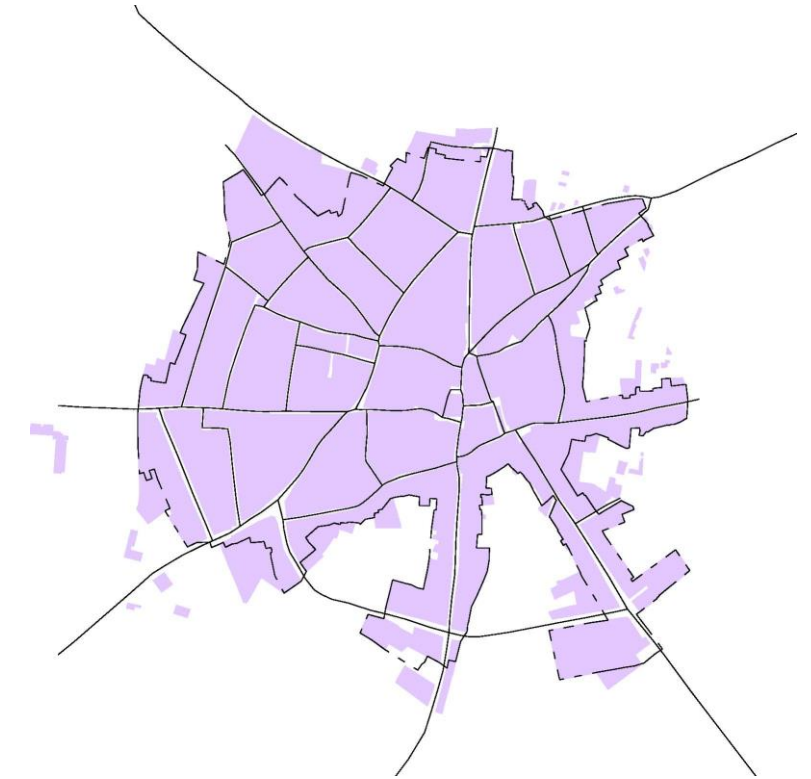


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE



VILLARALTO

C1. NORMATIVA URBANÍSTICA



EQUIPO REDACTOR
VILLARALTO

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....	1
CAPÍTULO I. ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO E INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL.....	1
Artículo 1. Naturaleza y ámbito territorial.....	1
Artículo 2. Vigencia del Plan General.....	1
Artículo 3. Régimen de Innovación.....	1
Artículo 4. Revisión del Plan.....	1
Artículo 5. Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística.....	2
Artículo 6. Documentación del Plan general.....	2
Artículo 7. Interpretación del Plan General.....	2
Artículo 8. Identificación del carácter estructural.....	3
CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.....	3
Artículo 9. Disposiciones generales.....	3
Artículo 10. Orden de prioridad.....	3
CAPÍTULO III. PUBLICIDAD DEL PLAN GENERAL.....	4
Artículo 11. Publicidad de los instrumentos urbanísticos.....	4
Artículo 12. Solicitud de información.....	4
Artículo 13. Cédula urbanística.....	4
CAPÍTULO IV. RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN.....	4
Artículo 14. Régimen de fuera de ordenación.....	4
Artículo 15. Régimen de asimilado a fuera de ordenación.....	5
TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	6
CAPÍTULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO.....	6
Artículo 16. La clasificación y las categorías del suelo (OE).....	6
Artículo 17. La calificación del suelo. División por usos e intensidades (OE).....	6
Artículo 18. La ordenación (OE).....	6
CAPÍTULO II. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO... 7	7
Artículo 19. Contenido urbanístico legal. Derechos y deberes básicos de los propietarios.....	7
Artículo 20. La gestión: áreas de reparto (OE).....	7
Artículo 21. Expedientes de Alineaciones.....	7
TÍTULO III. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.....	8
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....	8
Artículo 22. Definición y clases.....	8
Artículo 23. Titularidad y régimen urbanístico de los sistemas.....	8
Artículo 24. Obtención del suelo, ordenación y ejecución de sistemas.....	9
CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LAS CLASES DE SISTEMAS GENERALES.....	9
Artículo 25. Tipos de sistemas generales (OE).....	9
Artículo 26. Regulación Sistema General de Infraestructuras y Servicios (SGIS) (OE).....	9
Artículo 27. Regulación Sistema General de Espacios Libres (SGEL) (OE).....	10
Artículo 28. Regulación Sistema General de Equipamientos (SGEQ) (OE).....	10
CAPÍTULO III. REGULACIÓN DE LAS CLASES DE SISTEMAS LOCALES.11	11

Artículo 29. Regulación Sistema Local de Infraestructuras y Servicios.....	11
Artículo 30. Regulación Sistema Local de Espacios Libres.....	11
Artículo 31. Regulación Sistema Local de Equipamientos.....	11
TÍTULO IV. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN.....	12
CAPÍTULO I. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.....	12
Artículo 32. Clases de instrumentos de ordenación.....	12
Artículo 33. Planes de Sectorización.....	12
Artículo 34. Planes Parciales.....	12
Artículo 35. Planes Especiales.....	13
Artículo 36. Estudios de Detalle.....	13
Artículo 37. Figuras complementarias. Expedientes de alineaciones y rasantes.....	13
CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.....	14
Artículo 38. Clases.....	14
Artículo 39. Instrumentos de gestión integrada o sistemáticos.....	14
Artículo 40. Instrumentos de gestión simple o asistemáticos.....	14
CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.....	14
Artículo 41. Proyectos técnicos.....	14
Artículo 42. Proyectos de urbanización.....	14
Artículo 43. Proyectos de obras ordinarias de urbanización.....	15
Artículo 44. Proyectos de edificación y/o demolición.....	15
Artículo 45. Otras actuaciones urbanísticas.....	15
Artículo 46. Proyectos de instalaciones y actividades.....	15
TÍTULO V. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.....	16
CAPÍTULO I. TIPOS DE OBRAS.....	16
Artículo 47. Tipos de obras y grados de intervención en edificaciones.....	16
Artículo 48. Obras de infraestructuras.....	17
Artículo 49. Actuaciones urbanísticas estables.....	17
CAPÍTULO II. LICENCIAS.....	18
Artículo 50. Actos de edificación y usos del suelo sujetos a licencia.....	18
Artículo 51. Plazos y condiciones particulares de las licencias.....	18
Artículo 52. Tipos de licencia.....	19
Artículo 53. Licencias de parcelación.....	19
Artículo 54. Licencias de demolición.....	19
Artículo 55. Licencia de edificación, obras e instalaciones.....	19
Artículo 56. Licencia de actividad.....	20
Artículo 57. Licencia de ocupación y utilización.....	20
Artículo 58. Licencia de obras menores.....	21
Artículo 59. Licencia de otras actuaciones urbanísticas estables.....	21
Artículo 60. Licencia de usos y obras provisionales.....	21
CAPÍTULO III. CONTROL E INSPECCIÓN DE OBRAS.....	22
Artículo 61. Finalización de las obras.....	22
Artículo 62. Inspección de obras.....	22
CAPÍTULO IV. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES. ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS Y RUINA.....	22
Artículo 63. Deber de conservación.....	22
Artículo 64. Sobre la situación legal de la ruina urbanística.....	22

CAPÍTULO V. INSPECCIÓN URBANÍSTICA, INFRACCIONES Y RESPONSABILIDAD.23

Artículo 65. Protección de la legalidad urbanística.23
Artículo 66. Infracciones urbanísticas.23
Artículo 67. Competencia y procedimiento.23

TÍTULO VI. NORMAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO 24

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN.....24

Artículo 68. Aplicación (OE).24
Artículo 69. Grados de intervención en edificios y conjuntos catalogados (OE).24
Artículo 70. Grados de intervención en espacios y elementos catalogados.24
Artículo 71. Niveles de protección en edificaciones y espacios catalogados. Clasificación (OE). 25
Artículo 72. Documentación técnica de los proyectos de edificación con nivel de protección.25
Artículo 73. Protección del entorno. "Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas".....25
Artículo 74. Protección de elementos y hallazgos arqueológicos26

CAPÍTULO II. ORDENANZA DE EDIFICIOS Y BIENES PROTEGIDOS.26

Artículo 75. Aplicación (OE).26
SECCIÓN 1ª. nivel a, PROTECCIÓN INTEGRAL.....27
Artículo 76. Ámbito de aplicación (OE).27
Artículo 77. Condiciones de uso (OE).27
SECCIÓN 2ª NIVEL B, PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.....27
Artículo 78. Ámbito de aplicación (OE).27
Artículo 79. Condiciones de uso (OE).27
SECCIÓN 3ª. NIVEL C, PROTECCIÓN AMBIENTAL.....27
Artículo 80. Ámbito de aplicación (OE).27
Artículo 81. Condiciones de uso (OE).27

TÍTULO VII. REGULACIÓN Y DETERMINACIONES GENERALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE 28

CAPÍTULO I. REGULACIONES DE LAS CONDICIONES GENERALES DE USO.....28

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.....28
Artículo 82. Ámbito de aplicación.28
Artículo 83. Uso global y usos pormenorizados.28
Artículo 84. Relación de usos globales y pormenorizados.28
Artículo 85. Clases de usos.29
SECCIÓN 2ª. USO RESIDENCIAL.29
Artículo 86. Definición.29
Artículo 87. Usos pormenorizados y categorías.29
Artículo 88. Condiciones particulares del uso residencial.30
SECCIÓN 3ª. USO INDUSTRIAL.30
Artículo 89. Definición.30
Artículo 90. Usos pormenorizados y categorías.30
Artículo 91. Condiciones generales de ordenación y edificación.31
Artículo 92. Condiciones particulares del uso pormenorizado: Talleres artesanales y de reparación y pequeñas industrias compatibles con las viviendas.31
Artículo 93. Condiciones particulares del uso pormenorizado: Industria de producción y almacenamiento.31
Artículo 94. Condiciones particulares del uso pormenorizado: Estaciones de servicio de combustibles para vehículos.31
SECCIÓN 4ª. USO TERCIARIO.....32
Artículo 95. Definición.32
Artículo 96. Usos pormenorizados y categorías.32

