intervención en estos elementos es el establecido en la correspondiente ficha del Catálogo.

## CAPÍTULO 2

### Normas particulares de regulación de usos y actividades

#### Artículo 151. Edificación Agrícola.

##### 1. Definición.

Edificación o instalación vinculada necesariamente a una explotación agraria, que guarda relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca.

##### 2. Usos.

a) Almacén de productos agrícolas, pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinarias, al servicio de la explotación.

b) Pequeñas cuadras o establos, zahúrdas, porquerizas, gallineros e instalaciones para el manejo de ganado.

c) Casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores.

##### 3. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a) Parcela mínima: Para los usos comprendidos en el apartado a. del punto 2 será 2,5 ha. Para el resto de usos:

- Regadío: 0,25 ha.
- Olivo y vid: 2 ha.
- Otros cultivos en secano: 3 ha.
- Dehesa, encinar, monte, etc.: 10 ha.

Se podrá justificar el cumplimiento del requisito de parcela mínima mediante la acumulación de superficies de dos o más parcelas discontinuas, siempre que estas estén integradas en la misma explotación y pertenezcan a un mismo titular. La vinculación de las parcelas al uso permitido deberá quedar inscrita en el registro de la propiedad.

El Ayuntamiento, en el caso de parcelas históricas de menor superficie, podrá autorizar la edificación cuando quede garantizado su destino a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.

Se entenderá por «parcela histórica» aquella parcela rústica resultante de procesos de segregación de fincas matrices que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística y que se hayan producido con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que se adaptan (17.03.93).

Para la efectividad en la aplicación del concepto de «parcela histórica» deberá quedar acreditada dicha condición por la concurrencia de alguno de los siguientes requisitos:

- Posesión de inscripción registral de propiedad o en su defecto escritura pública.
- Inclusión de la parcela en la documentación del catastro de rústica.
- Identificación en documentos cartográficos oficiales.
- Existencia de elementos físicos que limiten los linderos de la parcela, de modo que pueda deducirse la condición de histórica.

b) Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 500 m.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a) ALTURA: 7 m. Son autorizables torres cubiertas o solanas, siempre que no sean habitables y estén abiertas en más de un 50% de su perímetro.

b) SEPARACIÓN A LINDEROS: 10 m.

c) OCUPACIÓN: La edificación, o el conjunto de las mismas, no ocupará en planta más del 0,5% de la superficie de la parcela.

d) CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS

- La cubierta será inclinada y de preferentemente de teja. En todo caso, el material que se emplee en la cubierta habrá de procurar la máxima integración posible en el entorno en el que se inserte, quedando expresamente prohibidas las cubiertas de chapa reflectantes.

- Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos tipo azulejo o ladrillo visto.

- En caso de que la edificación agrícola se organice alrededor de un patio, éste tendrá unas dimensiones proporcionadas a su altura y forma sensiblemente cuadrangular.

5. Tramitación.

La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal.

Artículo 152. Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

1. Definición.

Edificación, construcción, obra o instalación vinculada a la ejecución, mantenimiento y servicio de infraestructuras de transportes, comunicaciones o telecomunicaciones.

2. Usos.

a) Edificaciones e instalaciones para la conservación del dominio público viario: casetas de peones camineros, centros operativos para la conservación. Edificaciones al servicio de la infraestructura: puestos de socorro, áreas de descanso públicas y básculas de titularidad pública.

b) Edificaciones e instalaciones en áreas de servicio de carreteras (de carácter público).

c) Plantas asfálticas y de hormigón para ejecución o mantenimiento de carreteras, ferrocarriles u otras infraestructuras: sólo las vinculadas directamente a la ejecución de una obra pública –y que por tanto cesan su actividad cuando aquella concluye–, y sólo las plantas dedicadas a mantenimiento cuando sean promovidas por organismos o administraciones públicas. El resto se incluirían dentro del uso «industria» de estas normas.

d) Infraestructuras ferroviarias: estaciones de ferrocarril y demás edificaciones o instalaciones vinculadas a la red ferroviaria.

- e) Aeropuertos y helipuertos.
- f) Estaciones y subestaciones de la red de energía eléctrica.
- g) Edificaciones y depósitos vinculados a oleoductos y gasoductos.
- h) Edificaciones vinculadas a la construcción y mantenimiento de embalses, depósitos reguladores de la red de abastecimiento y de riego.
- i) Edificaciones e instalaciones vinculadas a la red general de telecomunicaciones, radio y TV.

### 3. Implantación.

Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación, aplicándose en su caso las condiciones generales de esta Normativa.

### 4. Condiciones particulares de la edificación

a) ALTURA: 7 m. Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.

b) SEPARACIÓN A LINDEROS: en caso de que la legislación sectorial y específica de la infraestructura no lo determinara, la edificación principal se situará a más de 10 metros de los linderos de los terrenos afectados a la instalación.

c) CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 146.- Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación.

### 5. Tramitación.

a) La implantación de usos directamente vinculados y/o al servicio de infraestructuras para los que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilidad con la ordenación urbanística, así como aquellas declaradas de interés general o de interés para la Comunidad Autónoma, no tendrán la consideración de actuaciones de interés público, y su ejecución no estará sujeta a licencia urbanística<sup>105</sup>.

b) La ejecución y el mantenimiento de usos directamente vinculados y/o al servicio de infraestructuras o servicios públicos, incluidos en documentos de planificación sectorial, territorial o urbanísticos vigentes, o con autorización sectorial que comporte efectos y facultades públicas de expropiación de terrenos para su ejecución conforme al trazado incluido en proyecto autorizado, o, como consecuencia del mantenimiento o mejora de las infraestructuras existentes que den servicio a edificaciones y usos conformes con el planeamiento y la legislación urbanística vigente, estarán sometidos a licencia municipal, salvo en los casos dispensados de ello, por la legislación urbanística<sup>106</sup>.

c) Las actuaciones relacionadas en el presente artículo no incluidas en los supuestos anteriores, que tengan la consideración de actuaciones de interés público requerirán para su implantación la aprobación de plan especial o proyecto de actuación<sup>107</sup> y su ejecución, realización o desarrollo, requerirá el otorgamiento de las preceptivas licencias urbanísticas, salvo en los supuestos excepcionados en la Ley.

## Artículo 153. Edificación agropecuaria.

### 1. Definición.

Edificación o instalación destinada a la cría de todo tipo de ganado, en régimen de estabulación, así como al almacenamiento de productos relacionados con dicha actividad.

### 2. Usos.

a) Usos en los que la cría de animales en régimen de estabulación constituye la principal actividad de la finca, tales como granjas avícolas y cunículas; vaquerizas, establos de ganado porcino, ovino, caprino, etc. Cebaderos. Instalaciones destinadas a la apicultura. No incluye las actividades de transformación de productos primarios.

### 3. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- a) Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 1.000 m.
- b) Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.
- c) Parcela mínima: 6.000 m<sup>2</sup>.

#### 4. Condiciones particulares de la edificación.

- a) ALTURA: 7 m. Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.
- b) SEPARACIÓN A LOS LINDEROS: 10 m.
- c) OCUPACIÓN: Las edificaciones no ocuparán en planta más del 25% como máximo de la superficie de la parcela.

#### 5. Tramitación.

Las instalaciones agropecuarias se tramitarán como actuaciones de interés público<sup>108</sup>.

#### Artículo 154. Vertedero.

##### 1. Definición.

Instalación destinada al vertido y tratamiento, en su caso, de escombros, residuos sólidos urbanos, residuos tóxicos y peligrosos, escombros, enseres, etc.

##### 2. Usos.

- a) Vertederos, plantas de reciclaje y plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos.
- b) Vertederos de escombros y restos de obras.
- c) Vertederos de chatarras.
- d) Cementerios de coches.
- e) Balsas de alpechín.
- f) Plantas de reciclado o compostaje de residuos.
- g) Puntos limpios.

##### 3. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- a) Distancia mínima de la instalación a núcleos urbanos: 2.000 m.
- b) Distancia mínima de la instalación a eje de carreteras: 500 m.
- c) Distancia mínima a otras edificaciones: 1.000 m.
- d) Parcela mínima. No se establece.

En el caso puntos limpios, de vertederos de tierras, escombros y restos de obra, desguaces o cementerios de vehículos, se podrán atenuar estas condiciones de implantación, siempre que no tengan efectos nocivos sobre la imagen urbana y, viceversa, no sean visibles desde el núcleo urbano, o cuando tengan como objetivo modificaciones concretas e intencionadas de la topografía o aprovechamiento de cavidades preexistentes (canteras, graveras...).

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores, desechos volátiles o polvo a núcleos habitados, vías de circulación o edificaciones en el medio rural, exigiéndose por el órgano competente un estudio detallado de este aspecto, así como de las repercusiones higiénicas, sanitarias, ecológicas, paisajísticas y agrobiológicas que pueda ocasionar su implantación.

Dentro del estricto cumplimiento de la normativa, se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.

#### 4. Condiciones particulares de la instalación.

En caso de que la instalación cuente con una edificación, esta cumplirá las siguientes condiciones:

- a) ALTURA: 7 m. Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.
- b) SEPARACIÓN A LOS LINDEROS: 10 m. La arista de explanación de los taludes o terraplenes de la explotación deberá mantener esta misma separación.
- c) CERRAMIENTO DE PARCELA: la parcela deberá estar cercada en todo su perímetro con una valla que cumpla las determinaciones señaladas en las condiciones generales de edificación. Junto a ella y rodeando la parcela sin solución de continuidad, se dispondrán pantallas protectoras de arbolado en doble fila con árboles de hoja perenne, estudiándose las especies más idóneas.
- d) CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 146.- Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación.
- e) INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Se requerirá instalación de agua, energía eléctrica y acceso rodado en caso de que se pretenda implantar un vertedero controlado de basuras.



En caso de generar vertidos, serán objeto de tratamiento para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 147.- Vertidos.

#### 5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público<sup>109</sup>.

### Artículo 155. Instalación extractiva.

#### 1. Definición.

Instalación destinada a la explotación directa o indirecta de los recursos litológicos del subsuelo o de superficie, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia.

#### 2. Usos.

- a) Minas a cielo abierto.
- b) Minas subterráneas.
- c) Canteras.
- d) Graveras.

#### 3. Implantación.

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.

No obstante, el órgano competente estudiará especialmente los casos de implantación próxima a núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en el medio rural, etc., valorándose los perjuicios que ocasionaría la explotación, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar. Cuando la instalación extractiva se refiere a materias poco valiosas o de extensa localización (graveras, canteras de arcilla, etc.), el órgano competente podrá exigir a la misma las condiciones particulares establecidas para la implantación de industrias (art. 157).

#### 4. Condiciones particulares de la instalación.

Estas actividades no podrán ubicarse en lugares donde exista riesgo de afección a núcleos de población por emisiones a la atmósfera (polvo, ruidos, vibraciones, etc.) generadas por la actividad.

Dentro del estricto cumplimiento de la normativa sectorial y ambiental se asegurará la ausencia de impacto ambiental severo y, en especial, se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.

En caso de que la instalación cuente con edificación, deberá cumplir:

a) ALTURA: la que necesite. 7 m. Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.

b) SEPARACIÓN A LOS LINDEROS: 10 m. La arista de explanación de los taludes o terraplenes de la explotación deberá mantener esta misma separación.

c) CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a las condiciones del artículo 144.- Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación.

d) INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: no se establecen requerimientos específicos. No obstante, los caminos de acceso a la explotación no podrán ser asfaltados, de manera que cuando cese la explotación sigan manteniendo su carácter rural.

e) CESE DE LAS EXPLOTACIONES: una vez que estas instalaciones hayan cesado en sus explotaciones, estarán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la cubierta vegetal. Los caminos de acceso a la explotación que se hubieran asfaltado deberán ser eliminados, de manera que cuando cese la explotación sigan manteniendo su carácter rural.

#### 5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público<sup>110</sup>.

### Artículo 156. Instalaciones naturalísticas o recreativas.

#### 1. Definición.

Instalaciones o conjuntos integrados destinados a posibilitar el esparcimiento al aire libre, a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza o destinadas a actividades recreativas en contacto con la

naturaleza o instalaciones destinadas a actividades relacionadas con el ocio, esparcimiento y deportivas, que por la gran superficie de espacios libres que requieren hayan de implantarse necesariamente en medio rural.

## 2. Usos.

a) Adecuaciones naturalísticas. Se refiere a obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.

b) Adecuaciones recreativas: Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, aseos, pequeños quioscos, etc.

c) Parque rural: conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo, conocimiento del medio y la realización de prácticas deportivas al aire libre.

Puede contemplar la construcción de instalaciones permanentes complementarias, incluyendo equipamientos deportivos, zonas de acampada, y servicios de restauración o alojamiento.

d) Instalación de ocio: instalaciones para actividades recreativas o deportivas al aire libre, que suelen requerir pequeñas superficies de terreno (< 2 ha) y que llevan aparejadas menos de tres edificaciones de servicio o restauración de escasa envergadura. No incluye servicio de alojamiento.

Integran este tipo de usos: parques acuáticos, campos de tiro, clubes hípicas, de tiro o náutica, circuitos de carreras de vehículos, pistas de kart, salas de conciertos, auditorios y teatros al aire libre, etc.

e) Complejos de ocio: instalaciones para actividades recreativas o deportivas que suelen requerir una importante superficie de terreno (> 2 ha), contienen más de tres edificaciones de servicio, comerciales o de restauración de cierta envergadura, y que pueden llevar aparejados alojamientos.

Además de los usos mencionados en el apartado d) que superen los límites establecidos de superficie o número de edificaciones, integran este grupo, usos como parques de atracciones, parques temáticos, campos de golf, etc.

Cuando estas instalaciones lleven aparejados hoteles, hostales o apartamentos turísticos, éstos deberán cumplir, además, las normas relativas al uso de establecimientos turísticos.

## 3. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

a) Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones: no integradas en el mismo complejo: 200 m.

b) Parcela mínima:

- Adecuaciones naturalísticas: No se establece.

- Adecuaciones recreativas: No se establece.

- Parque rural: 20 ha.

- Instalación de ocio: No se establece.

- Complejos de ocio: 2 ha.

## 4. Condiciones particulares de la edificación.

a) ALTURA:

- Adecuaciones naturalísticas: 1 planta.

- Adecuaciones recreativas: 1 planta.

- Parque rural: 2 plantas.

- Instalación de ocio: 2 plantas.

- Complejos de ocio: 2 plantas.

b) CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo establecido en el art. 144 Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación.

c) SEPARACION A LINDEROS: las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.

d) OCUPACIÓN: las edificaciones ocuparán en planta, como máximo, el siguiente porcentaje de la superficie de la parcela:

- Adecuaciones naturalísticas: 1%

- Adecuaciones recreativas: 1%

- Parque rural: 2%

- Instalación de ocio: 5%

- Complejos de ocio: 5%

e) INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento, calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación.

#### 5. Tramitación.

La implantación de los usos contemplados en el presente artículo se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público<sup>111</sup>, a excepción de las adecuaciones naturalísticas que sólo requerirán, en su caso, licencia municipal, salvo que se trate de una obra promovida por el Ayuntamiento.

#### Artículo 157. Establecimientos turísticos.

##### 1. Definición.

Conjunto de bienes muebles e inmuebles que, formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para la adecuada prestación de algún servicio turístico. Dentro de este grupo se distinguen dos grandes clases o tipos: establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural y establecimientos específicos de restauración.