Artículo 97. Condiciones generales de ordenación y edificación.32
Artículo 98. Condiciones particulares de uso pormenorizado establecimiento de alojamiento turístico. 32
Artículo 99. Condiciones particulares del uso pormenorizado comercial.33
Artículo 100. Condiciones particulares del uso pormenorizado de relación y espectáculo.33
Artículo 101. Condiciones particulares del uso pormenorizado oficinas.34
Artículo 102. Condiciones particulares del uso pormenorizado garaje.34
SECCIÓN 5ª. USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO.35
Artículo 103. Definición.35
Artículo 104. Usos pormenorizados y categorías.35
Artículo 105. Condiciones de ordenación y edificación.35
SECCIÓN 6ª. Uso dotacional Espacios Libres.36
Artículo 106. Definición.36
Artículo 107. Condiciones de implantación y ejecución.36
SECCIÓN 7ª. Uso dotacional infraestructuras.....36
Artículo 108. Definición.36
Artículo 109. Condiciones de implantación y ejecución.36

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN..... 37

Artículo 110. Definiciones.37
Artículo 111. Profundidad máxima edificable.37
Artículo 112. Porcentaje de ocupación de parcela.37
Artículo 113. Superficie de techo edificable.38
Artículo 114. Edificabilidad.38
Artículo 115. Densidad de viviendas y nivel de densidad.38
Artículo 116. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.38
Artículo 117. Criterios de medición de altura.38
Artículo 118. Construcciones por encima de la altura máxima reguladora.39
Artículo 119. Planta baja.39
Artículo 120. Planta sótano.39
Artículo 121. Plantas altas.39
Artículo 122. Condiciones de ventilación, iluminación y salubridad.40
Artículo 123. Patios de luces y ventilación.41
Artículo 124. Salientes no ocupables.41
Artículo 125. Salientes ocupables.41
Artículo 126. Armonización de las edificaciones Fachadas y espacios libres interiores41
Artículo 127. Elementos técnicos de las instalaciones.41
Artículo 128. Vallas y medianerías.....42
Artículo 129. Cerramientos provisionales.....42

CAPÍTULO III. NORMAS DE URBANIZACIÓN..... 42

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.42
Artículo 130. Ámbito de aplicación.42
Artículo 131. Determinaciones aplicables a los proyectos de urbanización.42
Artículo 132. Ejecución de los proyectos de urbanización y de obras de urbanización.42
Artículo 133. Recepción de la urbanización.43
Artículo 134. Conservación de la urbanización.43
SECCIÓN 2ª. NORMAS DE URBANIZACIÓN.....43
Artículo 135. Objeto.43
Subsección 1ª. Determinaciones sobre las redes de infraestructuras básicas. 43
Artículo 136. Disposiciones generales. Coordinación de servicios,43
Artículo 137. Abastecimiento de agua.....43
Artículo 138. Red de saneamiento, drenaje y evacuación de aguas.43
Artículo 139. Red de suministro de energía eléctrica.44
Artículo 140. Red de alumbrado público.44
Artículo 141. Otros servicios.44
Subsección 2ª. Determinaciones de sobre la red o sistema viario. 44
Artículo 142. Ámbito de aplicación.44
Artículo 143. Clasificación a efectos de su urbanización (diseño y su ejecución).44
Artículo 144. Condiciones de diseño, trazado, dimensionado y circulación.45

Subsección 3ª. Determinaciones sobre los espacios libres.....	45
Artículo 145. Ordenación.....	45
Artículo 146. Condiciones de uso y servidumbres.....	45
TÍTULO VIII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO.....	46
CAPÍTULO I. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO.....	46
Artículo 147. Definición y delimitación del suelo urbano.....	46
Artículo 148. Zonas del suelo urbano.....	46
SECCIÓN 1ª. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO consolidado.....	46
Artículo 149. Desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado.....	46
Artículo 150. Actuaciones aisladas.....	46
Artículo 151. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano Consolidado.....	47
SECCIÓN 2ª. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO no consolidado.....	47
Artículo 152. Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado.....	47
Artículo 153. Sistemas de actuación y unidades de ejecución.....	47
Artículo 154. Instrumentos de ejecución de las unidades de ejecución.....	47
Artículo 155. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano no consolidado.....	47
Artículo 156. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio.....	47
CAPÍTULO II. NORMATIVA DE ZONIFICACIÓN TIPOLOGICA.....	48
SECCIÓN 1ª. ordenanzas: ZONA CASCO URBANO COSOLIDADO. (CUC).....	48
Artículo 157. Definición y ámbito de aplicación.....	48
Artículo 158. Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE).....	48
Artículo 159. Condiciones de parcelación.....	48
Artículo 160. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación y profundidad edificable.....	48
Artículo 161. Condiciones de edificación: ocupación, edificabilidad neta y altura.....	48
Artículo 162. Condiciones de imagen urbana.....	49
Artículo 163. Regulación de usos pormenorizados.....	50
SECCIÓN 2ª. ORDENANZAS: ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD).....	50
Artículo 164. Definición y ámbito de aplicación.....	50
Artículo 165. Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE).....	50
Artículo 166. Condiciones de parcelación.....	50
Artículo 167. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.....	50
Artículo 168. Condiciones de edificación: ocupación, edificabilidad neta y altura.....	50
Artículo 169. Condiciones de imagen urbana.....	50
Artículo 170. Regulación de usos pormenorizados.....	51
SECCIÓN 3ª. ORDENANZAS: ZONA DE INDUSTRIA DE SERVICIOS (IND).....	5051
Artículo 171. Definición y ambito de aplicación.....	501
Artículo 172. Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global.....	51
Artículo 173. Condiciones de parcelación.....	501
Artículo 174. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación y profundidad edificable.....	51
Artículo 175. Condiciones de edificación: ocupación, edificabilidad neta y altura.....	501
Artículo 176. Condiciones de imagen urbana.....	512
Artículo 177. Regulación de usos pormenorizados.....	512
TÍTULO IX. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE.....	53
CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES.....	53
Artículo 178. Definición, delimitación y criterios de ordenación (OE).....	53
Artículo 179. Desarrollo del suelo urbanizable.....	53
Artículo 180. Determinaciones de ordenación de carácter estructural del Plan (OE).....	53
Artículo 181. Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado del Plan.....	54
CAPÍTULO II SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.....	55
Artículo 182. Definición y delimitación.....	55

Artículo 183. Usos, nivel de densidad y edificabilidad globales.....	55
CAPÍTULO III ÁMBITOS EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO... 55	
Artículo 184. Definición y delimitación. Usos incompatibles, condiciones de sectorización y criterios de disposición de sistemas generales.....	55
CAPÍTULO V. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE..... 55	
Artículo 185. Áreas de reparto y aprovechamientos medios.....	55
TÍTULO X. REGULACIÓN Y DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE..... 56	
CAPÍTULO I. DELIMITACIÓN Y CATEGORÍAS. TIPOS Y RÉGIMEN JURÍDICO..... 56	
Artículo 186. Delimitación (OE).....	56
Artículo 187. Normas complementarias y concurrentes.....	56
Artículo 188. Categorías (OE).....	56
Artículo 189. Régimen del suelo y actuaciones de interés público.....	57
Artículo 190. Requisitos exigibles para la admisión a trámite de proyectos de actuación o plan especial de actuaciones de interés público.....	57
Artículo 191. Parcelaciones, divisiones o segregaciones. Actos reveladores de de posible parcelación urbanística.....	58
CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE..... 59	
Artículo 192. Ámbito.....	59
Artículo 193. Núcleo de población y formación de nuevos asentamientos (OE).....	59
Artículo 194. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones.....	59
Artículo 195. Condiciones generales de implantación.....	59
Artículo 196. Condiciones de la edificación.....	60
Artículo 197. Elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable.....	61
CAPÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN Y USOS... 62	
Artículo 198. Edificación agrícola.....	62
Artículo 199. Vivienda vinculada a fines agrarios.....	62
Artículo 200. Edificación agropecuaria.....	63
Artículo 201. Instalaciones naturalistas o recreativas.....	63
Artículo 202. Establecimientos turísticos.....	64
Artículo 203. Edificación pública.....	66
Artículo 204. Industria.....	67
Artículo 205. Instalaciones de energías renovables.....	68
Artículo 206. Instalación extractiva.....	69
Artículo 207. Vertedero.....	69
Artículo 208. Infraestructuras territoriales.....	70
Artículo 209. Edificación vinculada a grandes infraestructuras.....	71
CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA..... 72	
Artículo 210. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Vías Pecuarias. (OE).....	72
Artículo 211. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Dominio Público Hidráulico (OE).....	72
CAPITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA..... 73	
Artículo 212. Suelo no urbanizable de especial protección: Dehesas y entornos (OE).....	73

URBANÍSTICAS

**CAPITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO
URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.....74**

Artículo 213. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural: Ruedo de Villaralto (OE 74

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO I. ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO E INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL.

Artículo 1. Naturaleza y ámbito territorial.

1. El presente Plan tiene la naturaleza jurídica de Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Villaralto, 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 revisión del actual Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, vigente como figura de planeamiento del Término Municipal de Villaralto.
2. El presente Plan General tiene por objeto la consecución de las finalidades de la actividad urbanística establecidas en la legislación urbanística configurando el modelo urbano del municipio mediante la definición de la ordenación estructural y pormenorizada prevista en esta legislación

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

Artículo 3. Régimen de Innovación.

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, sin perjuicio de la regulación específica establecida en este Plan.

Artículo 4. Revisión del Plan.

1. Procederá la revisión total o parcial del presente Plan General, cuando sea necesaria la alteración integral de la ordenación establecida, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural, conforme a la legislación urbanística. 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 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.

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
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.
 - 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
 - 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
 - f. Las alteraciones de las determinaciones no básicas de las ordenanzas de edificación contenidas en este Plan General, que se sustituyan por las contenidas en Ordenanzas Municipales de Edificación o Urbanización, una vez aprobadas éstas.
 - g. La corrección de errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.

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

Artículo 6. Documentación del Plan general.

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

1. **Documento de Información.** Está compuesto por :
 - a. **Memoria de Información** relativa a la descripción urbanística global del territorio y diagnosis.
 - b. **Planos de Información** sobre la totalidad del término y núcleos urbanos.
2. **Documento de Ordenación.** Está compuesto por :
 - a. **Memoria Justificativa y de Ordenación** que contiene, la conveniencia y oportunidad de la formulación, los fines y objetivos de planeamiento, la justificación y criterios de las soluciones y determinaciones adoptadas, la descripción de la ordenación urbanística pormenorizada, orden de prioridades de las actuaciones, el resultado del trámite de Participación Pública, Estudio Económico-Financiero e Informe de sostenibilidad económica.
 - b. **Planos de ordenación estructural:** del término municipal plano O.1) y del núcleo de población (planos O.2), con las determinaciones previstas en la legislación urbanística
Planos de ordenación completa: del término municipal (plano O.3) y del núcleo urbano (plano O.4), con las determinaciones de la ordenación pormenorizada previstas en la legislación urbanística, conjuntamente con las correspondientes a la ordenación estructural.
Planos de infraestructuras generales del núcleo urbano de Villaralto, planos O4, O5 y O6.
 - c. **Normas Urbanísticas** que suponen el cuerpo normativo de la ordenación urbanística del municipio, conteniendo las determinaciones y regulaciones vinculantes del planeamiento. Incluye las **Fichas de Planeamiento y Gestión.**
 - d. **Catalogo de Espacios y Bienes protegidos**
3. **Documento de Estudio de Impacto Ambiental.** contiene la evaluación ambiental de las nuevas determinaciones del Plan General.
4. **Resumen ejecutivo:** Documento de síntesis comprensivo de los objetivos y finalidades de las determinaciones del Plan General, a fin de que la información sea accesible a la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos.

Artículo 7. Interpretación del Plan General.

1. La interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos municipales, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. En los supuestos de discrepancia o discordancia en el contenido de los diversos documentos, se seguirán los siguientes criterios:
 - Los documentos escritos prevalecen sobre los planos.
 - Las Normas Urbanísticas prevalecen sobre cualquier otro documento escrito o gráfico, en las materias por él reguladas.

3. Los datos relativos a las superficies de los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en Suelo Urbano y Urbanizable, pueden diferir con las reales del terreno, siendo el instrumento de planeamiento de desarrollo o gestión, el que corrija, mediante documentación justificativa (planos topográficos oficiales), el dato de la superficie, a la que se aplicará en su caso el índice de edificabilidad que corresponda.

Artículo 8. Identificación del carácter estructural.

1. De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística, 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. El resto de artículos que no llevan ningún código, afectan a la ordenación pormenorizada.
2. 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.
3. 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.

CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

Artículo 9. Disposiciones generales.

1. El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Villaralto en el ámbito de sus competencias, sin perjuicio de la participación de particulares reglada en la legislación vigente y en las presentes normas.
2. A los organismos de las administraciones, central, autonómica y provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para un mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.
3. El Plan se desarrollará según las determinaciones de la legislación sectorial de ámbito estatal o autonómica vigente y las establecidas en estas normas para cada una de las distintas clases y categorías de suelo.

Artículo 10. Orden de prioridad.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán obedecer al orden de prioridad y, en su caso, a los plazos de ejecución definidos en las fichas de planeamiento anejas a estas normas.
2. Sin perjuicio y habida cuenta de la naturaleza y alcance del orden de prioridades, se podrá adelantar la formulación de los correspondientes instrumentos de planeamiento justificadamente y en función del interés urbanístico general.
3. El incumplimiento de las previsiones de los plazos de ejecución, en los casos que se determine por causas no imputables a la Administración actuante, facultará a ésta para que, en función del interés urbanístico general, pueda acordar las medidas previstas en la legislación urbanística:

CAPÍTULO III. PUBLICIDAD DEL PLAN GENERAL.

Artículo 11. Publicidad de los instrumentos urbanísticos.

1. A los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento, en los Ayuntamientos existirá un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados por los mismos. La publicidad del PGOU se referirá a la totalidad de los documentos que lo constituyan y a los de su desarrollo. A tal efecto, el Ayuntamiento deberá disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de planeamiento destinado exclusivamente a la consulta por los administrados y del resumen ejecutivo.
2. Se garantizarán el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento mediante ediciones convencionales e igualmente facilitarán su divulgación y libre acceso por medios y procedimientos informáticos y telemáticos. El examen visual de cualquier documento del Plan General se efectuará en el Ayuntamiento y en local habilitado al efecto.

Artículo 12. Solicitud de información.

1. Para recabar información sobre cualquier asunto relacionado con el régimen urbanístico de una finca, sector o área de reforma interior, o sobre cualquier otra información relacionada con el PGOU y su desarrollo, se presentará la solicitud al Ayuntamiento acompañada de la documentación necesaria en cada caso.
2. La solicitud deberá identificar el terreno de que se trate, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurren, en plano de emplazamiento sobre planimetría oficial a escala 1:2.000 o, en su caso, para terrenos situados en suelo no urbanizable, a escala mínima 1:10.000.
3. El Ayuntamiento, al contestar la consulta hará referencia a todos los datos suministrados por el administrado, y a todos los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae el informe.

Artículo 13. Cédula urbanística.

1. El Ayuntamiento podrán regular, mediante la correspondiente ordenanza, la cédula urbanística de los terrenos o edificios existentes, acreditativa del régimen urbanístico aplicable y demás circunstancias urbanísticas.
2. La cédula urbanística es un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una determinada finca comprendida en el término municipal, en lo referente al planeamiento que le sea de aplicación y al estado de su ejecución y gestión.
3. En cualquier caso, la validez de la información urbanística facilitada está temporalmente condicionada por la vigencia de las disposiciones o circunstancias de hecho sobre la que se remite.

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

Artículo 14. 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.
 - 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 ésta. 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
 - 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.
 - 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:

a. En las situaciones de incompatibilidad total con la nueva ordenación.

Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de “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.

Se consideran obras de “consolidación” aquellas actuaciones cuyo alcance se determina para el grado de intervención 1 definido en el artículo 47 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.

Se consideran obras de mejora y reforma aquellas actuaciones cuyo alcance se determina hasta el grado de intervención 4 definido en el artículo 47 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.

Artículo 15. 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 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. 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. 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.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Artículo 16. 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.
 - b. **Suelo No Urbanizable:**

Integrado en este Plan por el suelo de especial protección por legislación específica, el de especial protección por planificación territorial o urbanística y el de carácter natural o rural, delimitados de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación vigente.
 - c. **Suelo Urbanizable:**

Integrado en este Plan por el suelo ordenado, sectorizado y no sectorizado delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística.
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 17. La calificación del suelo. División por usos e intensidades (OE).

1. Mediante la calificación, el PGOU, determina la asignación de usos globales o, en su caso, pormenorizado, y divide las distintas clases de suelo en zonas destinadas a cada uno de ellos en función de su uso, tipología edificatoria e intensidades específicas. Se entiende por uso global el predominante en un área, y por uso pormenorizado, el detallado para una zona o parcela.
2. Los usos globales y pormenorizados para el suelo urbano y urbanizable se regulan en los Títulos VIII y IX de este Plan.
3. Los usos para el suelo no urbanizable se regulan en el título X, capítulo III de este Plan.

Artículo 18. La ordenación (OE).

Atendiendo al grado de detalle de la ordenación que establece el PGOU y de la necesidad de remitir o no a la ordenación detallada de los terrenos a otras figuras de planeamiento, se establece, para cada clase de suelo los siguientes ámbitos:

1. En suelo urbano:

- El suelo urbano consolidado, que queda ordenado específicamente de modo detallado por el plan, y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las normas específicas de cada zona.
 - Las áreas de reforma interior y sectores en suelo urbano no consolidado, donde se establece, en su caso, la ordenación pormenorizada, los objetivos y asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada área y sector.
2. En suelo urbanizable:
- Los sectores sujetos a planeamientos de desarrollo mediante planes parciales o intermunicipales, que establecerán la ordenación detallada siguiendo los criterios y directrices establecidas en el Plan para cada uno de ellos, además de cumplir con las determinaciones estructurales indicadas para la ordenación de los mismos.
 - Los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, sujetos a planes de sectorización, que establecerán el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, siguiendo las condiciones de sectorización establecidas por el Plan.
3. En suelo no urbanizable:
- En el suelo no urbanizable es de aplicación directa la normativa para dicho suelo en función de su categoría y tipo.
4. Sistemas generales.
- En función de sus características y de la clase de suelo en el que se encuentren, el Plan establece la ordenación de forma directa o en su caso establecida en la Ficha de Planeamiento o Gestión.

CAPÍTULO II. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Artículo 19. Contenido urbanístico legal. 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 la normativa urbanística vigente.

Artículo 20. La gestión: áreas de reparto (OE).

El PGOU determina la delimitación de ámbitos de gestión en el suelo urbano y urbanizable a fin de definir el contenido normal del derecho de propiedad y el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

1. En el suelo urbano:
 - Las áreas de reparto sistemáticas. Para cada sector o área de reforma interior 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.
 - La determinación de las áreas de reparto se establece y definen para el suelo urbano no consolidado en el capítulo I, sección 2ª del título VIII de las presentes normas.
2. En el suelo urbanizable:
 - El PGOU delimita para el urbanizable seis áreas de reparto, que corresponden, para cada una de ellas, los sectores completos de usos globales característicos iguales y, en su caso, los sistemas generales adscritos. Para cada una de ellas se define el aprovechamiento medio calculado conforme a la legislación vigente.
 - La determinación de las áreas de reparto se establece y define para el suelo urbanizable en el capítulo I del título VIII de las presentes normas.
3. La delimitación gráfica se establece en los planos de ordenación estructural OE.

Artículo 21. 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.

TÍTULO III. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 22. Definición y clases.

1. El PGOU contiene la ubicación y características de las dotaciones públicas al servicio de la comunidad, que forman una malla que articula y cohesionan el tejido urbano y su relación con el medio rural. Estas dotaciones conforman los sistemas, que pueden ser de dos clases, generales y locales.
 - Los **sistemas generales** del municipio de Villaralto están constituidos por el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones de destino dotacional público señalados por el PGOU que forman parte de la estructura general y orgánica del territorio, y que posibilitan la prestación de servicios públicos, aseguran la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantizan la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio el Plan General. (OE)

Los sistemas generales pertenecen a la ordenación estructural y, por tanto, se grafían tanto en la planimetría de ordenación completa como en la de ordenación estructural. (OE)
 - Los **sistemas locales** del municipio están integrados por el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones de destino dotacional público que por su funcionalidad o localización no alcanzan la consideración de sistemas generales pero que complementan la estructura, funcionalidad y servicio de éstos.