##### 2. Usos.

a) Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural. Se incluyen:

- 1.ª categoría: Campamentos de turismo o campings.

- 2.ª categoría: Establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales (edificios/complejos), villas turísticas y balnearios.

Los apartamentos turísticos podrán desarrollarse en la modalidad «Edificio», cuando todos los alojamientos constituirán una sola edificación con una capacidad total no inferior a 21 plazas. O en la modalidad «Complejo», cuando estén integrados por un conjunto de inmuebles independientes, sin superar las 20 plazas cada unidad de alojamiento, y en conjunto, ostente un mínimo de 21 y un máximo de 250 plazas.

- 3.ª categoría: Otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural: albergue, aula de la naturaleza y granja escuela.

- 4.ª categoría: Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural: casa rural, agroturismo, casa forestal, casa-molino, cortijo, hacienda, refugio, etc.

b) Establecimientos específicos de restauración: aquellos que, reuniendo los requisitos reglamentados, son destinados por su titular, mediante oferta al público, a proporcionar comidas y bebidas consumibles en sus propias dependencias.

Incluye cafeterías, restaurantes y bares que, por sus especiales características, se establezcan en la normativa sectorial.

##### 3. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

a) Distancia mínima a núcleos urbanos: 500 m, excepto para el uso campamentos de turismo o camping, para el que no se establece.

b) Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones no integradas en la misma explotación: 200 m.

c) Distancia mínima entre edificaciones de la misma actividad: Para los apartamentos turísticos en la modalidad de «complejos», la distancia entre edificios de alojamiento será mayor de 175 m.

d) Parcela mínima<sup>112</sup>:

- Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural, a excepción de los incluidos en la cuarta categoría del apartado 2.a. y de los apartamentos turísticos rurales en la modalidad de "complejos": 3 hectáreas.

- Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural (cuarta categoría del apartado 2.a. del presente artículo), al que serán de aplicación las siguientes parcelas mínimas:

En zonas de cultivos de regadío: 3 ha.

En zonas de cultivos de secano: 3,5 ha.

En dehesas y terrenos forestales: 10 ha.

- Para los apartamentos turísticos rurales (de la segunda categoría del apartado 2.a. de este artículo) en la modalidad «complejos», será de aplicación la siguiente parcela mínima: la resultante de multiplicar la establecida en el párrafo anterior por cada uno de los edificios de alojamiento de los que disponga el complejo turístico rural. La edificación de usos comunes puede integrarse en edificio destinado a alojamiento.

- Establecimientos específicos de restauración: 2 hectáreas.

#### 4. Condiciones particulares de la edificación

a) ALTURA: una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, o en casos de rehabilitación de edificios para este uso, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial. También se exceptúa el límite máximo de dos plantas en el caso del edificio de servicios comunes de apartamentos turísticos, que podrá contar con remates de torreones o solanas sobre la segunda planta, siempre que no sean habitables, estén abiertas en un 50% de su perímetro, y aseguren que no se genera impacto negativo.

b) SEPARACIÓN A LINDEROS: Las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.

c) OCUPACIÓN: Las edificaciones ocuparán en planta el 5% como máximo de la superficie de la parcela. La ocupación máxima para los apartamentos turísticos en la modalidad de «complejos», será la establecida anteriormente aplicada del siguiente modo:

- En zonas de cultivo de regadío: 30.000 m<sup>2</sup>: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.

- En zonas de cultivo de secano: 35.000 m<sup>2</sup>: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.

- En zonas de uso forestal o dehesa: 100.000 m<sup>2</sup>: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.

d) CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 146.- Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación. En los apartamentos turísticos, para cada edificación, se dispondrá un área de integración paisajística con un mínimo igual a la superficie ocupada por cada una de ellas. El máximo del conjunto de la instalación será el de la ocupación máxima resultante en la parcela. Su tratamiento será con tratamiento blando y arbolado, a razón de un pie arbóreo por unidad de alojamiento, pudiendo albergar actividades recreativas compatibles en la zona del SNU. Esta condición podrá ser eximida en terrenos forestales, a adhesionados, o cuando la parcela ya disponga de estos recursos de modo natural, cuando sea valorado que cubren con igual eficacia el objetivo de integración de la edificación anteriormente previsto

e) INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. En la modalidad de apartamentos turísticos “complejos”, el acceso a los distintos inmuebles que lo integren, se debe realizar a través de los caminos existentes, estando expresamente prohibido la apertura de nuevos caminos. Los servicios de agua, energía eléctrica y evacuación de aguas residuales para los distintos inmuebles que lo componen, serán autónomos e independientes, salvo que existan razones técnicas que aconsejen otra solución.

#### 5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público<sup>113</sup>.

No obstante, los usos comprendidos en la cuarta categoría deberán cumplir los siguientes requisitos con el fin de garantizar su carácter no residencial.

a) No son autorizables los usos turísticos residenciales, por lo que el alojamiento deberá tener carácter rotatorio. Esta condición deberá quedar expresamente recogida en el correspondiente proyecto de actuación o plan especial.

b) El proyecto de actuación o plan especial deberá adecuarse a la legislación turística, identificando el tipo de alojamiento de acuerdo con la clasificación de esta legislación y justificando el cumplimiento de las condiciones impuestas por dicha legislación sectorial. Las exigencias contenidas en la presente regulación urbanística para los apartamentos turísticos, lo serán sin perjuicio del cumplimiento del resto de condiciones establecidas por la legislación sectorial para el uso, que no sean contradictorias con el régimen del suelo no urbanizable.

c) Deberá quedar asegurada la unidad de explotación, de manera que se eviten futuros fraccionamientos del conjunto, segregando la parcela.

#### Artículo 158. Edificación Pública.

##### 1. Definición.

Edificación de titularidad o uso público, que conforme a sus características propias de usos haya de emplazarse en el medio rural.

##### 2. Usos.

a) Equipamiento social (residencias, de tercera edad, etc.), educativo (centros docentes, de formación sindical, profesional, casa de ejercicios, noviciados y seminarios), y sanitario (centros sanitarios y hospitalarios), siempre que se justifique la necesidad de su implantación en medio rural.

- b) Conventos, monasterios, ermitas y edificaciones religiosas.
- c) Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.
- d) Cárceles, centros penitenciarios y rehabilitación de menores, toxicómanos y alcohólicos.
- e) Cementerios y tanatorios.

### 3. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, se valorarán como orientativas las siguientes distancias mínimas, teniendo no obstante en cuenta que el objetivo final en la implantación de la edificación sea la total integración en el medio rural y la inexistencia de tensiones urbanísticas.

- a) Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 m.
- b) Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m.
- c) Parcela mínima: No se establece.

### 4. Condiciones particulares de la edificación.

a) ALTURA: la edificación tendrá un máximo de 2 plantas (7 m) Excepcionalmente el órgano competente podrá autorizar 3 plantas en razón de las necesidades específicas, valorando que no produzca impacto negativo.

b) SEPARACIÓN A LINDEROS: la edificación se separará un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.

c) CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 146.- Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación.

d) OCUPACIÓN: las edificaciones ocuparán en planta el 35% como máximo de la superficie de la parcela.

e) INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas por la legislación sectorial.

En todo caso se requerirá instalación de agua potable, energía eléctrica, mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento interior, depuradora o fosa séptica, y acceso rodado. Toda actividad con capacidad para, o que pueda concentrar habitualmente, 100 o más personas, deberá disponer de depuradora.

### 5. Tramitación.

La implantación de estos usos se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público<sup>14</sup>, salvo la ejecución de dotaciones o equipamientos públicos previstos en el planeamiento, que estarán exentos incluso de licencia cuando sean de iniciativa municipal, y a licencia cuando estén promovidos por otras administraciones.

## Artículo 159. Industria.

### 1. Definición.

Edificación o instalación destinada a la obtención, fabricación, manufacturación o elaboración de productos, que puede incluir instalaciones de envasado, almacenamiento y distribución, y que por su naturaleza y/o dimensiones es incompatible y/o no tiene cabida en suelo urbano.

### 2. Usos.

a) Gran industria: industrias y almacenes de carácter aislado, que por su naturaleza o actividad necesitan de una gran superficie de implantación. Tendrán ésta consideración aquellas industrias con superficie en planta edificada superior a los 10.000 m<sup>2</sup> o aquellas que vinculen una superficie transformada superior a 15.000 m<sup>2</sup>.

b) Industrias vinculadas al medio rural: aquellas actividades de transformación de productos agrarios 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 en ámbitos olivareros, industrias de transformación de productos hortofrutícolas en ámbitos con agricultura de regadío, etc.

Excluye naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución.

c) Industria energética: aquella destinada a la producción de energía eléctrica a partir de distintos recursos y tecnologías. Incluye centrales térmicas convencionales o de ciclo combinado (gas natural y combustible fósil). No incluye las instalaciones que producen energía eléctrica o térmica a partir de energías renovables, que se regulan en el artículo siguiente.

d) Industrias o instalaciones cuyo emplazamiento en el medio rural se justifique específicamente por razones legales o técnicas como su peligrosidad o incompatibilidad en zonas urbanas.

e) Otras industrias: aquellas no incluidas en ninguno de los otros tipos y que no tienen cabida en el suelo urbano. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias

requeridas por la legislación sectorial, o cuando debido al tamaño y/o características de la instalación industrial ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.

### 3. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- a) Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 m, salvo la industria energética que será de 4.000 m.
- b) Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.
- c) Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>, salvo para la gran industria y la industria energética, que será de 30.000m<sup>2</sup>.

### 4. Condiciones particulares de la edificación.

a) ALTURA: Una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.

b) SEPARACIÓN A LINDEROS: 25 m.

c) OCUPACIÓN. La edificación no superará en planta el 30% de la superficie de la parcela, con excepción del uso gran industria, para el que se establece una ocupación máxima del 40%.

d) CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 146.- Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación.

e) INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Aquellas actividades potencialmente contaminadoras de las aguas subterráneas o superficiales deberán someter las aguas residuales que generen a un tratamiento depurador adecuado previamente a su vertido a cualquier cauce público.

### 5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público<sup>115</sup>.

## Artículo 160. Instalaciones de energías renovables.

### 1. Definición.

Instalaciones que producen energía para usos térmicos o eléctricos a partir de fuentes energéticas primarias de carácter renovable.

No se incluyen las instalaciones solares fotovoltaicas sobre cubiertas de edificaciones o construcciones legalmente establecidas, al considerarse que no concurre el requisito de incidencia en la ordenación urbanística inherente a las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable<sup>116</sup>. La tramitación de estas instalaciones se realizará por el procedimiento de autorización de la nueva construcción o, en caso de que se emplace sobre edificaciones preexistentes, mediante la licencia de ampliación del uso autorizado, al considerarse como un uso complementario de la actividad principal.

### 2. Usos.

a) Instalación de biomasa para usos eléctricos o térmicos: aquella en la que el aprovechamiento de la biomasa se utiliza para producir energía eléctrica como uso final o para la producción de energía térmica destinada, entre otros usos, a producir agua caliente, aire caliente y vapor.

b) Instalación solar fotovoltaica: aquella que mediante el efecto fotovoltaico aprovecha la energía solar para producir directamente electricidad.

c) Instalación solar térmica: aquella en la que el aprovechamiento de la energía solar se basa en el efecto fototérmico y se usa para producir vapor destinado a la generación de electricidad y/o calor.

d) Instalación eólica: aquella que aprovecha la energía del viento, fundamentalmente, para la producción de electricidad.

e) Instalación hidráulica: aquella que aprovecha la energía contenida en una masa de agua, sea debida a su altura o a su movimiento, para producir energía eléctrica.

### 3. Implantación.

Con el objetivo de evitar que esta clase de instalaciones se adosen a núcleos urbanos, coarten futuros desarrollos del núcleo urbano, y/o puedan producir molestias sobre la población, se establecen las siguientes condiciones particulares de implantación:

a) Distancia mínima de la instalación a los núcleos urbanos:

- Instalaciones de biomasa: 4.000 m.
- Instalaciones solares y eólicas: 1.000 m.
- Instalaciones hidráulicas: 500 m.

b) Distancia mínima a otras edificaciones:

- Instalaciones de biomasa: 1.000 m.
- Instalaciones solares térmicas: 500 m.
- Instalación solar fotovoltaica, eólica o hidráulica: 200 m.

c) Parcela mínima:

- Instalaciones de biomasa: 30.000 m<sup>2</sup>.
- Instalaciones solares, eólicas o hidráulicas: 10.000 m<sup>2</sup>.

4. Condiciones particulares de la instalación.

a) ALTURA: Una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.

b) SEPARACIÓN A LINDEROS.

- Instalaciones de biomasa: 12 m.  
- Instalaciones solares y eólicas: 12 m. Para los aerogeneradores la distancia mínima a linderos será de 50 metros.

- Instalaciones hidráulicas: 12 m.

c) OCUPACIÓN.

- Instalaciones de biomasa: 40%
- Instalaciones solares, eólica o hidráulica: La determinada por la separación a linderos.

d) CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 146.- Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación.

e) INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Las infraestructuras asociadas o necesarias para el funcionamiento de la instalación deberán ser autorizadas simultáneamente a las de la instalación principal.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público<sup>117</sup>, modificado por la legislación sectorial específica<sup>118</sup>.

Artículo 161. Vivienda vinculada a fines agrarios.

1. Definición.

Se entiende como tal la edificación de carácter residencial, de uso permanente, temporal o estacionario, cuya necesidad queda justificada por su vinculación a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

2. Usos.

Vivienda agraria. Alojamientos para trabajadores temporeros.

3. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a) Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 1.000 m.

b) Distancia mínima a otras edificaciones: 200 m. No obstante, podrá situarse a menos de 200 m de otra única vivienda, siendo en este caso la distancia mínima de ambas a otras edificaciones 300 m.

c) Parcela mínima:

- Secano o regadío: 3,5 ha.
- Dehesas y terrenos forestales: 10 ha.

d) Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a) ALTURA: una o dos plantas (7 m).

b) OCUPACIÓN: la ocupación máxima será del 0,5%.

c) SEPARACIÓN A LINDEROS: 15 m.

d) COMPOSICIÓN: la composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a la de las construcciones tradicionales rurales de la zona donde se enclave, prohibiéndose por tanto esquemas compositivos tipo "chalet" propios de zonas urbanas.

e) MATERIALES: se emplearán materiales adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos, que no sean de piedra natural, se revocarán y se pintarán.

f) CUBIERTAS: las cubiertas serán inclinadas y de teja cerámica árabe.

g) CERRAMIENTO DE PARCELA: para una mayor integración de la edificación en el entorno, es deseable evitar el cerramiento de la parcela; caso de realizarse, se ajustará estrictamente a lo señalado en las Normas Generales de este título.

#### 5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones requiere de Proyecto de Actuación, por lo que se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación para las actuaciones de interés público<sup>119</sup>.

Para su autorización el promotor deberá presentar en el Ayuntamiento, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, la documentación registral, catastral, tributaria, agraria, etc..., que sea necesaria para acreditar la naturaleza jurídica de los terrenos, la actividad agraria que se desarrolla sobre ellos, y la vinculación de la vivienda a la actividad.

### Artículo 162. Infraestructuras territoriales.

#### 1. Definición.

Infraestructuras públicas o privadas que deban ejecutarse en el medio rural y que sean de interés público o deban servir a una instalación o construcción de interés público.

#### 2. Usos.

Se clasifican las infraestructuras en los siguientes grupos y tipos:

##### a) De superficie:

- carreteras.
- ferrocarriles.
- caminos.
- canales.