Los sistemas locales pertenecen a la ordenación pormenorizada y, por tanto, sólo se grafían en la planimetría de ordenación completa.
2. En función de sus usos y objetivos los sistemas, ya sean generales o locales pueden pertenecer al:
 - **Sistema de Infraestructuras y Servicios**, conformado por los suelos, edificaciones, instalaciones, y construcciones con destino a infraestructuras y servicios técnicos de comunicaciones, transporte, de abastecimiento energético, del ciclo del agua, tratamiento de residuos, defensa hidráulica frente a inundaciones, u otras análogas.
 - **Sistema de Espacios Libres**, integrado por los suelos e instalaciones destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a facilitar la integración de las áreas urbanas en el soporte territorial, a garantizar la compatibilidad ambiental entre los distintos usos del suelo y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.
 - **Sistema de Equipamientos**, constituido por los suelos, las edificaciones, instalaciones, y construcciones destinadas a posibilitar la prestación de servicios públicos a los ciudadanos, tales como educativos, deportivos, recreativos, sanitario, socioasistencial, cultural, administrativo público, servicios urbanos (bomberos, protección civil, policía local, mantenimiento y limpieza, etc.), abastos, cementerio o cualquier otro análogo.

Artículo 23. Titularidad y régimen urbanístico de los sistemas.

1. Los sistemas son de titularidad pública o llegarán a serlo en ejecución del PGOU o del planeamiento territorial.
2. Los sistemas deberán adscribirse al dominio público y quedarán afectos al uso que determine el presente Plan General.
3. El cambio de uso pormenorizado de los sistemas de Equipamientos no comportará una modificación del Plan General, sin perjuicio de que en el expediente que a tal fin se tramite se justifiquen las circunstancias requeridas por la legislación aplicable.
4. En ámbitos procedentes de suelos urbanizables o de suelos urbanos no consolidados, el uso pormenorizado preferente de los sistemas de Equipamientos será el asignado en su día por el planeamiento, sin perjuicio de que los mismos puedan destinarse a cualquier otro uso pormenorizado definido en el presente Plan. En cualquier caso, el nuevo uso pormenorizado tendrá que ser compatible con el uso global de la zona en que se implante.

Artículo 24. Obtención del suelo, ordenación y ejecución de sistemas.

1. La adquisición de suelo de los sistemas se realizará de la siguiente forma:
 - En los supuestos en que se hallen incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita, por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.
 - En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento, y en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.
2. La ordenación y regulación de los sistemas se establece por el presente Plan General o por los instrumentos de planeamiento que correspondan.
3. Sin perjuicio de lo anterior, podrán formularse Planes Especiales de los previstos en la legislación urbanística vigente, para definir, desarrollar, ajustar y detallar la ordenación y regulación antes indicada, con independencia de que su redacción estuviera o no prevista. Estos Planes Especiales podrán ajustar las determinaciones del presente Plan General, sin necesidad de innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación de suelo.
4. Las obras de urbanización correspondientes a los sistemas se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del instrumento de planeamiento:
 - Conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido cuando corresponda.
 - Como obras públicas ordinarias, en los restantes casos.
5. Sin perjuicio de lo anterior, la adquisición de suelo, gestión y ejecución de los sistemas generales de interés supramunicipal se realizará en la forma que determine el planeamiento territorial en su caso, o el presente Plan. Corresponderá a la Administración que tenga asignada la competencia sin perjuicio de los acuerdos o Convenios interadministrativos de colaboración que aquélla y el Municipio puedan suscribir.

CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LAS CLASES DE SISTEMAS GENERALES.

Artículo 25. Tipos de sistemas generales (OE).

Atendiendo al nivel de influencia en la articulación territorial y/o urbana del municipio, funcionalidad y ámbito de servicio preferente, los sistemas generales pueden ser de interés supramunicipal o municipal.

- Sistemas generales de interés supramunicipal, integrado por aquellos terrenos destinados a sistemas generales que por su naturaleza, entidad u objeto tengan carácter o interés supramunicipal o singular.
- Sistemas generales de interés municipal, integrado por los restantes sistemas que el municipio establece por considerarlos necesarios para conformar una adecuada estructura de articulación territorial y/o urbana, y cuya funcionalidad y ámbito de servicio es preferentemente el municipio o sus núcleos urbanos principales, sin perjuicio de que, en determinados casos, puedan asumir funciones supramunicipales.

Artículo 26. Regulación Sistema General de Infraestructuras y Servicios (SGIS) (OE).

1. Pertenecen al sistema general de infraestructuras y servicios los elementos integrantes de dicho sistema que son fundamentales o de primer nivel para la articulación de la estructura urbana y territorial así como para la adecuada funcionalidad urbana y la prestación de determinados servicios municipales.
2. El PGOU establece los siguientes sistemas generales de infraestructuras y servicios, agrupados por clases de suelo:

IDENTF	DENOMINACIÓN	CLASIFICACIÓN DEL SUELO
SG IS-1	DEPOSITOS AGUA HORNACHUELOS	NO URBANIZABLE
SG IS-2	RED GENERAL DE ABASTECIMIENTO agua potable	NO URBANIZABLE
SG IS-3	EMISARIO DE SANEAMIENTO A E.D.A.R	NO URBANIZABLE
SG IS-4	RED CARRETERAS	NO URBANIZABLE
SG IS -5	RONDA CAMINO CIRCUNVALACIÓN	NO URBANIZABLE

3. La regulación de esta clase de sistemas se regirá por la normativa sectorial respectiva que resulte de aplicación, que podrá imponer determinadas autorizaciones, limitaciones o prescripciones de ejecución.
4. Sin perjuicio de lo anterior, en los terrenos aledaños que queden integrados en las zonas de protección, afección o cautela de dichos sistemas generales, el régimen de usos será el correspondiente a la categoría y tipo de suelo en el que se sitúen, con los condicionantes y/o limitaciones establecidos por la normativa sectorial aplicable o por la planificación territorial.
5. Por lo que respecta a las condiciones de implantación y ejecución, quedan establecidas en general por la normativa sectorial de aplicación y, en su caso, a las prescripciones específicas dispuestas en el presente PGOU en función del uso urbanístico pretendido y de la clase de suelo en que se localice. Concretamente le será de aplicación el Capítulo III, "Normas de Urbanización", del Título VII, "Regulación y determinaciones generales en suelo urbano y

urbanizable"; o el Capítulo III, "Regulación de Tipos de edificación y usos" del Título X, "Regulación y determinaciones generales del suelo no urbanizable".

Artículo 27. Regulación Sistema General de Espacios Libres (SGEL) (OE).

1. Pertenecen al sistema general de espacios libres, aquellos elementos del mismo con mayor incidencia en la ordenación urbana y territorial del municipio que son fundamentales o de primer nivel para la articulación de la estructura urbana y territorial así como para la adecuada funcionalidad urbana y la prestación de determinados servicios municipales.
2. El PGOU establece los siguientes sistemas generales de espacios libres, agrupados por clases de suelo:

IDENTF.	DENOMINACIÓN	CLASIFICACIÓN DEL SUELO
SG EL-1	PLAZA NUEVA	SUELO URBANO
SG-EL-2	PARQUE "LA ERMITA"	SUELO URBANO
SG-EL-3	RECINTO FERIAL	SUELO URBANO
SG EL-4	AMPLIACIÓN RECINTO FERIAL	SUELO URBANO

3. Las condiciones de uso, de implantación y ejecución por la normativa sectorial de aplicación, así como a las prescripciones específicas dispuestas en el planeamiento territorial y en el presente PGOU, en función de la clase de suelo en que se localice el Sistema General de Espacios Libres. Específicamente, las construcciones, edificaciones e instalaciones destinadas a usos subordinados y compatibles habrán de atender a las siguientes prescripciones:
 - En suelo urbano o urbanizable la ocupación total de éstas, no será superior al 20% de la superficie del espacio libre, con las siguientes matizaciones:
 - o Si son cubiertas, la ocupación no será superior al 10% de la superficie del espacio libre. La regulación de la construcción, edificación o instalación será la correspondiente a la zona tipológica en la que se inserte el espacio libre.
 - o Si son descubiertas, la ocupación no será superior al 10% de la superficie del espacio libre, pudiendo llegar al porcentaje máximo del 20% en el supuesto de que no existieran construcciones cubiertas.
 - En suelo no urbanizable, la ocupación será la prevista por el PGOU para las "Adecuaciones naturalistas o recreativas".

Artículo 28. Regulación Sistema General de Equipamientos (SGEQ) (OE).

1. Pertenecen al sistema general de equipamientos, aquellos elementos del mismo que tienen un carácter fundamental o de primer nivel para la articulación de la estructura urbana y territorial así como para la adecuada funcionalidad urbana y la prestación de determinados servicios municipales.
2. El PGOU establece los siguientes sistemas generales de equipamientos, agrupados por clases de suelo:

IDENTF	DENOMINACIÓN	CLASIFICACIÓN DEL SUELO
SG EQ-1	AYUNTAMIENTO	URBANO

SG EQ-2	C. DOCENTE INFANTIL Y PRIMARIA	URBANO
SG EQ-3	CAMPO DE DEPORTES	URBANO
SG EQ-4	PISCINA Y PISTAS POLIDEPORTIVAS	URBANO
SG-EQ-5	RESIDENCIA TERCERA EDAD	URBANO
SG-EQ-6	ESCUELA TALLER	NO URBANIZABLE
SG EQ-7	CEMENTERIO	NO URBANIZABLE

3. En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos por este Plan General se podrán disponer, además de los directamente determinados, otros usos complementarios que contribuyan a los fines dotacionales previstos. Dichos usos complementarios podrán alcanzar hasta un máximo del quince por ciento (15%) de la superficie construida, con limitación en el uso residencial que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación, o para residencia comunitaria de los agentes del servicio cuando así esté previsto por la Administración titular del servicio
4. La condiciones de uso implantación y ejecución, habrá que estar a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación, así como a las prescripciones específicas dispuestas en el planeamiento territorial y en el presente PGOU, en función de la clase de suelo en que se localice el Sistema General de Equipamientos. Concretamente le será de aplicación el Capítulo II "Normativa de zonificación tipológica" del Título VIII, "Normativa específica en suelo urbano"; o el Capítulo III, "Regulación de Tipos de edificación y usos" del Título X, "Regulación y determinaciones generales del suelo no urbanizable".
5. En todo caso, la actuación se atenderá a las condiciones y parámetros urbanísticos de la zona tipológica en la que se inserte o, en su caso, al tipo de uso en suelo no urbanizable que corresponda, salvo que la funcionalidad del equipamiento y, con expresa justificación, así lo impida.

CAPÍTULO III. REGULACIÓN DE LAS CLASES DE SISTEMAS LOCALES.

Artículo 29. Regulación Sistema Local de Infraestructuras y Servicios.

1. Pertenecen al sistema local de infraestructuras y servicios los elementos integrantes de dicho sistema que no tienen carácter de sistema general pero que complementan la estructura, funcionalidad y servicio de éstos.
2. La regulación de esta clase de sistemas se regirá por la normativa sectorial respectiva que resulte de aplicación, que podrá imponer determinadas autorizaciones, limitaciones o prescripciones de ejecución.
3. Para las condiciones de implantación y ejecución regirán las mismas reglas que para los Sistemas Generales de Infraestructuras y Servicios, previstas en el artículo 26 de este Título

Artículo 30. Regulación Sistema Local de Espacios Libres.

1. Pertenecen al sistema local de Espacios Libres los elementos integrantes de dicho sistema que no tienen carácter de sistema general pero que complementan la estructura, funcionalidad y servicio de éstos.
2. Con carácter general, se admitirán subordinados y compatibles con su naturaleza y funciones básicas de Espacios Libres, construcciones, edificaciones o instalaciones destinadas a usos, deportivos, docente y/o social vinculados a la instrucción sobre la naturaleza o a usos terciarios de relación.
3. Para las condiciones de implantación y ejecución regirán las mismas reglas que para los Sistemas Generales de Espacios Libres, previstas en el artículo 27 de este Título

Artículo 31. Regulación Sistema Local de Equipamientos.

1. Pertenecen al sistema local de Equipamientos los elementos integrantes de dicho sistema que complementan la estructura, funcionalidad y servicio de los sistemas generales sin llegar a alcanzar el carácter de éstos y su naturaleza fundamental en la estructura urbana del municipio.
2. En los terrenos calificados como Sistema Local de Equipamientos por este Plan General se podrán disponer, además de los directamente determinados, otros usos complementarios que contribuyan a los fines dotacionales previstos.
3. Para las condiciones de implantación y ejecución regirán las mismas reglas que para los Sistemas Generales de Equipamientos, previstas en el artículo 28 de este Título.

URBANÍSTICAS

TÍTULO IV. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

CAPÍTULO I. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

Artículo 32. Clases de instrumentos de ordenación.

1. El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante las siguientes figuras de planeamiento:
 - Planes de Sectorización, para ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística
 - Planes Parciales de ordenación, directamente para el suelo urbanizable sectorizado y sectores de suelo urbano no consolidado, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística.
 - Planes Especiales, que podrán ser 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.
2. Para ajustar la ordenación de determinados ámbitos o precisar la regulación de materias específicas, el propio Plan General o alguna de las figuras de planeamiento de desarrollo de las señaladas en el punto anterior, pueden ser complementadas mediante las siguientes figuras de planeamiento:
 - Estudios de Detalle, como determinación expresa del Plan General para el suelo urbano, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística.
 - 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.

Artículo 33. Planes de Sectorización

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando los Planes Generales de Ordenación Urbanística y complementando la ordenación establecida por éstos.
2. Habrán de contener las determinaciones establecidas en la legislación urbanística y en estas normas, en especial, en las condiciones de sectorización que se señalan en las Fichas de Planeamiento y Gestión para cada uno de los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado.

Artículo 34. Planes Parciales.

1. El plan parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable sectorizado y sectores de suelo urbano no consolidado, salvo la redacción eventual de planes especiales y estudios de detalle, y da comienzo a la fase posterior de la ejecución de la urbanización.

2. Los planes parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado, señalando su ordenación detallada.
3. Los planes parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones establecidas en la legislación urbanística, y en estas normas, en especial, en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores en su correspondiente Ficha de Planeamiento y Gestión y las definidas en el título VIII relativas a la zonificación tipológica.

Artículo 35. Planes Especiales.

1. El plan especial es el instrumento para el desarrollo específico del Plan General desde el punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. En consecuencia y, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer, no podrán en ningún caso modificar la clasificación del suelo.
2. Los planes especiales, aun cuando no estén expresamente previstos en este Plan General, podrán tener como objeto:
 - Establecer y desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen de suelo no urbanizable.
 - Conservar, proteger y mejorar el medio rural.
 - Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales, no afectando de ningún modo a las condiciones de uso y aprovechamiento.
3. Los planes Especiales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones establecidas en la legislación urbanística.

Artículo 36. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones de este Plan en Áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, con alguno o varios de los siguientes objetivos:
 - Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan en las correspondientes Fichas de Planeamiento de ámbitos de suelo urbano no consolidado, los Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
 - Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas anteriormente, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.
2. Los estudios de detalle en ningún caso podrán:
 - Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
 - Incrementar el aprovechamiento urbanístico
 - Suprimir o reducir suelo dotacional público, o afectar negativamente su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

- Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.
3. El contenido de los estudios de detalle será el previsto en la legislación urbanística vigente.

Artículo 37. Figuras complementarias. Expedientes de alineaciones y rasantes.

1. En el caso de que existan nuevas alineaciones y/o rasantes, antes de proceder a la solicitud de licencia de parcelación o de obras, cualquiera que sea su naturaleza, que afecten a la fachada a vial, será necesario la tramitación de solicitud y materialización de la alineación y rasantes correspondientes.
2. El procedimiento para obtención de las Alineaciones y Rasantes se ajustarán a los siguientes principios:
 - Los propietarios afectados por nuevas alineaciones o rasantes solicitarán al Ayuntamiento su señalamiento, acompañando a la solicitud la siguiente documentación firmada por técnico competente:
 - Plano de emplazamiento a escala 1/1.000.
 - Plano del solar a escala mínima 1/200, con acotaciones a las esquinas de calles inmediatas.
 - La solicitud se informara por los servicios técnicos municipales, especificando si la nueva alineación supone una alteración sustancial del aprovechamiento urbanístico de los terrenos, y si procede la incorporación de terrenos a la vía pública.
 - Se dará traslado del contenido del informe al solicitante para que en un plazo de 10 días presente las alegaciones que estime oportunas; transcurrido dicho plazo sin haber realizado alegaciones, se entenderá su conformidad con la información trasladada.
 - El Ayuntamiento procederá a la resolución del expediente de conformidad con lo actuado, que deberá notificarse al solicitante en la forma prevista en la legislación vigente en la materia.
 - El propietario de una finca sólo adquiere el derecho a edificar en la línea y rasantes señaladas cuando se le concediere licencia de construcción, quedando sin efecto cuando caduque la licencia concedida.

CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

Artículo 38. Clases.

Se denominan instrumentos de gestión a aquéllos cuya finalidad es el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística. Se distinguen las siguientes clases:

1. De gestión integrada o sistemáticos. Son aquéllos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación integrados por la legislación urbanística aplicable, mediante la delimitación de unidades de ejecución.
2. De gestión simple o asistemáticos. Son aquéllos que para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en terrenos de suelo urbano no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anterior, excluido justificadamente de las unidades de ejecución.

Artículo 39. Instrumentos de gestión integrada o sistemáticos.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística vigente, dentro de las unidades de ejecución y de los sectores que se delimiten al efecto.
2. EL PGOU determina el sistema de actuación para cada unidad de ejecución. No obstante, este sistema podrá ser sustituido por otro de los previstos en la legislación urbanística, por incumplimiento, si justificadamente el Ayuntamiento lo considera necesario para la gestión de la unidad, siguiendo la tramitación establecida en la legislación urbanística.
3. La aplicación de los distintos sistemas de actuación (compensación, cooperación y expropiación) se hará según lo establecido la legislación urbanística
4. El instrumento de gestión será, en su caso, para todos los sistemas el Proyecto de Reparcelación.

Artículo 40. Instrumentos de gestión simple o asistemáticos.

Son instrumentos de gestión simple o asistemáticos:

- Las transferencias de aprovechamiento urbanístico. En suelo urbano, cuando no se actúen a través de unidades de ejecución, el aprovechamiento subjetivo será el 100% del permitido por el planeamiento, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística aplicable. Las transferencias de aprovechamiento que así se prevean en el instrumento de planeamiento correspondiente se efectuarán con arreglo a lo establecido la legislación urbanística.
- Proyectos de expropiación forzosa. Se aplicará, con independencia de su aplicación como sistema en el artículo anterior, en los supuestos establecidos en el artículo 160 de la LOUA, y requiere optar por alguno de los dos procedimientos establecidos en el art. 161 de la LOUA.
- Proyectos de parcelación. Tienen por objeto actos de agrupación, división o subdivisión simultánea de terrenos en dos o más parcelas o lotes según lo establecido la legislación urbanística. Se tramitarán como documento independiente con el contenido indicado en el art. 52 de estas Normas.

CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.

Artículo 41. Proyectos técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones. Los proyectos técnicos realizarán la ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo.
2. El contenido y las condiciones que deben cumplir se establecen en el título V de estas normas.
3. El Plan considera los siguientes tipos de proyectos técnicos:
 - De urbanización.
 - De obras ordinarias de urbanización.
 - De edificación y/o demolición.
 - Otras actuaciones urbanísticas.
 - De instalaciones y actividades.
 - De otras actuaciones urbanísticas: obras civiles singulares, actuaciones estables y actuaciones provisionales.
4. Los proyectos se estructuran documentalmentemente según lo dispuesto en la legislación aplicable al respecto.
5. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir redactados por técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.
6. Cada proyecto, una vez aprobada y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el transcurso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

Artículo 42. Proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el planeamiento urbanístico. Se podrán ejecutar en una o varias fases, y afectarán a una unidad de ejecución, así como a cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señaladas en el apartado siguiente 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.
 3. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las siguientes reglas:
 - a. Aprobación inicial.
Audiencia a los interesados por un plazo de un mes para la presentación de reclamaciones y sugerencias, con notificación individual a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de la actuación.
Resolución de las reclamaciones y sugerencias presentadas en plazo y aprobación definitiva.
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, 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.
 5. Los proyectos de urbanización se ajustarán en su contenido y documentación, a lo establecido en la legislación urbanística, así como en las condiciones establecidas en el título VII, capítulo III de estas normas.

Artículo 43. 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.

2. Los proyectos de obras ordinarias de urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido legalmente.

Artículo 44. Proyectos de edificación y/o demolición.

1. Se incluyen en este tipo de proyectos las obras de edificación que tienen por objeto actuaciones de nueva planta, así como las de conservación y rehabilitación de las edificaciones existentes, tanto en los casos en que afecten a la totalidad del inmueble como en las intervenciones parciales.
2. Se incluyen, así mismo, los proyectos de demolición, que podrán ser totales o parciales, y que podrán tramitarse independientemente o conjuntamente con los proyectos de edificación.
3. La documentación de los proyectos de edificación o demolición se ajustará a la exigida en la normativa de aplicación, 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 45. Otras actuaciones urbanísticas.