##### b) Aéreas:

- líneas eléctricas o de la red de telecomunicaciones.

##### c) Subterráneas.

- redes de abastecimiento de agua y riego.
- redes de evacuación de aguas residuales y emisarios.
- gasoductos y oleoductos.
- líneas eléctricas o de la red de telecomunicaciones.
- otras conducciones.

#### 3. Implantación.

Dada la singularidad espacial de los usos de infraestructuras, no se establecen condiciones específicas de implantación.

#### 4. Condiciones particulares de las infraestructuras.

Los proyectos correspondientes a infraestructuras de superficie procurarán su perfecta integración en el entorno, evitando en lo posible grandes movimientos de tierra. Los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

Durante la ejecución de las obras se evitará la destrucción de la capa vegetal en las zonas adyacentes, reponiendo aquellas franjas que por razones constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, préstamos, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

#### 5. Tramitación.

a) La implantación de infraestructuras y servicios para los que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilidad con la ordenación urbanística, así como aquellas declaradas de interés general o de interés para la Comunidad Autónoma, no tendrán consideración de Actuaciones de Interés Público y su ejecución, realización o desarrollo no estará sometido a licencia urbanística<sup>120</sup>.

b) La ejecución de infraestructuras o servicios públicos incluidos en documentos de planificación sectorial, territorial o urbanísticos vigentes, o con autorización sectorial que comporte efectos y facultades públicas de expropiación de terrenos para su ejecución conforme al trazado incluido en proyecto autorizado, o, como



consecuencia del mantenimiento o mejora de las infraestructuras existentes que den servicio a edificaciones y usos conformes con el planeamiento y la legislación urbanística vigente, estarán sometidos a licencia municipal, salvo en los casos dispensados de ello, por la legislación urbanística<sup>121</sup>. Las actuaciones de mantenimiento o mejora de instalaciones existentes, no podrán habilitar el servicio a nuevos usuarios.

c) Las infraestructuras que pretenden prestar servicio a más de una construcción, edificación o instalación, o tienen carácter territorial, no incluidas en los supuestos anteriores, se considerarán actuaciones de interés público siempre que concurren los requisitos establecidos legalmente<sup>122</sup>. Su ejecución requerirá la tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de actuación o plan especial. Su viabilidad urbanística vendrá condicionada, en su caso, por la de las construcciones, instalaciones o edificaciones a las que den servicio.

d) La infraestructuras de dotación de servicios a una única explotación o instalación existente, podrán autorizarse mediante preceptiva licencia urbanística, siempre que la edificación o instalación a la que se da servicio resulte conforme con el planeamiento urbanístico de aplicación en función de su uso y de la categoría de suelo en la que se enclava<sup>123</sup>.

### CAPÍTULO 3

#### Condiciones particulares para los suelos de especial protección por legislación específica

Artículo 163. Suelo no urbanizable de especial protección ZEC: Zonas Especiales de Conservación Río Zújar y Río Guadamatilla (OE).

##### 1. Lo conforman dos Zonas Especiales de Conservación:

a) ZEC Río Zújar (ES6130012): incluye el cauce y márgenes del río Zújar que discurre por el Término Municipal de Hinojosa del Duque (108,50 ha), la mayor parte de dominio público hidráulico. Espacio protegido que forma parte de la Red Natura 2000, la cual incluye los ecosistemas y hábitats naturales más representativos de Europa. Este tipo de suelo aparece gráfico en el Plano de Ordenación Completa O3.

Se trata de un tramo fluvial con meandros que discurre por relieves llanos, orillas suaves y márgenes poco arboladas, con gran interés botánico y faunístico. Destaca por incluir 7 hábitats protegidos y 5 especies de peces incluidos en la Directiva 92/43/CEE, además de la presencia de *Blennius fluviatis* (Fraile), pez en peligro de extinción, y poblaciones de *Lutra lutra* (Nutria).

b) ZEC Río Guadamatilla (ES6130011): incluye dentro de esta clase de suelo el cauce y márgenes de un tramo de cabecera del río Guadamatilla que discurre por el Término Municipal de Hinojosa del Duque (13,73 ha), la mayor parte de dominio público hidráulico. Espacio protegido que forma parte de la Red Natura 2000, que incluye los ecosistemas y hábitats naturales más representativos de Europa. Este tipo de suelo aparece gráfico en el Plano de Ordenación Completa O3.

Se trata de un tramo fluvial con meandros que discurre por relieves llanos, orillas suaves y márgenes poco arboladas, con gran interés botánico y faunístico. Destaca por incluir 1 hábitat protegido y 3 especies de peces incluidos en la Directiva 92/43/CEE.

2. Estos espacios tienen una capacidad de acogida de instalaciones muy baja por lo que se establecen unos usos muy restrictivos. El uso y disfrute de estos suelos se someterá al régimen de autorizaciones establecido en la legislación ambiental y procedimientos establecidos en la legislación ambiental<sup>124</sup>, e instrumentos de gestión de las ZEC<sup>125</sup> siempre de forma que sea compatible con su régimen de protección y su función de conservación de hábitats y especies protegidos. La regulación de usos es la siguiente:

##### a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES

- Edificación agrícola.
- Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas y adecuaciones recreativas.
- Infraestructuras territoriales: Sólo aquellas que ineludiblemente deban discurrir por ese ámbito y sólo se permite el cruce del cauce, no trazados paralelos al mismo.

##### b) PROHIBIDOS

- Edificación agropecuaria.
- Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto.
- Establecimientos turísticos: el resto.
- Edificación pública.
- Industria.
- Instalaciones de energías renovables.
- Instalación extractiva.

- Vertedero.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.

Artículo 164. Suelo no urbanizable de especial protección: Parque Periurbano Fuente La Zarza (OE).

1. Se incluyen dentro de esta clase de suelo 320,3418 ha que integran el Parque Periurbano de Fuente La Zarza de titularidad de la Junta de Andalucía, el cual forma parte de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, (declarado en virtud de la Ley 2/1989 por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección).

Este tipo de suelo aparece grafiado en el Plano de Ordenación Completa O3.

Su relieve llano de encinar adhesionado con siembras y pastizales ha sido utilizado tradicionalmente por las poblaciones cercanas como lugar de esparcimiento y recreo. Entre los valores naturales del espacio destaca la importante población de grullas que eligen este lugar como zona de invernada, a instancias de la cual se declara mediante Orden de 14 de febrero de 2000 (BOJA núm. 45, de 15 de abril de 2000).

2. Las construcciones o edificaciones destinadas a la gestión del Parque y al desarrollo del uso público en el mismo serán consideradas de interés público.

3. La ejecución de los usos permitidos o autorizables que se enumeran a continuación se someterá al régimen de autorizaciones y procedimientos establecido en las legislaciones concurrentes y complementarias de aplicación, entre las que cabe reseñar por su incidencia en el ámbito de afección de este artículo, la legislación ambiental relativa a espacios protegidos<sup>126</sup>, forestal<sup>127</sup>) y patrimonial<sup>128</sup>.

4. Cualquier actuación de interés público o privado que se quiera realizar requiere informe preceptivo y vinculante de la Administración Forestal que refrende su compatibilidad con los usos y aprovechamientos forestales y la tramitación del correspondiente expediente de concesión administrativa. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:

a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES

- Instalaciones naturalistas o recreativas: Serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas, y adecuaciones recreativas.
- Edificación pública (sólo la vinculada a la gestión del Parque y desarrollo del uso público del mismo)
- Infraestructuras territoriales. Sólo las subterráneas

b) PROHIBIDOS

- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Edificación agropecuaria.
- Instalaciones naturalistas y recreativas: el resto.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública: el resto.
- Industria.
- Instalaciones de energías renovables.
- Instalación extractiva.
- Vertedero.
- Infraestructuras territoriales: el resto.

Artículo 165. Suelo no urbanizable de especial protección de montes públicos (OE).

1. Se incluyen en este tipo de suelo los terrenos forestales incluidos en el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía y que no están incluidos en el ámbito de espacios naturales protegidos (RENPA, Red Natura 2000); Concretamente, se trata de los montes públicos del Término Municipal de Hinojosa del Duque: La Dehesa, de titularidad Municipal con 507,69 ha, y Aguanosas, con 31,48 ha, de la Junta de Andalucía.

El monte público Fuente La Zarza, con 320,3418 ha coincide en su delimitación con el Parque Periurbano Fuente La Zarza, debiéndose aplicar el régimen urbanístico del artículo anterior.

2. El carácter demanial de estos terrenos se encuentra sancionado por la Ley 43/2003, de Montes. El ámbito de esta zona así como el perímetro del ámbito del dominio público forestal aparecen grafiados en el plano de ordenación completa del suelo no urbanizable O3.

3. Los montes públicos son terrenos forestales demaniales que cumplen funciones ecológicas, protectoras, de producción y paisajísticas, debiendo ser objeto de protección su cubierta vegetal, la fauna silvestre, su biodiversidad, la conservación de sus suelos, su papel en la regulación del régimen hidrológico, etc.

4. El uso y disfrute de estos suelos se someterá al régimen de autorizaciones y procedimientos establecido en la legislación urbanística<sup>129</sup>, forestal<sup>130</sup>, patrimonial<sup>131</sup> y demás legislaciones concurrentes, en su caso, siempre de forma compatible con el uso forestal, la preservación de su funcionalidad (ecológica, productiva, paisajística, etc.). El PGOU pretende que en los montes públicos de titularidad municipal sea viable

seguir desarrollando determinados usos compatibles, siempre dentro del marco del desarrollo sostenible y la conservación e incluso puesta en valor de los recursos naturales.

5. Cualquier actuación de interés público o privado que se quiera realizar requiere informe preceptivo y vinculante de la Administración Forestal que refrende su compatibilidad con los usos y aprovechamientos forestales y la tramitación del correspondiente expediente de concesión administrativa. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:

a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES

- Edificación agrícola.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalistas», «adecuaciones recreativas» y «parque rural», siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural, ni alteren la topografía originaria del terreno.

- Establecimientos turísticos. Serán autorizables siempre que la titularidad del monte público corresponda al municipio.

- Infraestructuras territoriales.

b) PROHIBIDOS

- Edificación agropecuaria.

- Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto.

- Establecimientos turísticos: el resto.

- Edificación pública.

- Industria.

- Instalaciones de energías renovables.

- Instalación extractiva.

- Vertedero.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

Artículo 166. Suelo no urbanizable de especial protección de vías pecuarias (OE)

1. Se incluyen en este tipo de suelo las vías pecuarias del término municipal, conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación<sup>132</sup>.

2. En estos suelos sólo están permitidos, aparte del uso tradicional para tránsito ganadero, aquellos otros que persigan el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público y actividades compatibles y complementarias.

3. Le son de aplicación las determinaciones previstas en la legislación sectorial<sup>133</sup>.

4. La escala de los planos de ordenación del suelo no urbanizable (1:30.000) no permite la adecuada representación del dominio público pecuario. No obstante además, la red de vías pecuarias del término municipal no se encuentra deslindada en su totalidad, por lo el plano de ordenación completa O3 representa su trazado orientativo. Las vías pecuarias existentes en el término municipal, su anchura legal y situación administrativa son las siguientes:

a) Cañadas 75,22 m.

- Cañada Real de la Mesta (parcialmente deslindada)<sup>134</sup>.

b) Cordeles 37,61 m.

- Cordel del Camino Ancho (clasificada).

- Cordel del Camino Deslinde los Quintos (clasificada).

- Cordel Camino del río Guadamatilla (clasificada).

c) Veredas 20,89 m.

- Vereda del Camino de los Ochavos y Gutierrez (clasificada).

- Vereda de la Senda de la Plata (clasificada).

- Vereda del Camino de Belalcázar (clasificada).

- Vereda del Camino de Santo Domingo (clasificada).

- Vereda del Camino de San Gregorio (clasificada).

- Vereda del Camino de El Viso (clasificada).

- Vereda del Camino de Villaralto (clasificada).

- Vereda del Camino Viejo de Córdoba (parcialmente deslindada)<sup>135</sup>.

- Vereda del Camino de las Viñas (clasificada).
- Vereda del Camino de Belmez (parcialmente deslindada)<sup>136</sup>.
- Vereda del Camino de la Antigua (clasificada).
- Vereda del Camino de los Lobos (clasificada).
- Vereda de la Cruz de Correa (clasificada).
- Vereda del Camino de Almadén (clasificada).
- Vereda del Camino de Belalcázar a El Viso (clasificada).
- Vereda del Camino de Almorchón o de los Contrabandistas (clasificada).
- Vereda del Camino de Fuente La Lancha (deslindada)<sup>137</sup>.
- Vereda del Camino Viejo de Villanueva del Duque a Bélmez (clasificada).
- Vereda del Camino de Villaralto a Belalcázar (clasificada).

d) Abrevaderos y descansaderos.

- Descansadero de los Barreros.
- Descansadero del Charco del Pandero.
- Abrevadero del Arroyo del Cohete.
- Abrevadero del Pozo y Charca Cerro Bermejo.
- Pozo Abrevadero Marianistas.
- Pozo Abrevadero de los Bueyes.
- Abrevadero del Pocito del Cementerio.
- Pozo Abrevadero de los Caños.
- Pozo Abrevadero de la Ermita de San Bartolomé.
- Pozo Abrevadero Fuente de Córdoba.
- Abrevadero del Pozo y Charca Municipal de Lobera.
- Abrevadero del Arroyo de la Dehesa.
- Abrevadero del Charnecón.
- Pozo Abrevadero de Arroyo del Lobo.
- Abrevadero de la Gastana.
- Pozo Abrevadero de San José.
- Pozo Abrevadero y Charca de los Labradores.
- Pozo Abrevadero de Tabernerros.
- Pozo Abrevadero de San Antonio.

Ni el descansadero del Pilar ni el de la Vereda del Camino de Fuente La Lancha se incluyen al estar dentro del suelo urbano.

5. Dentro de los terrenos pertenecientes a la red de vías pecuarias se prohíbe cualquier uso edificatorio. En caso de desafectación de cualquier tramo de vías pecuarias, el régimen normativo aplicable será el del tipo de suelo por el que discurra. El régimen de usos urbanísticos es el siguiente:

a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES

- Instalaciones naturalistas o recreativas: Serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas, y adecuaciones recreativas.

- Infraestructuras territoriales.

b) PROHIBIDOS

- Edificación agrícola.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Edificación agropecuaria.
- Instalaciones naturalistas y recreativas: el resto.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública.
- Industria.
- Instalaciones de energías renovables.
- Instalación extractiva.
- Vertedero.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

Artículo 167. Suelo no urbanizable de especial protección de cauces, riberas y márgenes (OE).

1. Quedan incluidas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente<sup>138</sup>, las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus márgenes, afectadas por los condicionantes y limitaciones para su protección establecidos legalmente en las siguientes zonas:

a) Zona de servidumbre de 5 m de anchura, de dominio y uso público, en la que se prohíbe cualquier uso constructivo, salvo autorización excepcional del órgano competente en materia de aguas.

b) Zona de policía de 100 m de anchura a ambos lados del cauce (500 m en embalses de abastecimiento y humedales<sup>139</sup>, de dominio y uso privado, en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se pueden desarrollar, previa autorización del órgano competente a la autorización del órgano competente en materia de aguas.

En terrenos inundables (dominio público hidráulico y zona de servidumbre) no se permite ningún uso edificatorio.