1. A los efectos de estas normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en los artículos anteriores, o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.
2. Estas actuaciones urbanísticas podrán ser obras civiles singulares (como pasarelas, puentes, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos), actuaciones estables (como talas de árboles, acondicionamiento de espacios libres de parcela, nuevos cerramientos exteriores de terrenos, tendidos de cables, etc.) y actuaciones provisionales (como vallados, sondeos, casetas provisionales, etc.).
3. Los proyectos a los que se refiere este artículo se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a las contenidas en estas normas, y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Artículo 46. Proyectos de instalaciones y actividades.

1. Se entienden los proyectos de actividades e instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan los locales 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 el contenido de estas normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en la legislación sectorial que sea de aplicación.

URBANÍSTICAS

TÍTULO V. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. TIPOS DE OBRAS.

Artículo 47. Tipos de obras y grados de intervención en edificaciones.

1. Las obras de posible realización en los edificios podrán ser: de mejora, reforma y nueva planta. En cada uno de estos tipos se definen distintos grados o niveles de intervención según el alcance de las obras autorizadas. En el caso de edificaciones protegidas, el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos define para cada edificio, referido a su parcela catastral, el grado máximo de intervención en cada uno de sus elementos constructivos o cuerpos edificados, así como sobre los espacios libres existentes
2. **Tipos de obra.**
 - a) **Mejora:** Obras en las que no se introducen variaciones en ninguno de los aspectos considerados como definidores de las características arquitectónicas del edificio.
 - b) **Reforma:** Obras en las que manteniendo básicamente la edificación existente, se introducen modificaciones que pueden alterar algunas de las características del edificio, como aspectos de su organización general, distributiva o estructural del inmueble u ocupación de espacios no edificados.
 - c) **Obra nueva:** Obras que suponen la demolición de la totalidad o parte del edificio existente y la edificación de otro o parte de nueva planta o la edificación en espacio no edificado.
 - d) **Demolición:** Son obras que tienen por objeto el derribo de un edificio. Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.
 - e) **Obra menor:** Se consideran obras menores aquellas obras de conservación, reforma o mejora, de escasa importancia y complejidad, que no comprometan elementos estructurales de la edificación ni la seguridad de las personas y bienes.
3. **Grados de intervención.**
 - a) En las mejoras.
 - **Grado 1. Conservación**
Grado 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 grado 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.
 - **Grado 2. Redistribución**
Grado 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 crujías, forjados o cubiertas.

Este grado 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

b) En las **de reforma**:

- **Grado 3. Renovación**

Grado 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 crujías, forjados o cubiertas.

- **Grado 4 Ampliación**

Grado 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.

c) En las de **obra nueva**.

- **Grado 5. Sustitución.**

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.

- **Grado 8. Nueva planta**

Intervención en una unidad parcelaria en solar mediante edificación de nueva planta sin más limitaciones que las establecidas por el Plan para la zona en la que se ubica la parcela.

d) En las de **Demolición** se distinguen:

Demolición Parcial: Cuando las obras de derribo afectan a una parte o elementos de la edificación existente en una parcela.

Demolición Total. Cuando las obras de derribo afectan a la totalidad de la edificación existente en una parcela.

e) En las **Obras menores** están comprendidas:

- 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.

4. Las obras de ampliación, sustitución y nueva planta tendrán como límite la edificabilidad que se deduce de la aplicación de las normas de este Plan General. En el resto de los grados de intervención, la edificabilidad estará definida por la superficie construida existente.

Artículo 48. Obras de infraestructuras.

Las obras de infraestructuras comprenden:

1. Las obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados, de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística.
2. Las obras civiles singulares y construcción de infraestructuras como pasarelas, puentes, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos.

Artículo 49. Actuaciones urbanísticas estables

Las actuaciones urbanísticas estables corresponden con las obras que no implican ni urbanización ni edificación pero tienen carácter permanente, independientemente de su duración, tales como:

- a. Movimientos de tierras.
- b. Talas en masa de árboles y vegetación arbustiva.
- c. Instalación de invernaderos.
- d. Instalación de casetas prefabricadas.

- e. Apertura de caminos y accesos.
- f. Colocación de carteles, paneles, anuncios y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- g. Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.
- h. Los cierres, muros y vallados permanentes de fincas y parcelas.
- i. La extracción de áridos, aunque se produzcan en terrenos de dominio público.
- j. Las actividades extractivas, incluidas las minas, graveras y demás extracciones de tierras, líquidos y cualquier otra materia, así como las de sondeo en el subsuelo.
- k. Las antenas y otros equipos de comunicaciones, así como las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.

CAPÍTULO II. LICENCIAS.

Artículo 50. Actos de edificación y usos del suelo sujetos a licencia.

1. Están sujetos a la obtención previa de licencia urbanística municipal los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, enumerados en la normativa urbanística vigente además de los previstos en estas normas.
2. La sujeción a licencia urbanística rige, sin excepción, para las personas y entidades privadas, y para las administraciones públicas distinta de la municipal, o entidades adscritas o dependientes de aquéllas, salvo en las excepciones contempladas en la legislación urbanística.
3. Las licencias se otorgarán por el Ayuntamiento, según el carácter reglado que determina la legislación urbanística vigente y con arreglo a los siguientes artículos y con sujeción a las determinaciones de las normas. Asimismo, deberá observar las prescripciones de carácter imperativo, vigentes o futuras, que afecten a la edificación y usos del suelo que se desarrollen en su día.
4. El procedimiento de concesión de licencias se ajustará a lo establecido en la normativa urbanística, y atendiendo a la legislación de Régimen Local que resulte aplicable, sin perjuicio de las especificaciones contenidas en estas normas.
5. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o planeamiento urbanístico de aplicación.
6. En el procedimiento de concesión de licencias se dará cumplimiento a las exigencias de la normativa sectorial, no pudiendo otorgarse licencia sin la previa emisión de las autorizaciones o informes exigidos por ésta. Asimismo, cuando el acto suponga ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión administrativa de la Administración titular de éste.

Artículo 51. Plazos y condiciones particulares de las licencias.

1. Las licencias de obras e instalaciones deberán fijar los plazos para el inicio de los actos autorizados, así como para la finalización de los amparados por ella. En el caso de que no exista determinación expresa, se entenderían otorgadas bajo la condición legal de la observación de un año para iniciar las obras o instalaciones y de tres años para la terminación de éstas.
2. La caducidad de las licencias se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.
3. 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 petionario 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 los actos autorizados en ella.

- Construir o reponer la vía pública dentro del plazo de conclusión de la obra.
- Reparar e indemnizar los daños que se causen en la vía pública frontera de 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 ejecución de las obras.

Artículo 52. Tipos de licencia.

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- Licencia de parcelación.
- Licencia de demolición.
- Licencia de edificación, obras e instalaciones.
- Licencia de actividad.
- Licencia de obras menores.
- Licencia de ocupación y primera utilización.
- De otras actuaciones urbanísticas estables.
- De usos y obras provisionales.

Artículo 53. Licencias de parcelación.

1. Están sujetos a esta licencia los actos de alteración del parcelario con finalidad urbanística ya sea por subdivisión por agregación, en suelo urbano y urbanizable, así como en suelo no urbanizable cuando su finalidad sea la implantación de actuaciones de interés público.
2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:
 - Proyecto de parcelación suscrito por técnico competente, que incluirá planos a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos afectados por la alteración y de las fincas y parcelas iniciales y resultantes, recogiendo el parcelario oficial y, en el caso de parcelas edificadas, las características de las unidades edificatorias. el proyecto recogerá asimismo, las condiciones urbanísticas vigentes.
 - Identificación catastral y registral.
 - Identificación del promotor y proyectista.

Artículo 54. Licencias de demolición.

1. Están sujetas a esta licencia las demoliciones de edificaciones e instalaciones de todas clases, salvo 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 Si la demolición es de pequeña entidad podrá estar incluida en el proyecto de obra nueva.

2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

- Proyecto técnico de demolición firmado por técnico competente debidamente visado con el contenido exigible en la legislación aplicable.
- Fotografías en las que se aprecie perfectamente la obra a derribar.
- Identificación del promotor, proyectistas y dirección facultativa.

Previo al inicio de las obras deberá presentar la siguiente documentación:

- Estudio de seguridad y salud, o estudio básico, conforme a la legislación vigente en dicha materia.
- Oficios de dirección facultativa de técnicos competentes legalmente autorizados debidamente visados y del técnico coordinador de seguridad y salud.

Artículo 55. Licencia de edificación, obras e instalaciones

1. Están sujetas a esta licencia las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase, cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales de nueva planta, de ampliación, modificación o reforma que afecten a su estructura, disposición interior o modificación de su aspecto exterior. Se someten también a esta licencia las solicitudes de legalización de la edificación existente, por el procedimiento previsto para las obras nuevas.
2. En suelo no urbanizable, el procedimiento incluirá, en su caso, la tramitación y aprobación previa del proyecto de actuación o plan especial exigido por la legislación urbanística.
3. A la solicitud se acompañará:
 - Proyecto básico, incluyendo el contenido exigido en la legislación aplicable.
 - Estudio de seguridad y salud o estudio básico cuando proceda.
 - Proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicación, cuando resulte exigible.
 - Identificación del promotor, proyectista y de la dirección facultativa.

Cuando las actuaciones sean de ampliación, modificación o reforma de edificaciones existentes, deberán incluir en el proyecto básico la identificación en memoria y planos de las características urbanísticas de la finca (morfología, dimensiones, topografía, infraestructuras) y de la edificación existente (tipología, implantación en la parcela, dimensiones, altura, uso, imagen externa), las obras a ejecutar, así como la acreditación documental de la edad de la edificación.
4. La documentación técnica exigida se ajustará a lo dispuesto en el artículo 41 y 44 de estas Normas.
5. La documentación recogida en los puntos anteriores será suficiente para la concesión de la oportuna licencia. No obstante, para el inicio de las obras autorizadas por la licencia será necesaria la presentación de proyecto de ejecución visado y de la declaración de concordancia entre proyecto básico y de ejecución, proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen, así como aquella otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse para la ejecución de obras.

Artículo 56. 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. 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.
 - 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

5. Las actuaciones sometidas a autorización o instrumento de prevención y control ambiental por la legislación vigente distinto a Calificación Ambiental, deberán contar con la resolución favorable de estos procedimientos previamente a la concesión de licencia de actividad. La licencia incorporará los condicionamientos recogidos por la correspondiente resolución del procedimiento ambiental, y no podrá otorgarse en contra de lo establecido por el órgano con competencia sustantiva.

Artículo 57. Licencia de ocupación y utilización.

1. Están sujetas a esta licencia
 - a. La primera utilización de las edificaciones de nueva planta, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación 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.

La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.
2. La licencia de ocupación se exigirá cuando el uso previsto sea el de vivienda, y el de utilización en los demás supuestos.
3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de licencia de ocupación requiere la acreditación o cumplimiento de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:
 - Certificación final de obras cuando la actuación hubiese requerido de dirección técnica, así como de una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente.
 - 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, si es modificación del proyecto de ejecución. En su caso, terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiesen autorizado simultáneamente con la edificación.
 - En su caso, documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas y si procede, certificación de las empresas suministradoras de servicios públicos de la correcta ejecución de las acometidas a las redes generales.
 - En su caso, copia de la solicitud de alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles de naturaleza urbana.
 - La calificación definitiva de las obras realizadas, conforme a la normativa que le resulte de aplicación, para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
4. En las edificaciones existentes en las que no sea precisa la ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación, la concesión de licencia requiere la aportación de certificado, descriptivo y gráfico, suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio profesional en el que se describa el estado de conservación del edificio y las instalaciones con que cuenta, y acredite, en atención de las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para destinarse al uso previsto. Se adjuntará igualmente a la solicitud documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.

- c. En su caso, la documentación técnica regulada en la normativa específica que le afecte.

Artículo 58. Licencia de obras menores.

1. La solicitud de licencia irá firmada por el propietario e irá acompañada de una memoria descriptiva que defina su situación, presupuesto y características generales de las obras y las del inmueble en que se llevan a cabo. La solicitud contendrá la identificación del promotor de las obras.
2. 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 59. Licencia de otras actuaciones urbanísticas estables.

1. Están sujetos a licencia las actuaciones urbanísticas estables, que sin implicar urbanización o edificación, tienen carácter permanente, con independencia de su duración, entre otras, las siguientes:
 - a. Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva.
 - b. La instalación de invernaderos, cuando conlleve algún tipo de estructura portante con exclusión de los domésticos de escasa entidad en cuanto a sus características o superficie afectada.
 - c. La instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen dentro de campamentos de turismo o campings legalmente autorizados y en zonas expresamente previstas para dicha finalidad.
 - d. La apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo no urbanizable, así como su modificación o pavimentación, salvo las autorizadas por el organismo competente en materia agraria.
 - e. La colocación de carteles, paneles, anuncios y vallas de propaganda visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados.
 - f. Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.
 - g. Los cierres, muros y vallados permanentes de fincas y parcelas.
 - h. La extracción de áridos, aunque se produzcan en terrenos de dominio público.
 - i. Las actividades extractivas, incluidas las minas, graveras y demás extracciones de tierras, líquidos y cualquier otra materia, así como las de sondeo en el subsuelo.
 - j. Las antenas y otros equipos de comunicaciones, así como las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.
2. A la solicitud se acompañará la siguiente documentación:
 - a. Memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de la actuación pretendida, presupuesto e inmueble o inmuebles en los que se pretenda llevar a cabo, con su identificación catastral y registral, en su caso.
 - b. Identificación del promotor y en su caso dirección técnica.

Artículo 60. Licencia de usos y obras provisionales.

1. Están sujetos a esta licencia con carácter excepcional y siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento, los usos u obras provisionales no previstos en el plan, siempre que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística y sectorial, ni por el planeamiento general.
2. A la solicitud se acompañará la siguiente documentación:
 - a. Proyecto redactado por técnico competente o, en su caso, Memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de la actuación pretendida, presupuesto e inmueble en el que se pretenda llevar a cabo con su identificación catastral y registral, en su caso.
 - b. Identificación del promotor, y, en su caso, dirección técnica.
3. Las licencias que se otorguen tendrán acceso al Registro de la Propiedad, no generarán derecho a indemnización en el caso de ser necesario el cese o demolición de lo autorizado a requerimiento municipal y estarán sujetas a la prestación de garantía por importe correspondiente a la restitución al estado original.

CAPÍTULO III. CONTROL E INSPECCIÓN DE OBRAS.

Artículo 61. Finalización de las obras.

1. Una vez finalizadas las obras destinadas a cualquier uso, el promotor deberá solicitar la licencia de ocupación o utilización, de acuerdo con lo establecido en el art. 57 de estas Normas.
2. Una vez solicitada la licencia de ocupación o utilización, se expedirá por el técnico municipal informe acreditativo de la correspondencia de éstas con la licencia concedida, previa inspección de las mismas, incluyendo en dicho informe si el vial público al que recaigan queda en condiciones adecuadas, y si se ha cumplido con el deber simultáneo de urbanizar, en su caso.
3. No se permitirá que las obras queden sin concluir de modo que parte exterior desdiga del ornato público.

Artículo 62. Inspección de obras.

El Ayuntamiento, conforme a la legislación urbanística vigente en materia de disciplina urbanística y en el ámbito de sus competencias, podrá inspeccionar las obras que se realicen en su término municipal, al objeto de comprobar en todo momento, que se ajustan a la licencia municipal concedida.

CAPÍTULO IV. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES. ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS Y RUINA.

Artículo 63. Deber de conservación.

1. Los propietarios de los terrenos o construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada momento establecido en el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
2. Las obligaciones mínimas de los propietarios de edificaciones y construcciones respecto a la seguridad, salubridad y ornato público, incluyen:
 - a. El mantenimiento y la seguridad de los elementos arquitectónicos de las fachadas.
 - b. El mantenimiento de la pintura, revoco o material visto de acabado de las fachadas.
 - c. El mantenimiento y la seguridad de todas las instalaciones técnicas del edificio y de sus elementos añadidos, como rótulos o carteles.
3. En cumplimiento la legislación urbanística vigente, el Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados, con indicación del plazo de realización.
4. El procedimiento para exigir el deber de conservación podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento. Se realizará conforme a lo establecido en la normativa vigente.

Artículo 64. Sobre la situación legal de la ruina urbanística.

1. La declaración de la situación legal de ruina urbanística de los edificios procederá en los supuestos contemplados en la normativa vigente
2. Corresponde al Ayuntamiento la declaración de la situación legal de ruina urbanística, conforme a lo que reglamentariamente se disponga por la legislación urbanística de aplicación.
3. En el Procedimiento para la declaración de situación legal de ruina urbanística se estará a lo dispuesto en la legislación y reglamentación vigentes

CAPÍTULO V. INSPECCIÓN URBANÍSTICA, INFRACCIONES Y RESPONSABILIDAD.

Artículo 65. 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.
 - c. La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos dispuestos en la legislación urbanística aplicable
 - d. La sanción de las infracciones urbanísticas.
2. El ejercicio de dichas potestades se realizará en conformidad a la legislación y reglamentación vigentes

Artículo 66. Infracciones urbanísticas.

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en la legislación urbanística vigente.
2. En ningún caso el Ayuntamiento podrá dejar de adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado o reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la ilegalidad.
3. Toda infracción urbanística llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, y la obligación de resarcimiento de daños s indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos conforme a lo dispuesto en la en la legislación urbanística vigente.

Artículo 67. Competencia y procedimiento.

1. El alcalde u organismo en quien delegare la atribución de facultades de inspección y fiscalización del planeamiento acordará la iniciación, instrucción y del expediente sancionador o, en su caso, la Consejería competente en materia de urbanismo, conforme a lo dispuesto en la en la legislación urbanística vigente.
2. En la tramitación del procedimiento sancionador se aplicarán las reglas establecidas en la legislación vigente reguladora del procedimiento administrativo común, además de lo establecido en la legislación urbanística vigente.
3. Si en la instrucción del expediente por infracción urbanística se apreciare indicios de delito o falta, se pondrá en conocimiento del ministerio Fiscal, absteniéndose el órgano instructor de proseguir el procedimiento hasta tanto no se haya pronunciado la autoridad judicial.

TÍTULO VI. NORMAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN.

Artículo 68. Aplicación (OE).

Las presentes condiciones de protección regulan los grados de intervención, niveles de protección, y particularidades de tramitación a las que deberán someterse las edificaciones, conjuntos, espacios y elementos (hitos) incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan, tanto clasificados en suelo urbano, como en suelo urbanizable y no urbanizable.

Artículo 69. Grados de intervención en edificios y conjuntos catalogados (OE).

1. El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos define para cada edificio, referido a su parcela catastral, o en su caso Conjunto de edificaciones, el grado máximo de intervención en cada uno de sus elementos constructivos o cuerpos edificados, así como sobre los espacios libres existentes. Las obras de posible realización en los edificios protegidos y sus grados de intervención serán las establecidas en el artículo 47, que se resumen en la siguiente tabla:

Tipos de obra	GRADOS DE PROTECCIÓN	
	Mejoras	Grado 1
	Grado 2	Redistribución
Reformas	Grado 3	Renovación
	Grado 4	Ampliación.
Obra nueva	Grado 5	Sustitución
	Grado 6	Nueva planta

2. Los grados 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 70. Grados de intervención en espacios y elementos catalogados.

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

1. **Grado 1. Conservación Estructural:** Grado 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
2. **Grado 2. Conservación de la Implantación:** Grado 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.

3. **Grado 3. Recuperación ambiental:** Grado 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 71. Niveles de protección en edificaciones y espacios catalogados. Clasificación (OE).

1. Se establecen los siguientes Niveles de protección en función de los grados de intervención expresados en los artículos anteriores.
 - **Nivel A. Protección integral.** Comprende los edificios, elementos y espacios que por su carácter singular, simbólico y monumental deberán ser conservados íntegramente, preservando todas sus características arquitectónicas. La protección se extiende a los elementos definitorios de su valor monumental y de los espacios no edificados que se consideren en la misma.
 - En edificaciones catalogadas se admiten los siguientes grados de intervención:
 - Grado 1.- Conservación.
 - Grado 2.- Redistribución.-
 - En espacios y elementos catalogados se admite el Grado 1: Conservación estructural.
 - **Nivel B. Protección estructural.** Comprende los edificios, elementos o espacios que presentan un alto interés arquitectónico de conjunto, ya sea tipológico, estilístico, constructivo o morfológico, que contribuyen positivamente a la configuración del tejido urbano o paisaje y que, por lo tanto, deben de ser protegidos, controlando las actuaciones que sobre ellos hayan de realizarse.
 - En edificaciones catalogadas se admiten los siguientes grados de intervención:
 - Grado 1.- Conservación.
 - Grado 2.- Redistribución.-
 - Grado 3.- Renovación
 - Grado 4.- Ampliación
 - En espacios y elementos catalogados se admite hasta el Grado 2: Conservación de la implantación.
 - **Nivel C. Protección ambiental.** El nivel de protección ambiental es el asignado a los edificios o espacios que mantienen las invariantes tipológicas y estructurales tradicionales de Villaralto.
 - En edificaciones y conjuntos catalogados se admiten los siguientes grados de intervención:

- Grado 1.- Conservación.
- Grado 2.- Redistribución.-
- Grado 3.- Renovación
- Grado 4.- Ampliación
- Grado 5. Sustitución en conformidad a las condiciones establecidas en la Ficha Catálogo

- En espacios catalogados se admite hasta el Grado 3: Recuperación ambiental.