2. El uso y disfrute de estos suelos se someterá al régimen de autorizaciones establecido en la legislación sectorial. A efectos de aplicación del régimen urbanístico definido en el apartado 3 de este artículo, para los ríos Zújar y Guadamatilla, embalses de grandes presas, y tramos con riesgo especial, se establece a efectos urbanísticos, una zona de protección con una anchura de 50 m, a cada lado del cauce o perímetro del embalse (medidos a partir del límite del dominio público hidráulico). en la que es de aplicación el régimen particular definido en este artículo. Para el resto de los arroyos que discurren por el término municipal se establece, a efectos urbanísticos, una zona de protección de 25 m de anchura, en la que es de aplicación el régimen particular definido en este artículo. Este tipo de suelo queda complementariamente sometido a las disposiciones de la legislación sectorial de aplicación. Puede ajustarse mediante delimitación de la zona inundable o ejecución de medidas de infraestructuras correctoras del riesgo de inundación.

3. El régimen de usos establecido es el siguiente:

a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Edificación agrícola.

- Instalaciones naturalistas o recreativas: Serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalistas», «adecuaciones recreativas» y «parque rural», siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno. Las edificaciones de servicio de restauración o alojamiento asociadas al parque rural habrán de situarse, en su caso, fuera de la zona de protección definida en el apartado 2 de este artículo.

- Infraestructuras territoriales. En el caso de las infraestructuras aéreas y de superficie sólo se permite el cruce de cauces, no trazados paralelos a los mismos.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: exclusivamente las vinculadas al medio hidrológico.

b) PROHIBIDOS

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Edificación agropecuaria.

- Instalaciones naturalistas y recreativas: el resto.

- Establecimientos turísticos.

- Edificación pública.

- Industria.

- Instalaciones de energías renovables.

- Instalación extractiva.

- Vertedero.

- Infraestructuras territoriales: el resto.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: el resto.

Artículo 168. Suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras territoriales (OE).

1. Integra las infraestructuras de comunicaciones, transporte energético o equipamientos técnicos que, por razón de la preservación de su funcionalidad, tienen establecidas por la normativa sectorial a que están sometidas limitaciones o régimen de autorizaciones de usos edificatorios en sus correspondientes zonas de protección o afección.

2. El régimen de usos en los terrenos aledaños a estas infraestructuras será el correspondiente a la categoría y tipo de suelo en el que se inserten, pero con los condicionantes y/o limitaciones derivados del régimen establecido por la respectiva normativa sectorial.

3. Carreteras<sup>140</sup>.

## Autonómicas.

- A-422 de Alcaracejos a Belalcázar por Hinojosa del Duque.
- A-449 de Hinojosa del Duque a Peñarroya-Pueblonuevo.
- A-430 de Villanueva del Duque a Peñarroya-Pueblonuevo.
- A-3175 de Belmez al cruce de Cuartereno.
- A-3279 de Hinojosa del Duque a Valsequillo.
- A-3280 de Belalcázar a Monterrubio de la Serena.
- A-3281 de El Viso a Hinojosa del Duque.
- CO-7405 de Peñarroya-Pueblonuevo a CO-8406.
- CO-7406 de Villaralto a Fuente La Lancha.

## Provinciales.

- CO-8406 de Hinojosa del Duque a Valsequillo por Las Patudas.
- CO-9401 de Belalcázar a Valsequillo.
- CO-7407 de Villaralto a Villanueva del Duque.

4. Ferrocarril<sup>141</sup>.

- Línea ADIF Córdoba(Mirabueno)-Almorchón (mercancías).
- Línea EFE/FEVE de Peñarroya a Puertollano (1904) (desmantelada).

5. Líneas eléctricas<sup>142</sup>.

- Endesa Distribución Eléctrica S.L.U.
  - Transporte A.T. Bélmez- Villanueva del Duque-Pozoblanco 66kV.
  - Bélmez-Hinojosa del Duque 66 kV.
  - Distribución M.T.Hinojosa del Duque-Belalcázar 20 kV.
  - Villanueva del Duque- Hinojosa del Duque 20 kV.
  - Varias líneas distribución local 20 kV.

6. Abastecimiento en alta<sup>143</sup>.

- Conducción de agua potable Emproacsa: de Cuartereno a Hinojosa y Belalcázar.
- Conducción de agua potable Emproacsa: de Sierra Boyera a Cuartereno (bombeo).
- Conducción de agua bruta: de La Colada a Cuartereno y Sierra Boyera (bombeo).

## CAPÍTULO 4

Condiciones particulares para los suelos no urbanizables de especial protección por la planificación urbanística

Artículo 169. Suelo no urbanizable de especial protección: Complejos Ribereños de Interés Ambiental «Zújar-Guadamatilla» y «Curso alto del Guadamatilla» (OE).

1. Se corresponden con el ámbito del Complejo Ribereño de Interés Ambiental RA-2 «Zújar-Guadamatilla» y el Complejo Ribereño de Interés Ambiental RA-3 «Curso alto del Guadamatilla», incluidos en el Catálogo del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (PEPMFC) de la provincia de Córdoba. Sus ámbitos dentro del municipio aparecen grafiados en el plano de ordenación completa O3.

Estos espacios sometidos a protección especial compatible en el Plan Especial se caracterizan por ser una clase de suelo en un ámbito forestal y serrano articulado por el cauce y riberas tanto del río Zújar como del Guadamatilla y algunos de sus afluentes donde se conserva el característico bosque en galería de esta clase de ecosistema. Destaca también especialmente el carácter piscícola del río Zújar.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo cumple la regulación establecida en la Norma 40 del PEPMFC, y tiene como criterio rector la preservación de la calidad ambiental de estos espacios, que por su carácter lineal y la sensibilidad del ecosistema fluvial presenta escasa capacidad de acogida para actividades urbanas.

3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:

## a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES

- Edificación agrícola.
- Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas, adecuaciones recreativas y Parque rural, siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno.
- Establecimientos turísticos: serán autorizables los usos de establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural cuando se realicen en edificación legal preexistente.

- Infraestructuras territoriales. Infraestructuras de superficie, aéreas y subterráneas. Sólo se permite el cruce del cauce, no trazados paralelos al mismo.

b) PROHIBIDOS

- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Edificación agropecuaria.
- Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto.
- Establecimientos turísticos: el resto.
- Edificación pública.
- Industria.
- Instalaciones de energías renovables.
- Instalación extractiva.
- Vertedero.
- Infraestructuras territoriales. El resto.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

## CAPÍTULO 5

### Normas particulares para los suelos no urbanizables de carácter natural o rural

Artículo 170. Suelo no urbanizable de carácter natural: Dehesas.

1. Lo constituyen extensos espacios de dehesas y encinares de notable valor paisajístico y faunístico, ubicados en el término municipal, y delimitados como tales en los planos de ordenación. El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa O3.

Se trata de un ecosistema modélico en cuanto a la interrelación hombre-naturaleza, en la que el planeamiento debe velar por compatibilizar el desarrollo de usos y actividades humanas con la preservación de los caracteres y valores definitorios del mismo; siendo fundamental para la consecución de este objetivo la conservación del arbolado de encinas y la integración paisajística de las edificaciones e instalaciones.

2. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelos es el siguiente:

a) PERMITIDOS O AUTORIZABLE:

- Edificación agrícola.
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Edificación agropecuaria
- Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalistas», «adecuaciones recreativas» y «parque rural».
- Establecimientos turísticos: serán autorizables los usos de «campamentos de turismo o campings» y «otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural». El resto de usos sólo serán autorizables cuando se realicen en edificación legal preexistente.
- Edificación pública: sólo equipamientos sociales, educativos o sanitarios.
- Industria: sólo es autorizable el tipo «industria vinculada al medio rural».
- Vertedero: sólo estaciones de transferencia.
- Infraestructuras territoriales.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

b) PROHIBIDOS:

- Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto.
- Establecimientos turísticos: el resto.
- Edificación pública: el resto.
- Industria: el resto.
- Instalaciones de energías renovables.
- Instalación extractiva.
- Vertedero: el resto.

Artículo 171. Suelo no urbanizable de carácter natural: Promontorios serranos.

1. Alteraciones serranas de alineación S-NO típicas del noreste de la provincia de Córdoba constituidas por espacios relativamente extensos y la de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos, y en ocasiones valores faunísticos destacados. El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa O3.

2. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelos es el siguiente:

a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES

- Edificación agrícola.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: solo edificaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y TV.
- Instalaciones naturalísticas y recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalísticas, adecuaciones recreativas y Parque rural, siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno.
- Establecimientos turísticos: serán autorizables los usos de establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural cuando se realicen en edificación legal preexistente.
- Industria: solo la vinculada al medio rural.
- Infraestructuras territoriales.

b) PROHIBIDOS

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: el resto.
- Edificación agropecuaria.
- Vertedero.
- Instalación extractiva.
- Instalaciones naturalísticas y recreativas: el resto.
- Establecimientos turísticos: el resto.
- Edificación pública.
- Industria: el resto.
- Instalaciones de energías renovables.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.

Artículo 172. Suelo no urbanizable de carácter rural: Ruedos de Hinojosa del Duque.

1. Incluye terrenos típicos de llanura próximos al núcleo principal, caracterizados por una microparcelación intensa, en mosaico concéntrico, con parcelas alargadas y estrechas de pequeña superficie, normalmente entre 0,5 y 1 ha, con moderada capacidad productiva, alternando cultivos cerealistas con olivar, viñas, frutales y huertas, y bajo riesgo de erosión. El ámbito queda delimitado en el plano de ordenación completa O3.

2. El Plan establece el siguiente régimen de usos en este tipo de suelo:

a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Edificación agrícola.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- Edificación agropecuaria.
- Vertedero. Serán autorizables vertederos de escombros y restos de obras, vertederos de chatarras, cementerios de coches, balsas de alpechín, plantas de reciclado o compostaje de residuos.
- Instalación extractiva.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública.
- Industria.
- Instalaciones de energías renovables: serán autorizables las instalaciones solares fotovoltaicas, instalaciones solares térmicas, instalaciones eólicas y las instalaciones hidráulicas.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Infraestructuras territoriales.

b) PROHIBIDOS:

- Vertedero: Vertederos, plantas de reciclaje y plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos.
- Instalaciones de energías renovables: las de biomasa para usos eléctricos o térmicos.

Artículo 173. Suelo no urbanizable de carácter rural: Cultivos cerealistas.

1. Incluye terrenos típicos de llanura cerealista de Los Pedroches, con nula o escasa presencia de encinas que lo distingue de la dehesa cerealista, caracterizados por una moderada capacidad productiva y bajo riesgo de erosión. El ámbito queda delimitado en el plano de ordenación completa O3.



2. El Plan establece el siguiente régimen de usos en este tipo de suelo:

a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Edificación agrícola.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- Edificación agropecuaria.
- Vertedero.
- Instalación extractiva.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública.
- Industria.
- Instalaciones de energías renovables.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Infraestructuras.

b) PROHIBIDOS:

- Ninguno.

## CAPÍTULO 6

### Condiciones particulares de los sistemas generales territoriales

Artículo 174. Sistemas generales territoriales (OE)

1. Integran estos suelos los elementos que el Plan clasifica como sistema general en suelo no urbanizable, conforme a lo dispuesto en el Título II de estas Normas.

El resto de los sistemas quedan identificados en el plano de ordenación estructural O1 y en el de ordenación completa O3.

2. Se identifican tres tipos de Sistemas Generales:

a) SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS (SG-TI)

- SG-TI Estación Depuradora de Aguas Residuales (E.D.A.R.).
- SG-TI Colector Emisario de Saneamiento a E.D.A.R.
- SG-TI Depósitos de agua.
- SG-TI Abastecimiento en alta.
- Conducción de agua potable Emproacsa: de Cuartereno a Hinojosa y Belalcázar.
- Conducción de agua potable Emproacsa: de Sierra Boyera a Cuartereno (bombeo).
- Conducción de agua bruta: de La Colada a Cuartereno y Sierra Boyera (bombeo).
- SG-TI Carreteras.

Autonómicas.

- A-422 de Alcaracejos a Belalcázar por Hinojosa del Duque.
- A-449 de Hinojosa del Duque a Peñarroya-Pueblonuevo.
- A-430 de Villanueva del Duque a Peñarroya-Pueblonuevo.
- A-3175 de Belmez al cruce de Cuartereno.
- A-3279 de Hinojosa del Duque a Valsequillo.
- A-3280 de Belalcázar a Monterrubio de la Serena.
- A-3281 de El Viso a Hinojosa del Duque.
- CO-7405 de Peñarroya-Pueblonuevo a CO-8406.
- CO-7406 de Villaralto a Fuente La Lancha.

Provinciales.

- CO-8406 de Hinojosa del Duque a Valsequillo por Las Patudas.
- CO-9401 de Belalcázar a Valsequillo.
- CO-7407 de Villaralto a Villanueva del Duque.
- SG-TI Infraestructuras ferroviarias.
  - Línea ADIF Córdoba (Mirabueno)-Almorchón (mercancías).
  - Línea EFE/FEVE de Peñarroya a Puertollano (desmantelada).
- SG-TI Radar comunicaciones aéreas.
- SG-TI Estación de radio y antena de comunicaciones aéreas.
- SG-TI Red eléctrica de transporte o distribución en alta o media tensión.

- b) SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS (SG-EQ).
  - SG-EQ Cementerio.
  - SG-EQ Escuela de Capacitación Agraria. IFAPA.
  - SG-EQ Centro de Selección de Ovino.
- c) SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SG-EL).
  - SG-EL Parque periurbano Fuente La Zarza.
  - SG-EL Parque Virgen de Guía.
  - SG-EL Parque Molino del Viento.
  - SG-EL Parque Charco Pandero.

3. Para el desarrollo de los sistemas generales de espacios libres podrá formularse un Plan Especial que ordene y adecue estos parajes para uso de recreo y esparcimiento, dotándolos de unos servicios mínimos complementarios a este uso. Los usos permitidos en los sistemas de espacios libres son las actividades recreativas y de esparcimiento. Los usos autorizables en el SGEL Fuente La Zarza serán los establecidos en el artículo 163.

Para el sistema general de comunicaciones e infraestructuras, se estará a lo dispuesto en su propia normativa sectorial, en particular en cuanto a zonas de servidumbre y afección, así como en cuanto a su régimen.

4. Queda prohibida cualquier edificación o instalación no vinculada a los sistemas mencionados dentro de estos suelos hasta la aprobación del trazado de las infraestructuras, del proyecto de equipamiento o, en su caso del correspondiente Plan Especial.



00072880

<b>NORMAS SUBSIDIARIAS DE HINOJOSA DEL DUQUE</b>	
<b>NORMATIVA URBANÍSTICA</b>	<b>FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN</b>
<b>FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN</b>	
<b>FICHA 02</b>	

**SUNC/ARI/2/02**

<b>Definición del Ámbito</b>	<b>Régimen del Suelo (*)</b>	<b>Instrumento de planeamiento de desarrollo</b>	<b>Previsiones de programación y gestión</b>
tipo: Área de Reforma Interior Superficie: 24.850,02 m <sup>2</sup>	Clasificación: Urbano Categoría: No Consolidado	Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.)	Plazo máximo ejecución: 4 años Tipo de iniciativa: preferente periodicidad:

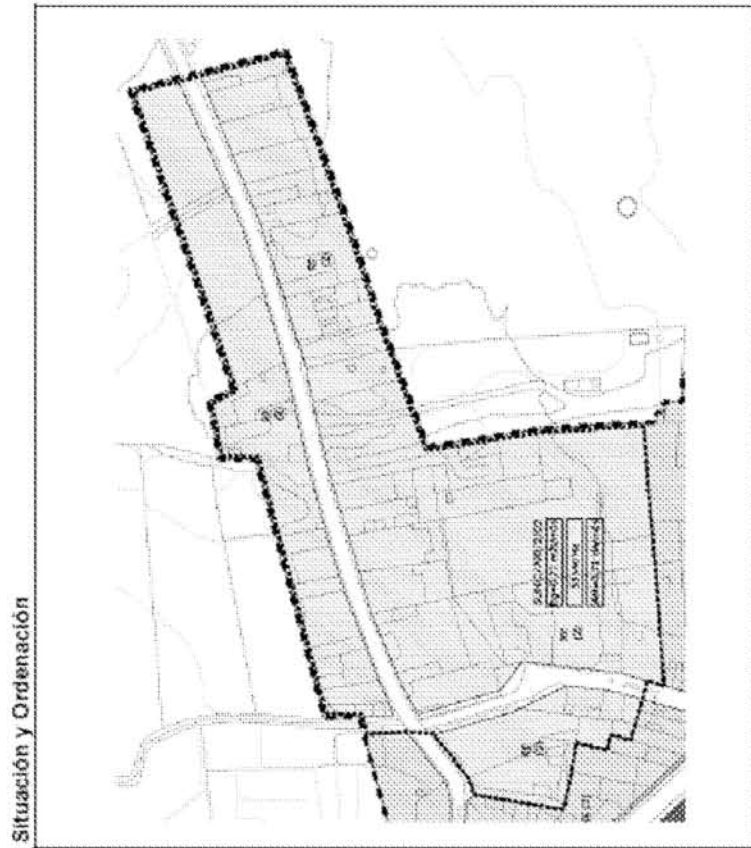
<b>Uso e intensidad global</b>	<b>Aprovechamiento</b>
Uso: Residencial Edificabilidad: 0,7100 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Densidad: 53 Vivienda Nº máximo viviendas: 178 U.d.	Área de Reparto: SUNC-02 A. Medio: 0,7100 U.d./m <sup>2</sup> A. Objetivo sector: 24.064,0442 m <sup>2</sup> Coef. Ponderación: 1,00 A. Homogeneizado: 24.064,0442 U.d. A. Subjetivo del sector: 21.657,8399 U.d. Exceso A. Subjetivo: 0,60 U.d. A. 10% Municipal: 2.406,4044 U.d.
<b>Reserva de viviendas protegidas(*)</b>	
Edificabilidad: 30 % Nº máximo viviendas: 53 U.d.	

<b>Usos Pomenorizados</b>	<b>Reservas para dotaciones locales</b>
Residencial Unifamiliar y Pluri-familiar Libre: 70 %/m <sup>2</sup> Residencial Unifamiliar y Pluri-familiar Protegida: 30 %/m <sup>2</sup>	Espacio libres: 14 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> Equipamientos: 6 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> Aparcamientos públicos: 0,5 plazas/100m <sup>2</sup>

**Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo**

**PREVISIONES Y ENCARGOS:**  
 Creación y urbanización de nuevos sistemas viarios para la generación de suelo edificable de uso residencial.  
 La focalización de VFC se establecerá en el planeamiento de desarrollo correspondiente.

**RECOMENDACIONES:**  
 Se considera orientativa la ordenación interior de la actuación graficada en el Plan General, correspondiendo al Estado de Detalle su definición exacta.



(\*) De terminaciones pertenecientes a la ordenación estructural contenida en el art. 10.1.1 de la L.O.U.A.

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE HINOJOSA DEL DUQUE**  
**Fichas de planeamiento y gestión**

FICHA 03

**SUNC6/ARI/3/03**

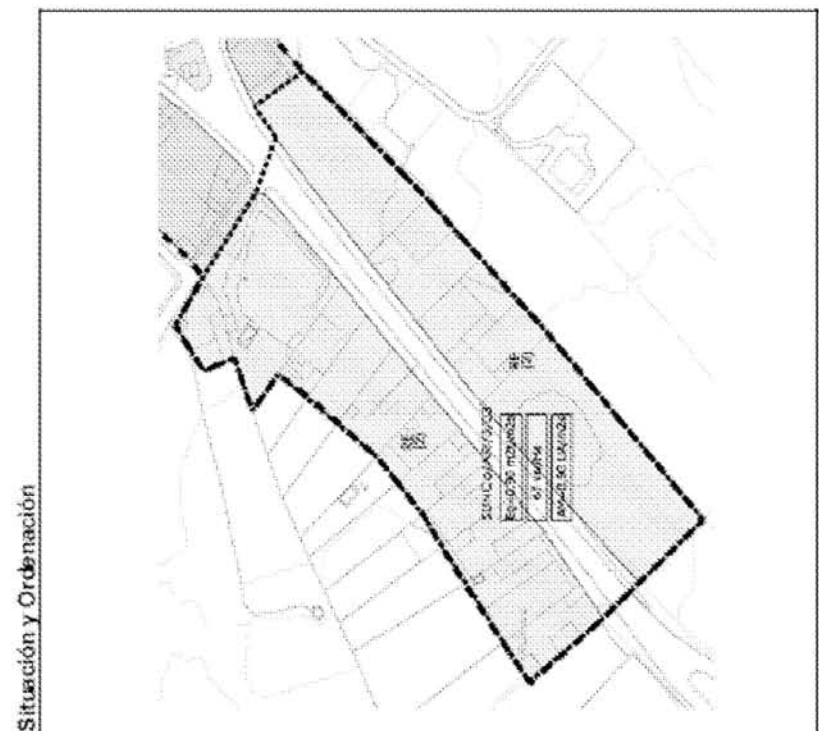
<b>Definición del Ámbito</b>		<b>Régimen del Suelo (*)</b>		<b>Plazos de ejecución</b>		<b>Previsiones de gestión</b>	
Tipo:	Área de Reformas Interior	Clasificación:	Urbano	De la urbanización:	2 años	Tipo de iniciativa preferente:	
Superficie:	15.912,00 m <sup>2</sup>	Categoría:	No Consolidado ordenado	De la edificación:	4 años	privada	

<b>Uso e intensidad global</b>		<b>Aprovechamiento</b>	
Uso:	Residencial	Área de Reparación:	SUNC6-03
Eficiencia:	0,9000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	A. Medio:	0,9000 UA/m <sup>2</sup> s
Densidad:	67 Viviendas	A. Objetivo sector:	14.320,8000 m <sup>2</sup>
Nº máximo viviendas	107 UG	Coef. Ponderación:	1
<b>Reserva de viviendas protegidas(*)</b>		A. Homogeneización:	14.320,8000 UA
Eficiencia:	30 %	A. Subjetivo del sector:	12.888,7800 UA
Nº máximo viviendas	32 UG	Exceso A. Subjetivo:	0,00 UA
<b>Usos Pomenorizados</b>		A. 10% Municipal:	1.432,0800 UA
Residencial urbano y Pertenecer UG:	70 %/m <sup>2</sup>		
Residencial urbano y Pertenecer protegido:	30 %/m <sup>2</sup>		

<b>Reservas para dotaciones locales</b>	
Espacio libre:	0 m <sup>2</sup> s
Equipamientos:	0 m <sup>2</sup> s
Aparcamientos públicos:	0 plazas

**Objetivos y determinaciones de ordenación detallada**  
 Determinadas, las determinadas para el área en el plano de ordenación completa, conforme a la calificación en el establecida.  
 Alotaciones y Reservas, quedan expresadas en el plano de ordenación completa.  
 Altura y número de plantas, las expresadas en el plano de ordenación completa.  
 Cesión y urbanización de nuevos sistemas varios para la generación de suelo edificable de uso residencial.  
 La localización de VPO se establecerá en el planeamiento de desarrollo correspondiente.  
 El área se encuentra afectada por la Vinería del Camino de San Gregorio, por tanto requiere de la desafección previamente al inicio de la gestión y ejecución del planeamiento previsto.

(\*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 16.1 de la L.O.U.A



00072880

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE HINOJOSA DEL DUQUE**  
Fichas de planeamiento y gestión

FICHA 04

**SUNCo/ARI/4/04**

**definición del ámbito**

tipo:	Área de Reforma Interior
Superficie:	7.918,34 m <sup>2</sup>

**régimen del suelo (\*)**

Clasificación:	Urbano
Categoría:	Mo. Concesionado ordenado

**Plazos de ejecución**

De la urbanización:	2 años
De la edificación:	4 años

**Previsiones de gestión**

Tipo de iniciativa a preferir:	privada
--------------------------------	---------

**Uso e intensidad global**

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,8200 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Densidad:	62 Viviendas
Nº máximo viviendas	49 Ud.

**Reserva de viviendas protegidas(\*)**

Edificabilidad	30 %
Nº máximo viviendas	15 Ud.

**Aprovechamiento**

Área de Reparto:	SUNCo-04
A. Medio:	0,8200 UA/m <sup>2</sup> s
A. Objetivo sector:	6.493,0389 m <sup>2</sup>
Coeff. Priorización:	1
A. Homogeneizada:	6.493,0389 UA
A. Subjetivo del sector:	5.843,7349 UA
Exceso A. Subjetivo:	0,00 UA
A. 10% Municipal:	549,3039 UA

**Usos Pomenorizados**

Reserva de Urbanización y Pudenler Ultra	70 %m <sup>2</sup>
Reserva de Urbanización y Pudenler Protegida	30 %m <sup>2</sup>

**Reservas para dotaciones locales**

Espacio libre:	0 m <sup>2</sup> s
Equipamientos	0 m <sup>2</sup> s
Aparcamientos públicos	0 plazas

**Objetivos y determinaciones de ordenación detallada**

**Objetivos:** las determinaciones para el área en el plano de ordenación completa, conforme a la ordenación en el establecida. La regulación aplicable será la de las Normas Urbanísticas relativas a las ordenanzas y al suelo urbanizable ordenado.

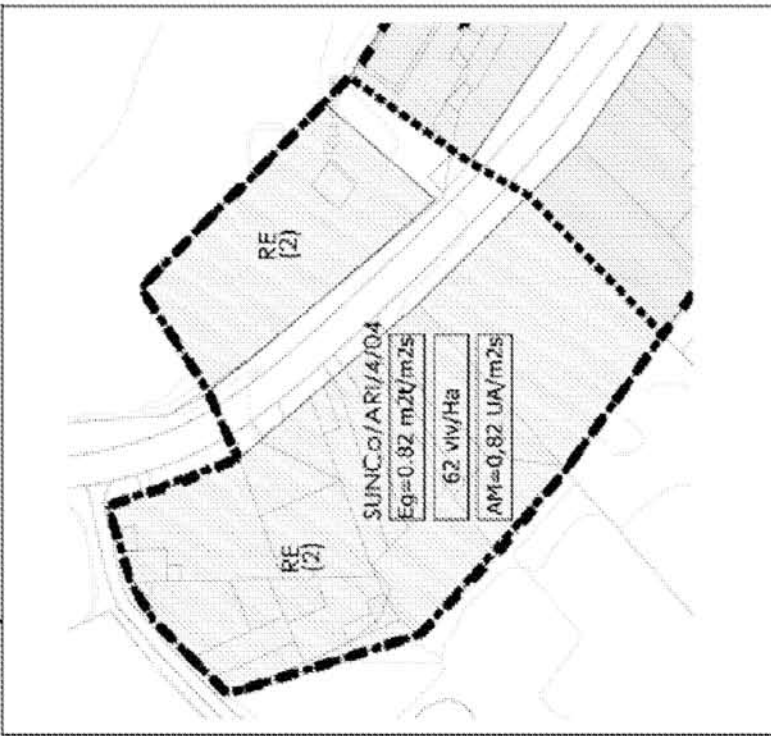
**Alineaciones y Reservas:** quedan expresadas en el plano de ordenación completa.

**Altura y número de plantas:** las expresadas en el plano de ordenación completa.

**Creación y urbanización de nuevos sistemas viarios** para la generación de suelo edificable de uso residencial.

La localización de VPO se establecerá en el planeamiento de desarrollo correspondiente.

**Situación y Ordenación**



(\*) Determinaciones penales a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la L.O.U.A



**NORMAS SUBSIDIARIAS DE HINOJOSA DEL DUQUE**  
Fichas de planeamiento y gestión

**NORMATIVA URBANÍSTICA**

**FICHA 05**

**SUNCo/ARU/S05**

**Definición del Ámbito**

tipo: Área de Reforma Interior  
Superficie: 31.002,49 m<sup>2</sup>

**Régimen del Suelo (\*)**

Clasificación: Urbano  
Categoría: No Concesionado ordenado

**Plazos de ejecución**

De la urbanización: 2 años  
De la edificación: 4 años

**Previsiones de gestión**

Tipo de escuadra preferente: privada

**Uso e intensidad global**

Uso: Industrial  
Edificabilidad: 1,0800 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

**Aprovechamiento**

Área de Repleno: SUNCo-05  
A. Medio: 1,0800 UA/m<sup>2</sup>a  
A. Objetivo sector: 33.482,6892 m<sup>2</sup>  
Coef. ponderación: 1  
A. Homogeneizado: 33.482,6892 UA  
A. Subjetivo del sector: 30.134,4503 UA  
Exceso A. Subjetivo: 0,00 UA  
A. 10% Municipal: 3.348,2389 UA

**Usos Pormenorizados**

Industrial con tolerancia  
33.482,6892 m<sup>2</sup>

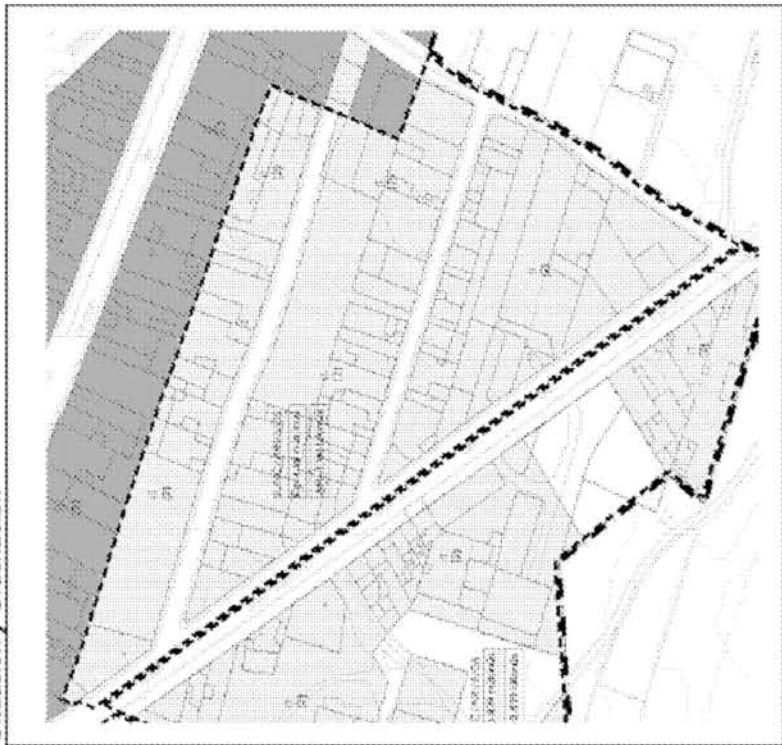
**Reservas para dotaciones locales**

Espacio libre: 0 m<sup>2</sup>s  
Equipamientos: 0 m<sup>2</sup>s  
Aparcamientos públicos: 0 plazas

**Objetivos y determinaciones de ordenación detallada**

Consecuencias, las determinadas para el área en el plano de ordenación completa, conforme a la calificación en sí establecida. La regulación aplicable será la de las Normas Urbanísticas relativas a las ordenanzas y al suelo urbanizable ordenado.  
Alturas máximas y mínimas, tendrán expresadas en el plano de ordenación completa. Podrán ser ajustadas mediante aprobación de estudio de detalle.  
Altura y número de plantas, las expresadas en el plano de ordenación completa.  
Cesión y urbanización de nuevos sistemas viarios para la generación de suelo edificable de uso industrial.  
El área se encuentra afectada por la Vereda del Camino de Vajo de Córdoba, por tanto requiere de la desafectación previamente al inicio de la gestión y ejecución del planeamiento previsto.

**Situación y Ordenación**



(\*) Clasificaciones parametrizadas a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LCUA

00072880

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE HINOJOSA DEL DUQUE**  
Fichas de planeamiento y gestión

**NORMATIVA URBANÍSTICA**

**FICHA 06**

**SUNC/ARI/6/06**

**Definición del ámbito**

tipo: Área de Reforma Interior  
Superficie: 30.548,32 m<sup>2</sup>

**Régimen del Suelo (\*)**

Clasificación: Urbano  
Categoría: No Consolidado

**Inst. de planeamiento de desarrollo**

Plan Especial de Reforma Interior (PERI)

**Previsiones de programación y gestión**

Plazo máximo aprobación: 2 años  
Tipo de iniciativa preferente: privada

**Uso e intensidad global**

Uso: Industrial  
E.dificabilidad: 0,8395 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

**Aprovechamiento**

Área de Reparto: SUNC-06  
A. Medio: 0,8395 UA/m<sup>2</sup>s  
A. Objetivo sector: 25.645,3146 m<sup>2</sup>t  
Coef. Ponderación: 1  
A. Homogeneizado: 25.645,3146 UA  
A. Subjetivo del sector: 23.080,7832 UA  
Exceso A. Subjetivo: 0,80 UA  
A. 10% Municipal: 2.564,5315 UA

**Usos Pomeñorizados**

Industrial con tolerancia  
25.645,3146 m<sup>2</sup>

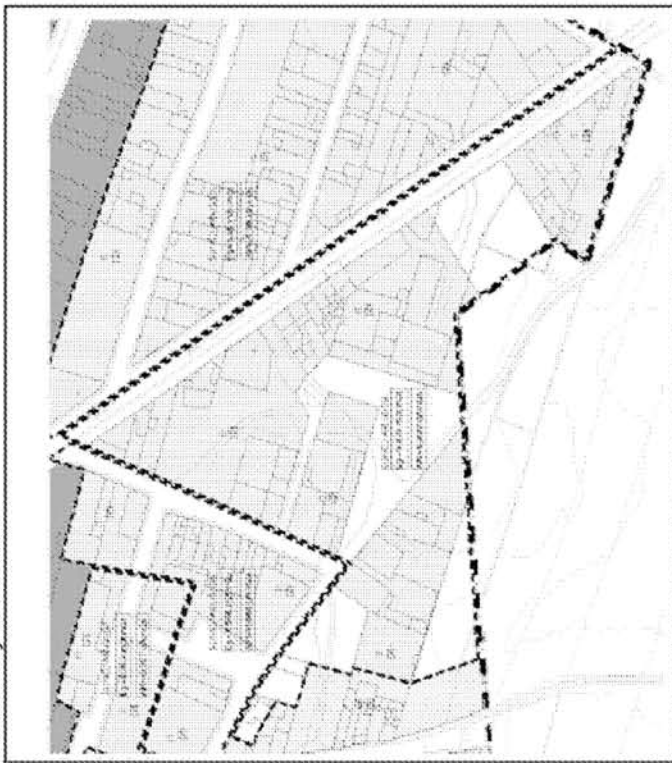
**Reservas para dotaciones locales**

Espacio libre: 12 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup>  
Equipamientos: 4 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup>  
Aparcamientos públicos: 0,5 plaza/100m<sup>2</sup>

**Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo**

Preservación y recuperación de nuevos sistemas viarios para la generación de suelo edificable de uso industrial. Cesión de espacios libres y dotaciones. Orientaciones determinadas para el área en el plano de ordenación completa, conforme a la calificación en él establecida.  
El área se encuadrará afectada por la Vereda del Camino de Viejo de Córdoba, por tanto requiere de la desafectación previamente al inicio de la gestión y ejecución del planeamiento previsto.  
Derechos: Se considera orientativa la ordenación interior de la actuación graficada en el Plan general, correspondiendo al estudio de detalle su definición exacta.

**Situación y Ordenación**



(\*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la L.O.U.



**NORMAS SUBSIDIARIAS DE HINOJOSA DEL DUQUE**  
Fichas de planeamiento y gestión

**NORMATIVA URBANÍSTICA**

**FICHA 07**

**SUNC/ARI/7/07**

<b>Definición del Ámbito</b>		<b>Régimen del Suelo (*)</b>		<b>Plazos de ejecución</b>		<b>Previsiones de gestión</b>	
Tipo:	Área de Reformas Interiores	Clasificación:	Urbano	De la urbanización:	2 años	Tipo de actuación preferente:	
Superficie:	3.939,22 m <sup>2</sup>	Categoría:	4to. Concedido ordenado	De la edificación:	4 años	privada	

**Uso e intensidad global**

Uso:	Industrial
Edificabilidad:	0,9670 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s

**Aprovechamiento**

Área de Reparto:	SUNC-07
A. Medio:	0,9670 UA/m <sup>2</sup> s
A. Objetivo sector:	3.809,2257 m <sup>2</sup>
Uso, ponderación:	I
A. Homogeneizado:	3.809,2257 UA
A. Subjetivo del sector:	3.428,3032 UA
Exceso A. Subjetivo:	0,00 UA
A. 10% Municipal:	380,9226 UA

**Usos Pormenorizados**

Industrial con tolerancia	3.809,2257 m <sup>2</sup>
---------------------------	---------------------------

**Reservas para dotaciones locales**

Esplado libres	0 m <sup>2</sup> s
Equipamientos	0 m <sup>2</sup> s
Aparcamientos públicos	0 plazas

**Objetivos y determinaciones de ordenación detallada**

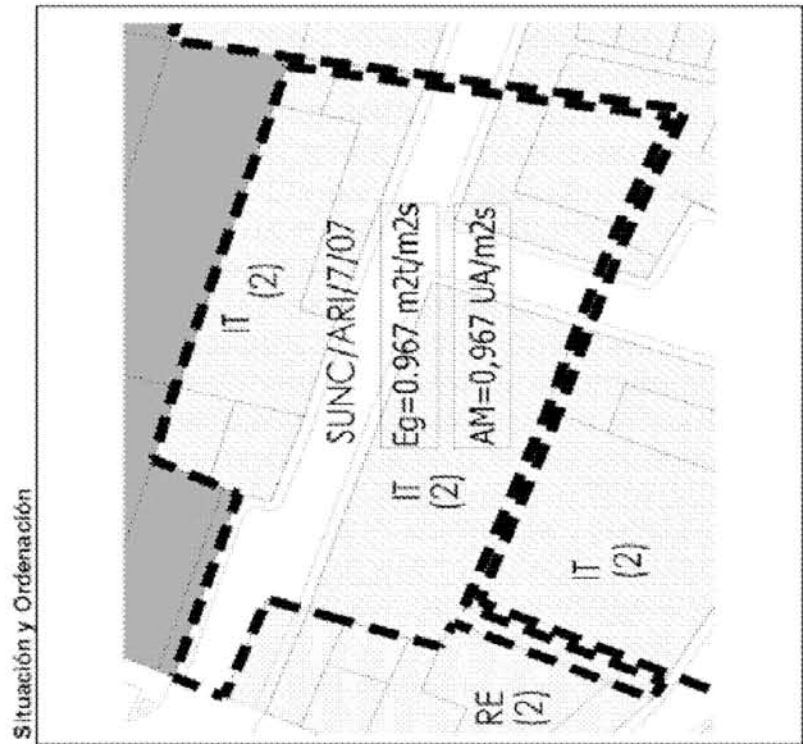
Distancias: las determinadas para el área en el plano de ordenación completa, conforme a la calificación en el establecida. La regulación aplicable será la de las Normas Urbanísticas relativas a las ordenanzas y al suelo urbanizable ordenado.

Asesorados y Zonas: quedan expresadas en el plano de ordenación completa. Podrán ser revisadas mediante aprobación de estudio de detalle.

Altura y número de plantas: las expresadas en el plano de ordenación completa.

Cesión y urbanización de nuevos sistemas varios para la generación de suelo edificable de uso industrial.

El área se encuentra afectada por el Decretado del Plan, por tanto requiere de la desdoblación previamente al inicio de la gestión y ejecución del planeamiento previsto.



(\*) Clasificación y ponderación de la ordenación estandarizada conforme al art. 10.1 de la L.O.U.A.

00072880

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE HINOJOSA DEL DUQUE**  
**Fichas de planeamiento y gestión**

**NORMATIVA URBANÍSTICA**

**FICHA 08**

**SUNCO/ARU/08**

**Definición del ámbito**

tipo: Área de Reforma Interior  
 Superficie: 9.253,62 m<sup>2</sup>

**Régimen del Suelo (\*)**

Clasificación: Urbano  
 Categoría: No Consolidado ordenado

**Plazos de ejecución**

De la urbanización: 2 años  
 De la edificación: 4 años

**Previsiones de gestión**

Tipo de iniciativa preferente: privada

**Uso e intensidad global**

Uso: Industrial  
 Eficiencias: 0,8485 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

**Aprovechamiento**

Área de Reparto: SUNC-08  
 A. Medio: 0,8485 UA/m<sup>2</sup>  
 A. Objetivo sector: 7.677,1516 m<sup>2</sup>  
 Coef. Ponderación: 1  
 A. Homogeneizado: 7.677,1516 UA  
 A. Superficie del sector: 7.089,7354 UA  
 Exceso A. Subjetivo: 0,00 UA  
 A. 10% Municipal: 787,7152 UA

**Usos Pormenorizados**

Industrial con tolerancia: 7.677,1516 m<sup>2</sup>

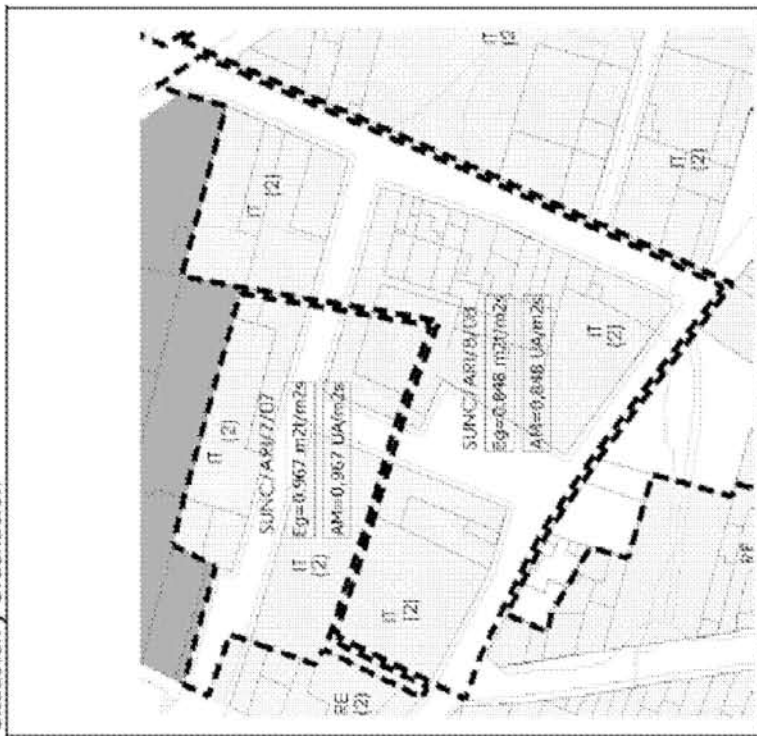
**Reservas para dotaciones locales**

Espacio libre: 0 m<sup>2</sup>  
 Equipamientos: 0 m<sup>2</sup>  
 Aparcamientos públicos: 0 plazas

**Objetivos y determinaciones de ordenación detallada**

Ordenanzas. Las determinaciones para el área en el plano de ordenación completa, conforme a la clasificación en el establecida. La regulación aplicable será la de las Normas Urbanísticas relativas a las ordenanzas y al suelo urbanizable ordenado.  
 Ordenanzas y Reservas. Quedan expresadas en el plano de ordenación completa. Podrán ser ajustadas mediante aprobación de estudio de detalle.  
 Área y número de plantas. Las expresadas en el plano de ordenación completa.  
 Creación y urbanización de nuevos sistemas viarios para la generación de suelo edificable de uso industrial.  
 El área se encuentra afectada por la Venta del Camino de Viejo de Córdoba, por tanto requiere de la desafectación previamente al inicio de la gestión y ejecución del planeamiento previsto.

**Situación y Ordenación**



(\*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación adjuntada conforme al art. 10.1 de la L.O.U.A.

<b>NORMAS SUBSIDIARIAS DE HINOJOSA DEL DUQUE</b>	
<b>NORMATIVA URBANÍSTICA</b>	<b>FICHA 09</b>
Fichas de planeamiento y gestión	

**SUS/SR/1/09** **UR-1**

<b>Definición del Ámbito (*)</b>	<b>Régimen del Suelo (*)</b>	<b>Inst. de planeamiento de desarrollo</b>	<b>Previsiones programación y gestión</b>
tipo: Sector Superficie: 28.545,36 m <sup>2</sup>	Clasificación: Urbanizable Categoría: Sectorizado	Plan Parcial de Ordenación	Plazo máximo aprobación: 4 años Tipo de iniciativa preferente: privada

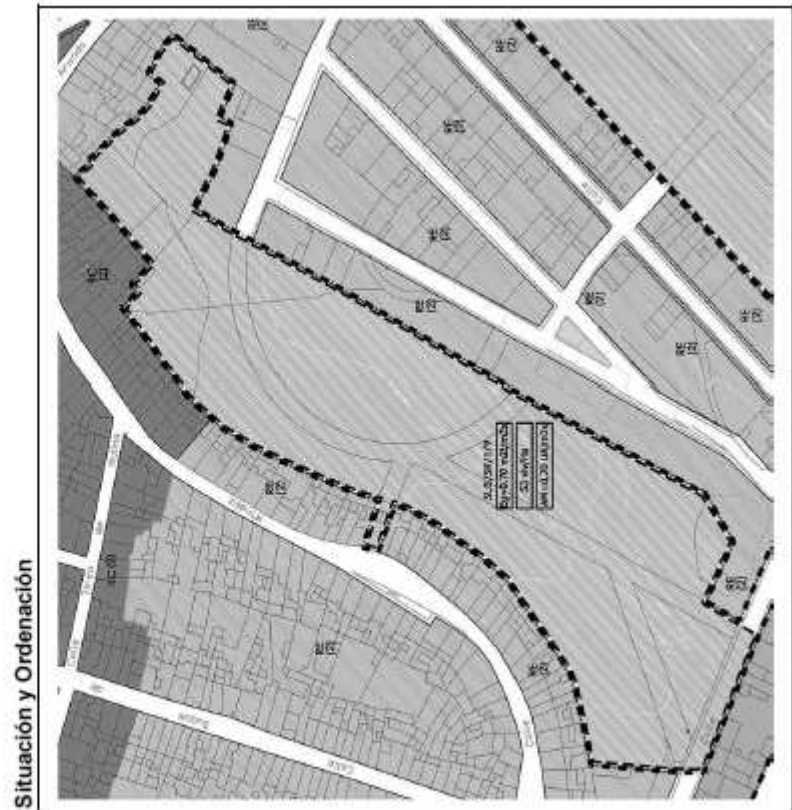
<b>Uso e intensidad global (*)</b>	<b>Aprovechamiento (*)</b>
Uso: Residencial Edificabilidad: 0,7000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s Densidad: 53 Viv/ha Nº máximo viviendas: 149 Ud	Área de Reparto: SUS-09 A. Medio: 0,7000 UA/m <sup>2</sup> s A. Objetivo sector: 19.981,7520 m <sup>2</sup> Coef. Ponderación: 1 A. Homogeneizado: 19.981,7520 UA A. Subjetivo del sector: 17.983,5768 UA Exceso A. Subjetivo: 0 UA A. 10% Municipal: 1.998,1752 UA
<b>Reserva de viviendas protegidas(*)</b>	
Edificabilidad: 30 % Nº máximo viviendas: 45 Ud	

<b>Usos Pormenorizados</b>	<b>Reservas mínimas para dotaciones locales</b>
Residencial Unifamiliar Libre: 70 %m <sup>2</sup> Residencial Unifamiliar Protegida: 30 %m <sup>2</sup>	Espacio libres: 18 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> Equipamientos: 17 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> Aparcamientos públicos: 0,5 plazas/100m <sup>2</sup>

**Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo**

**Preceptivos y vinculantes:**  
 Cesión y urbanización de nuevos sistemas viarios para la generación de suelo edificable de uso residencial.  
 Cesión de sistemas de espacios libres y dotaciones.  
 La localización de VPO se establecerá en el planeamiento de desarrollo correspondiente.

**Preferativos:**  
 Se considera orientativa la ordenación interior de la actuación graficiada en el Plan General, correspondiendo al Plan Parcial su definición exacta.



(\*)Definiciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

00072880

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE HINOJOSA DEL DUQUE**  
Fichas de planeamiento y gestión

**NORMATIVA URBANÍSTICA**

**FICHA 10**

**SUS/SR/210**

**UR-2**

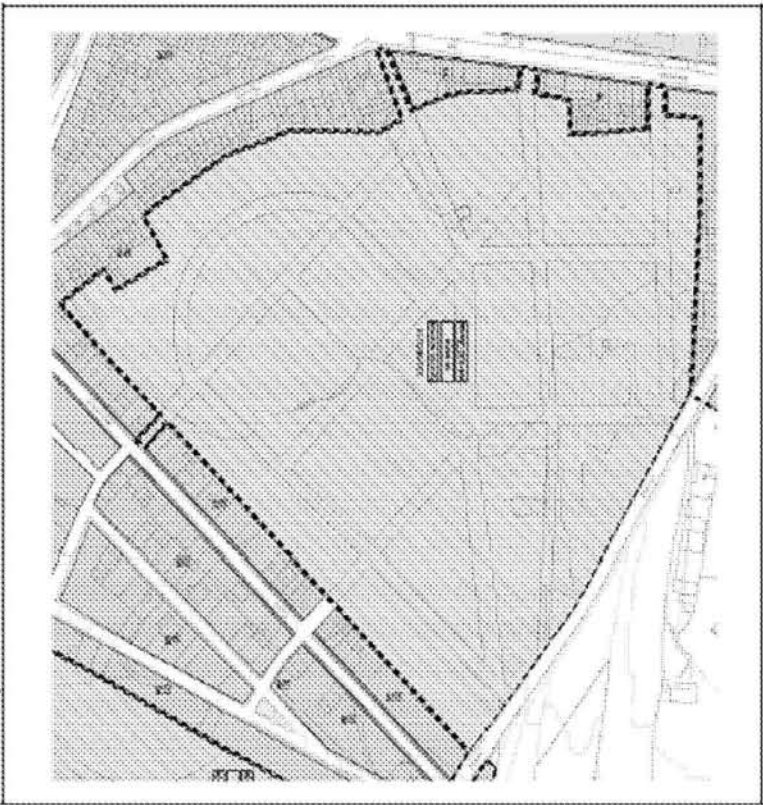
<b>Definición del Ámbito (*)</b>		<b>Régimen del Suelo (*)</b>		<b>Inst. de planeamiento de desarrollo</b>		<b>Previsiones programación y gestión</b>	
Uso:	Sector	Utilizable:	Urbanizable	Plan:	Parcela de Ordenación	Plazo máximo aprobación:	4 años
Superficie:	59.020,81 m <sup>2</sup>	Categoría:	Sectorizado	Tipo de iniciativa preferente:	privada		

<b>Uso e intensidad global (*)</b>		<b>Aprovechamiento (*)</b>	
Uso:	Residencial	Área de reparto:	SUS-10
Eficiencia:	0,330 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	A. Módulo:	0,9320 UA/m <sup>2</sup> s
Densidad:	69 viv/ha	A. Objeto sector:	91.159.3533 m <sup>2</sup>
Nº máximo viviendas	676 Ud	Coef. Ponderación:	1
<b>Reserva de viviendas protegidas(*)</b>		A. Heterogeneización:	91.159.3533 UA
Eficiencia:	30 %	A. Subjetivo del sector:	32.043.4180 UA
Nº máximo viviendas	203 Ud	Exceso A. Subjetivo:	0 UA
		A. 10% Municipal:	91.15.9353 UA

<b>Usos Pormenorizados</b>		<b>Reservas mínimas para dotaciones locales</b>	
Residencial Unifamiliar y	70 %/m <sup>2</sup>	Espacio libres	19 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>
Residencial Unifamiliar y	30 %/m <sup>2</sup>	Equipamientos	17 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>
Plurifamiliar Protegida		Aparcamiento público	0,5 plazas/100m <sup>2</sup>

**Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo**  
Precedentes viabilizantes:  
Creación y urbanización de nuevos sistemas viarios para la generación de suelo edificable de uso residencial.  
Cesión de sistemas de espacios libres y dotaciones:  
La localización de VPIQ se establecerá en el planeamiento de desarrollo correspondiente.  
El sector se encuentra afectado por el Decretado del Plan, por tanto requiere de la desafectación previamente al inicio de la gestión y ejecución del planeamiento previsto.  
Dotaciones:  
Se considera orientativa la ordenación inferior de la actuación grafada en el Plan General, correspondiendo al Plan Parcela su definición exacta.

**Situación y Ordenación**



(\*) Denominaciones pertenecientes a la ordenación estructural contenida en el art. 10.1 de la LOUA.



**NORMAS SUBSIDIARIAS DE HINOJOSA DEL DUQUE**  
Fichas de planeamiento y gestión

**NORMATIVA URBANÍSTICA**

FICHA 11

SUS/SU11/11

UI-1\*

<b>Definición del Ámbito (*)</b>		<b>Régimen del Suelo (*)</b>	
Uso: Sector	Superficie: 61.164,58 m <sup>2</sup>	Clasificación: Urbanizable	Instrumento de planeamiento de desarrollo: Plan Parcial de Ordenación
		Categoría: Sectorizado	Prev. de programación y gestión: Plazo máximo aprobación: 2 años Tipo de iniciativa: preferente privada

<b>Uso e intensidad global (*)</b>	
Uso: Industrial	Edificabilidad: 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s

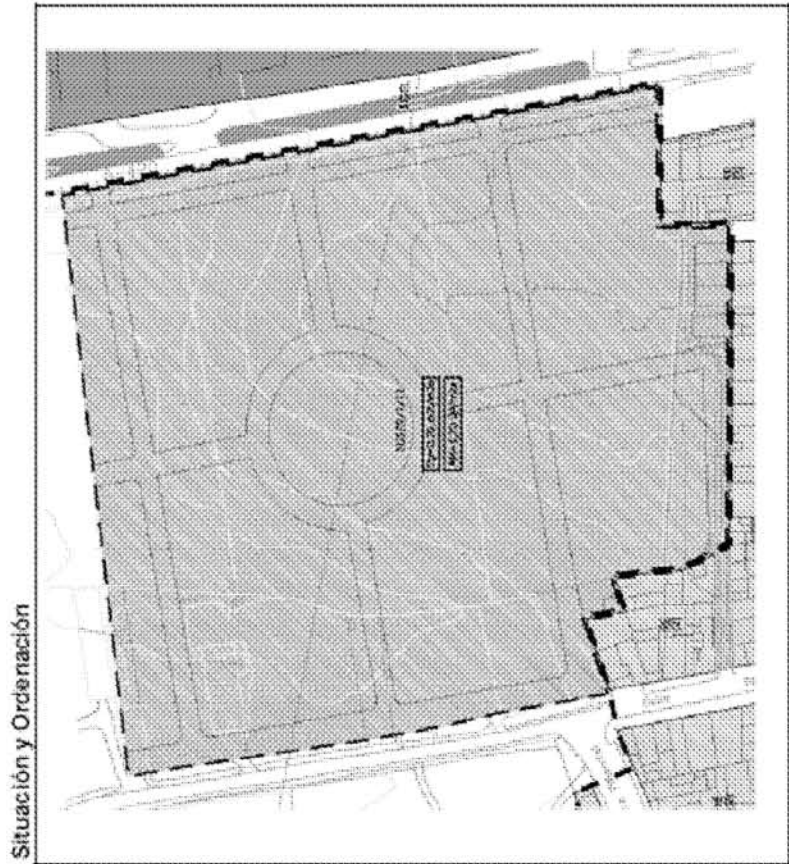
<b>Aprovechamiento (*)</b>	
Área de Reparto: SUS-11	Q,7 UA/m <sup>2</sup> s
A. Medio: 42.814,8560 m <sup>2</sup>	A. Objetivo sector: 1
Coef. Ponderación: 1	A. Homogeneizado: 42.814,8560 UA
A. Subjetivo del sector: 38.533,3704 UA	Exceso A. Subjetivo: 0 UA
A. 10% Municipal: 4.281,4856 UA	

<b>Usos Pormenorizados</b>	
Industrial	100 %m <sup>2</sup>

<b>Reservas para dotaciones locales</b>	
Espacios libres	10 %m <sup>2</sup> a Sector
Equipamientos	4 %m <sup>2</sup> a Sector
Aparcamientos públicos	1 plazas/100m <sup>2</sup>

**Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo**

Precedentes y vinculaciones:  
Cesión y urbanización de nuevos sistemas viarios para la generación de suelo edificable de uso industrial.  
Cesión de sistemas de espacios libres y dotaciones.  
El sector se encuentra afectado por la Vereda del Camino de Belalcázar, por tanto requiere de la desafectación previamente al inicio de la gestión y ejecución del planes mencionado.  
Potestativos:  
Se considera orientativa la ordenación interior de la actuación graficada en el Plan General, al igual que la zonificación de usos propuesta, corresponderá al Plan Parcial su definición e exacta determinación perteneciente a la ordenación estructural conforme al art. 10.11 de la LQUA.



00072880

<b>NORMAS SUBSIDIARIAS DE HINOJOSA DEL DUQUE</b>		<b>FICHA 12</b>
<b>Fichas de planeamiento y gestión</b>		
<b>SECTOR UI-2/2/12 (PA)</b>	<b>UI-2</b>	<b>UE-1</b>
<b>SECTOR UI-2/2/12 (PA)</b>	<b>UI-2</b>	<b>UE-2</b>

<b>Definición del Ambiente (*)</b>		
Tipo	Sector	Unidad de ejecución
Superficie	145.986,50 m <sup>2</sup>	77.650,92
		69.336,38
<b>Régimen del Suelo (*)</b>		
Calificación	Urbano	Urbanizables
Categoría	Consolidado	Ordenado
<b>Uso e intensidad global (*)</b>		
Uso	Industrial	Industrial
Eficiencia	0,551	0,6145
		0,4792
<b>Aprovechamiento (*)</b>		
Área de Reserva	AR UI-2	
A. Medio	0,551	0,6145
A. Objetivo sector	80.366,731	47.593,590
Coeff. Ponderación	1	1
A. Heterogeneidad	80.366,731	47.593,590
A. Suspensivo del sector	72.330,056	42.834,231
Exceso A. Subsector	-	0,000
A. 10% Municipal	8.036,673	4.759,359
		3.277,314
<b>Usos Ponderados</b>		
Industrial	100	100
		100
<b>Reservas para dotaciones locales</b>		
Espacio libre	25.549,17	0
Equipamientos	0,841,49	0,841,49
Aparcamientos públicos	1	1
<b>Plazos de ejecución</b>		
De la urbanización		Plan de usos PZO
De la edificación		Plan de usos PZO
<b>Previsiones de gestión</b>		
Tipo de iniciativa		privada

**Instrumentos de Planeamiento y Gestión Aprobados (PA)**

Planeamiento general	MI 65 Sector UI-2	Fecha A.O.	17/03/1989
	Disposición resolutoria	Fecha A.O. TR	17/12/1993
	Plan Parcial de Ordenación del Sector Industrial UI-2	Fecha A.O. TR	03/07/1998
	Modificación PP UI-2	Fecha A.O. TR	02/02/2002

**Objetivos y determinaciones de ordenación detallada**

Las determinaciones contenidas en el instrumento de ordenación detallada vigente. El sector se encuentra afectado por la Vereda del Camino de Fuleba la Lancha, por tanto requiere de la desafección previamente al inicio de la gestión y ejecución del planeamiento previsto.

**Situación y Ordenación**

(\*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la L.O.U.A.

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE HINOJOSA DEL DUQUE**  
**Fichas de planeamiento y gestión**  
**FICHA 13**

**SUS/IS/3/13** La Dehesa (margen derecha)

**Definición del Ámbito (\*)**  
 Tipo: Sector  
 Superficie: 220.277,25 m<sup>2</sup>

**Régimen del Suelo (\*)**  
 Clasificación: Urbanizable  
 Categoría: Sectorizado

**Instrumento de planeamiento de desarrollo**  
 Plan Parcial de Ordenación

**Prev. de programación y gestión**  
 Plazo máximo aprobación: 2 años  
 Tipo de iniciativas: preferente pública

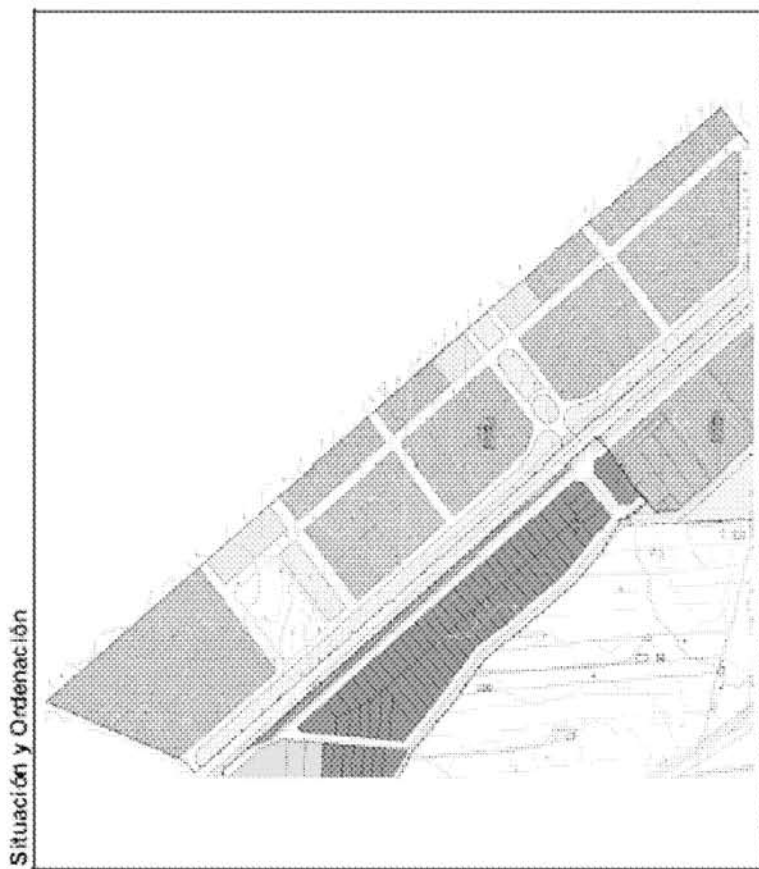
**Uso e intensidad global (\*)**  
 Uso: Industrial  
 Edificabilidad: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Aprovechamiento (\*)**  
 Área de Reparto: SUS-13  
 A. Medio: 0,7 UA/m<sup>2</sup>  
 A. Objetivo sector: 154.194,075 m<sup>2</sup>  
 Coef. Pondración: 1  
 A. Homogeneidad: 154.194,075 UA  
 A. Subjetivo del sector: 139.774,568 UA  
 Exceso A. Subjetivo: 0 UA  
 A. 10% Municipal: 15.419,408 UA

**Usos Pomenorizados**  
 Industrial: 100 %m<sup>2</sup>

**Reservas para dotaciones locales**  
 Espacios libres: 10 %m<sup>2</sup>, Sector  
 Equipamientos: 4 %m<sup>2</sup>, Sector  
 Aparcaramientos públicos: 3 plazas/100m<sup>2</sup>

**Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo**  
**Preservación y revitalización:**  
 Creación y urbanización de nuevos sistemas viarios para la generación de suelo edificable de uso industrial.  
**Cesión de sistemas de espacios libres y dotaciones:**  
**Potenciales:**  
 Se considera orientativa la ordenación interior de la actuación graficada en el Plan General, al igual que la zonificación de usos propuesta, correspondiendo al Plan Parcial su definición exacta.



(\*) Ordenaciones pertenecientes a la ordenación estructural conformes al art. 16.1 de la LOUA

## NOTAS

- <sup>1</sup> Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), art. 3.
- <sup>2</sup> LOUA, art. 9.
- <sup>3</sup> LOUA, art. 35.3.
- <sup>4</sup> LOUA, art. 34.
- <sup>5</sup> LOUA, arts. 36 (modif. Ley 13/2005, art. 24 cuatro y cinco), 37 y 38.
- <sup>6</sup> Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de Andalucía /Modificada por Ley 3/2004), art. 23.
- <sup>7</sup> LOUA, art. 37.2.
- <sup>8</sup> LOUA, art. 36.1.
- <sup>9</sup> LOUA, arts. 15 y 36.1.
- <sup>10</sup> LOUA, arts. 18.1, 88 y 106.
- <sup>11</sup> LOUA, arts. 73.1 (modif. Ley 13/2005, art. 24 diez), 79.1 y 144.
- <sup>12</sup> LOUA, art. 36.2 (modif. Ley 13/2005, art. 24 cuatro y cinco).
- <sup>13</sup> LOUA, art. 60.c).
- <sup>14</sup> LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno).
- <sup>15</sup> LOUA, art. 10.2.A y B.
- <sup>16</sup> RDL 2/2008 Texto Refundido de la Ley del Suelo (en adelante TRLS), art 4.c, LOUA, art. 40 y Decreto 2/2004 de Registros Administrativos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, art. 24.
- <sup>17</sup> LOUA, art. 40.4.
- <sup>18</sup> LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno).
- <sup>19</sup> LOUA, art. 45.
- <sup>20</sup> LOUA, art. 46.
- <sup>21</sup> LOUA, art. 47.
- <sup>22</sup> TRLS, art. 4 a 20, y LOUA, arts. 48 a 56.
- <sup>23</sup> LOUA, Disposición Adicional Primera. Decreto 2/2012 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 3.1 y 3.2.
- <sup>24</sup> Decreto 2/2012 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, arts. 3.3 y 7,2.
- <sup>25</sup> LOUA, art. 34.b) y disposición adicional primera, y Decreto 2/2012 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 7.3.
- <sup>26</sup> Decreto 2/2012 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 7.3.
- <sup>27</sup> LOUA, Disposición Adicional Primera.
- <sup>28</sup> LOUA, art. 169,1,e) y Decreto 2/2012 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 7.4.
- <sup>29</sup> Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, art. 53.1 y 2.
- <sup>30</sup> Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, art. 53.4 y Decreto 2/2012 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 9,1.
- <sup>31</sup> Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, art. 53.4 y Decreto 2/2012 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 8.3.
- <sup>32</sup> LOUA, art. 175,3 y Decreto 2/2012 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 8.6.
- <sup>33</sup> LOUA, arts. 139.1 y 160.
- <sup>34</sup> LOUA, art. 160.
- <sup>35</sup> LOUA, art. 139,140 y 141.
- <sup>36</sup> LOUA, art. 143.1.
- <sup>37</sup> LOUA, art. 18.2.
- <sup>38</sup> LOUA, art. 13.
- <sup>39</sup> LOUA, art. 14.
- <sup>40</sup> LOUA, art. 15.
- <sup>41</sup> LOUA, arts. 23 a 25.
- <sup>42</sup> LOUA, arts. 86.a.
- <sup>43</sup> LOUA, art. 107.2.
- <sup>44</sup> LOUA, art 98.
- <sup>45</sup> LOUA, arts. 153 y 154.
- <sup>46</sup> LOUA, art. 143.1.
- <sup>47</sup> Código Técnico de la Edificación, Parte I, art. 6.4 y Anejo 1.
- <sup>48</sup> LOUA, art. 169.
- <sup>49</sup> LOUA, art. 170.
- <sup>50</sup> Ley 7/1985, LRBRL, art. 21.1.q).
- <sup>51</sup> LOUA, art. 172.
- <sup>52</sup> Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 9.
- <sup>53</sup> LOUA, art. 173.
- <sup>54</sup> Código Técnico de la Edificación, Parte I, art. 6.4 y Anejo I.
- <sup>55</sup> Reglamento de Calificación Ambiental, art. 9.1.
- <sup>56</sup> Reglamento de Calificación Ambiental, art. 19.
- <sup>57</sup> Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 22.3.
- <sup>58</sup> TRLS, art. 9.1, y LOUA, art. 155.
- <sup>59</sup> LOUA, arts. 157 y 159 y RD 2187/1978 Reglamento de Disciplina Urbanística (en adelante RDU), arts. 17 y ss.
- <sup>60</sup> LOUA, arts. 179 (modif. Ley 13/2005, art. 28 tres) y 180.
- <sup>61</sup> LOUA, arts. 181 a 190 (modif. Ley 13/2005, art. 28).



- <sup>62</sup> LOUA, arts. 207 a 226.
- <sup>63</sup> LOUA, arts. 195 a 206.
- <sup>64</sup> LOUA, art. 10.1.A.d.
- <sup>65</sup> LOUA, art. 10.2.A.b.
- <sup>66</sup> LOUA, art. 10.2.A.a.
- <sup>67</sup> LOUA, arts. 13.3.b.
- <sup>68</sup> Ley 13/2005 de Vivienda y Suelo.
- <sup>69</sup> Decreto 47/2004 de Establecimientos Hoteleros y Decreto 20/2002 de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.
- <sup>70</sup> Ley 1/1996 del Comercio Interior de Andalucía.
- <sup>71</sup> Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS, Sección HS 3.
- <sup>72</sup> Decreto 293/2009 de Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.
- <sup>73</sup> Código Técnico de la Edificación, Documentos Básicos SU y SI.
- <sup>74</sup> Código Técnico de la Edificación, Documento Básico SU, Sección SU 7.
- <sup>75</sup> TRLS, art. 17.1.b.
- <sup>76</sup> LOUA, art. 67.
- <sup>77</sup> LOUA, art. 148.4.
- <sup>78</sup> R.D.L. 3/2011, por la que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), art. 106.4.
- <sup>79</sup> LCSP, art. 106.5.
- <sup>80</sup> LCSP, art. 106.4.
- <sup>81</sup> LCSP, art. 106.3.
- <sup>82</sup> LCSP, art. 106.3).
- <sup>83</sup> LCSP, art. 106.7.
- <sup>84</sup> R.D. 314/2006 del Código Técnico de la Edificación, art. 2.4.
- <sup>85</sup> LOUA, art. 139.1.b.
- <sup>86</sup> LOUA, art. 110.
- <sup>87</sup> LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno).
- <sup>88</sup> LOUA, art. 60.
- <sup>89</sup> RDL 2/2008 TRLS, art. 12 y 13 y LOUA, art. 46.
- <sup>90</sup> PEPMF-C y CEBP-C aprobado el 7 de julio de 1986, publicado por Resolución de 14 de febrero de 2007 en BOJA nº 60 de 2007.
- <sup>91</sup> PEPMF-C y CEBP-C aprobado el 7 de julio de 1986, publicado por Resolución de 14 de febrero de 2007 en BOJA nº 60 de 2007.
- <sup>92</sup> PEPMF-C y CEBP-C aprobado el 7 de julio de 1986, publicado por Resolución de 14 de febrero de 2007 en BOJA nº 60 de 2007.
- <sup>93</sup> LOUA, arts. 42.2 y 3.
- <sup>94</sup> LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos).
- <sup>95</sup> TRLS, art. 13.1 y LOUA, art. 57.
- <sup>96</sup> TRLS, art. 13.1 y LOUA, art. 52.1.
- <sup>97</sup> TRLS, art 13.4 y LOUA, art. 50 B.c.
- <sup>98</sup> TRLS, art LOUA, art. 52.3.
- <sup>99</sup> LOUA, art. 52.4.
- <sup>100</sup> LOUA, art. 52.4.
- <sup>101</sup> TRLS, art 13.2 y LOUA, art. 66 (modif. Ley 13/2005, art.25) y art. 68.
- <sup>102</sup> TRLS, art. 17.2 y LOUA, art.67.
- <sup>103</sup> LOUA, art. 52.6.a).
- <sup>104</sup> LOUA, art. 42.
- <sup>105</sup> LOUA, art. 42.2 y 170.2,a; disposición adicional tercera de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas.
- <sup>106</sup> LOUA, art.. 52.1.B.e, en relación con los artículos. 169.1.c, y 170.
- <sup>107</sup> LOUA art.42 (modif. Ley 13/2005, art. 27.dos).
- <sup>108</sup> LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
- <sup>109</sup> LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
- <sup>110</sup> LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
- <sup>111</sup> LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
- <sup>112</sup> Decreto 47/2004, de establecimientos hoteleros, art. 37.2.a). Decreto 194/2010, de establecimientos de apartamentos turísticos, art. 18.2.a).
- <sup>113</sup> LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
- <sup>114</sup> LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
- <sup>115</sup> LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
- <sup>116</sup> LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
- <sup>117</sup> LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
- <sup>118</sup> Ley 2/2007, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía, art. 12; y Decreto 50/2008, por el que se regulan los procedimientos administrativos referidos a las instalaciones de energía solar fotovoltaica emplazadas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 11.
- <sup>119</sup> LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
- <sup>120</sup> LOUA, art. 42.2 y 170.2,a; disposición adicional tercera de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas.
- <sup>121</sup> LOUA, art.. 52.1.B.e, en relación con los artículos. 169.1.c, y 170.

- <sup>122</sup> LOUA art.42 (modif. Ley 13/2005, art. 27.dos).
- <sup>123</sup> Por tratarse de una edificación autorizada urbanísticamente conforme a la legislación urbanística aplicable, o cuyo régimen jurídico habilita la dotación del referido servicio, conforme a lo previsto en el Decreto 2/2012, o en los casos del art. 52.1.B, todos ellos, en relación con el art. 169.1.c, y 170 de la LOUA.
- <sup>124</sup> Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y la Biodiversidad; Ley 2/1989, de Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía. Plan de Gestión de la Zona de Especial Conservación.
- <sup>125</sup> Plan de Gestión de la Zona de Especial Conservación.
- <sup>126</sup> Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y la Biodiversidad.
- <sup>127</sup> Ley 43/2003, de Montes; Ley 2/1992 Forestal de Andalucía; Decreto 208/1997 Reglamento Forestal de Andalucía.
- <sup>128</sup> Ley 4/1986 de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y Decreto 276/1987 Reglamento de aplicación de la LPA.
- <sup>129</sup> Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Provincia de Córdoba.
- <sup>130</sup> Ley 43/2003, de Montes; Ley 2/1992 Forestal de Andalucía; Decreto 208/1997 Reglamento Forestal de Andalucía.
- <sup>131</sup> Ley 4/1986 de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y Decreto 276/1987 Reglamento de aplicación de la LPA.
- <sup>132</sup> Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 39.1.
- <sup>133</sup> Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- <sup>134</sup> Resolución de 29 de junio de 2006, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el Deslinde de la vía pecuaria «Cañada Real de la Mesta», tramo I, en el término municipal de Hinojosa del Duque, provincia de Córdoba (VP 036/03). Además existe un deslinde en todo su recorrido por el término municipal de Hinojosa del Duque efectuado en el año 1915.
- <sup>135</sup> Resolución de 19 de septiembre de 2005, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria «Vereda del Camino Viejo de Córdoba», en el término municipal de Hinojosa del Duque, provincia de Córdoba (VP @ 081/04).
- <sup>136</sup> Resolución de 7 de junio de 2006, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria «Vereda del Camino de Belmez», en el término municipal de Hinojosa del Duque, provincia de Córdoba (VP 037/03).
- <sup>137</sup> Resolución de 10 de mayo de 2002, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada Vereda del Camino de Fuente La Lancha, en el término municipal de Hinojosa del Duque, provincia de Córdoba (V.P. 597/00). Modificación parcial por medio de Resolución de 20 de mayo de 2003 de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente.
- <sup>138</sup> R.D.L. 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas; R.D. 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico (modif. por R.D. 30.10.92 del Dominio Público Hidráulico, por R.D. 606/2003, R.D. 9/2008 y R.D. 367/2010); Decreto 189/2002 Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.
- <sup>139</sup> R.D.L. 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas. Art. 6.2.
- <sup>140</sup> Ley 25/1988 de Carreteras y R.D. 1812/1994 Reglamento General de Carreteras; Ley 8/2001 de carreteras de Andalucía.
- <sup>141</sup> Ley 39/2003 del Sector Ferroviario y R.D. 2387/2004 Reglamento del Sector Ferroviario.
- <sup>142</sup> Ley 54/1997 del Sector Eléctrico modificada por Ley 17/2007; R.D 3151/1968 reglamento de Líneas de Alta tensión modificado por R.D. 223/2008.
- <sup>143</sup> R.D.L. 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas; R.D. 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico (modif. por R.D. 30.10.92 del Dominio Público Hidráulico y por R.D. 606/2003).

Córdoba, 1 de julio de 2015.- El Delegado, Francisco José Zurera Aragón.