Artículo 72. Documentación técnica de los proyectos de edificación con nivel de protección.

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

1. Memoria: Descripción pormenorizada de las características definidas en base a la información del Plan General, es decir, se definirá y describirá detalladamente:
 - Características morfológicas, tipológicas, constructivas y estilísticas de la edificación y sus elementos más esenciales.
 - Características socioeconómicas en relación a la edad y estado de la edificación existente.
 - Objeto y alcance de la intervención, de acuerdo con lo establecido en las presentes normas, justificando la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar.
 - Justificación de la adecuación de la obra propuesta a la “justificación de la protección” (valoración cualitativa, elementos de interés) y “determinaciones de la protección” (nivel de protección, carácter de la protección y clase de obra e intervención), estudiando a la vez su integración morfológica con el entorno.
 - Evaluación pormenorizada de las superficies y volúmenes existentes y el de la propuesta en función del nivel de protección, clase de obra y grado de intervención.
2. 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.
3. Planos de la propuesta y alzado del tramo de calle o calles en las que se ubique el edificio actual y el restaurado de la propuesta apoyado en un reportaje fotográfico.

No estará permitido el emplazamiento de nuevas instalaciones de telecomunicación en edificaciones e instalaciones protegidas por la legislación de Patrimonio Histórico, en los recursos culturales de interés territorial y sus perímetros de protección, en edificios catalogados por los instrumentos de planeamiento general y sus áreas de protección y de influencia, salvo que la Consejería competente en materia de telecomunicaciones determine que no existe otra alternativa viable,

Artículo 73. Protección del entorno. “Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas”.

1. Se considerarán “construcciones inmediatas a edificaciones protegidas” las edificaciones colindantes o medianeras con las protegidas con nivel integral o estructural y, por regla general,

las edificaciones que se encuentren incluidas en un radio de 40 m a partir de los puntos medios de fachada de dichas edificaciones protegidas.

2. Las construcciones inmediatas a edificaciones protegidas que puedan alterar las relaciones de los edificios protegidos con su entorno, como pudiera ser la modificación de las perspectivas tradicionales, tendrán que adecuar su ordenación a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianeras, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.
3. 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.

Artículo 74. Protección de elementos y hallazgos arqueológicos

1. Toda actuación en el ámbito de los yacimientos arqueológicos relacionados en el apartado 4 del Catálogo de Bienes y Espacios protegidos y que hayan sido delimitados con identificación precisa de acuerdo a la legislación vigente, se comunicará a la administración competente (Consejería de Cultura) para que establezca las determinaciones de protección arqueológica de acuerdo a la legislación sectorial vigente.
2. En el caso de aparición de restos arqueológicos durante las obras tanto de edificación como urbanización se comunicará a la administración competente (Consejería de Cultura) para que establezca las determinaciones de protección arqueológica de acuerdo a la legislación sectorial vigente.
3. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico, y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.

CAPÍTULO II. ORDENANZA DE EDIFICIOS Y BIENES PROTEGIDOS.

Artículo 75. Aplicación (OE).

Las presentes condiciones de protección relacionan los elementos protegidos en función de su nivel de protección y regulan los usos a los que deberán someterse las edificaciones, espacios y elementos incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan.

En este sentido y en conformidad a la estructura del catálogo a los efectos de su identificación y determinaciones concretas se diferencian cuatro grupos de Fichas catalogadas:

- Ficha de Edificación. Son edificaciones singulares aquellas arquitecturas que normalmente concentraban el esfuerzo y la vida colectiva de la comunidad. Se caracterizan por una volumetría y forma específica que no responde a los tipos residenciales del tejido, y un sistema de orden regular poco abundante en el resto de la trama. Dentro de este conjunto aparecen las piezas de mayor antigüedad y valor arquitectónico del municipio y que aún mantienen su papel dentro de la trama urbana. Identificándose el bien con la letra “EDS”.
- Ficha Elementos singulares. Son elementos aislados en el interior del núcleo urbano que presentan un elevado valor artístico, cultural, etnológico, arquitectónico e histórico. En la mayoría de los casos marcan un hito en el ambiente urbano donde se inserta cada uno de estos elementos. Identificándose el bien con la letra “ELS”.
- Ficha de Pozos y abrevaderos. Son elementos dispersos por el término municipal de Villaralto que su conservación y puesta en valor de los mismos permitirán preservar su valor etnológico y cultural. Identificándose el bien con la letra “PA”.
- Ficha de Árboles Singulares. Son elementos naturales, que al igual que el anterior grupo, se encuentran distribuidos de forma aleatoria por el término municipal. La conservación de éstos, permitirá una mejor puesta en valor de dicho elemento y el entorno que le rodea. Identificándose el bien con la letra “AS”.

SECCIÓN 1ª. NIVEL A, PROTECCIÓN INTEGRAL.

Artículo 76. Ámbito de aplicación (OE).

Los edificios, espacios y elementos comprendidos en este nivel de protección A INTEGRAL se relacionan a continuación y aparecen identificados en los planos de ordenación estructural y completa en conformidad a la nomenclatura del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

IDENT.	EDIFICACION- ESPACIO- ELEMENTO
EDS-01	Iglesia Parroquial de San Pedro Apóstol
AS-01	Quercus ilex subsp ballota en la Dehesa Noroeste
AS-02	Quercus ilex subsp ballota en la Dehesa Suroeste

Artículo 77. Condiciones de uso (OE).

Las condiciones de uso y grados de intervención serán las expresadas en la ficha correspondiente del Catálogo.

SECCIÓN 2ª NIVEL B, PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.

Artículo 78. Ámbito de aplicación (OE).

Los edificios, espacios y elementos (hitos) comprendidos en este nivel de protección B ESTRUCTURAL se relacionan a continuación y aparecen identificados en los planos de ordenación completa en conformidad a la nomenclatura del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

IDENT.	EDIFICACION- ESPACIO- ELEMENTO
EDS-04	Antigua Fábrica de Harina
EDS-05	Casa del Museo Pastor
ELS-03	Conjuntos de sarcófagos visigodo

Artículo 79. Condiciones de uso (OE).

Las condiciones de uso y niveles de intervención serán las expresadas en la ficha correspondiente del Catálogo.

SECCIÓN 3ª. NIVEL C, PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Artículo 80. Ámbito de aplicación (OE).

Los edificios, espacios y conjuntos comprendidos en este nivel de protección C AMBIENTAL se relacionan a continuación y aparecen identificados en los planos de ordenación completa en conformidad a la nomenclatura del catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

IDENT.	EDIFICACION- ESPACIO- ELEMENTO
EDS-02	Ermita de Santa Rita
EDS-03	Ermita del Cristo de las Angustias
ELS-01	Cruz de Santa María
ELS-02	Área de El Molar, culto a San Pancracio
PA-01	Pozo de Las Viñas
PA-02	Pozo nuevo Los Rosales
PA-03	Pozo de la Casa de la Mora
PA-04	Pozo de Las Eras
PA-05	Pozo de Las Cadenas
PA-06	Pozo o fuente de La Hondariza

Artículo 81. Condiciones de uso (OE).

Las condiciones de uso y niveles de intervención serán las expresadas en la ficha correspondiente del Catálogo..

URBANÍSTICAS

TÍTULO VII. REGULACIÓN Y DETERMINACIONES GENERALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CAPÍTULO I. REGULACIONES DE LAS CONDICIONES GENERALES DE USO.

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 82. Ámbito de aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en suelo urbano y urbanizable, y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen las normas urbanísticas.
2. El Plan asigna usos globales a los sectores de suelo urbanizable, formando parte de su ordenación estructural (OE), así como a las áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado, dentro de su ordenación pormenorizada.
3. El Plan asigna usos pormenorizados a las zonas y parcelas del suelo urbano consolidado, 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.

Artículo 83. Uso global y usos pormenorizados.

Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento, los usos pueden ser globales y pormenorizados.

1. USO GLOBAL es aquél que el Plan General asigna como característico a una zona de suelo urbano consolidado o a un ámbito de suelo urbano no consolidado o urbanizable, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el instrumento de desarrollo correspondiente.
2. USOS PORMENORIZADOS son los usos concretos que el Plan o el planeamiento de desarrollo asigna a una zona o sector.

Artículo 84. Relación de usos globales y pormenorizados.

1. Los usos globales y pormenorizados y sus categorías correspondientes, contemplados y regulados en el presente Plan General, se relacionan en el siguiente cuadro tipo.
2. Los usos en suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del título X sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente título.

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	CATEGORÍAS
1. RESIDENCIAL	1.1. Vivienda unifamiliar	1ª. Vivienda libre
	1.2. Vivienda plurifamiliar	2ª. Protección pública
2. INDUSTRIAL	2.1. Talleres artesanales y de reparación y pequeñas industrias compatibles con las viviendas	
	2.2. Industria de producción y almacenamiento	
	2.3. Estaciones de servicio de combustible	
3. TERCIARIO	3.1. Establecimientos de alojamiento turístico	1ª. Parte de la edificación 2ª. Edificio exclusivo
	3.2. Comercial	1ª. Local comercial 2ª. Edificio exclusivo
	3.3. Relación y espectáculos	1ª. Sin actividad musical 2ª. Con actividad musical 3ª. Instalación al aire libre
	3.4. Oficinas	1ª. Despachos profesional. 2ª. Locales de oficinas 3ª. Edificios exclusivos
	3.5. Garaje	1ª. Local 2ª. Edificio exclusivo o al aire libre
4. DOTACIONAL EQUIPAMIENTO	4.1. Docente	1ª. Local 2ª. Edificio exclusivo
	4.2. Deportivo	1ª. Local 2ª. Edificio exclusivo o al aire libre
	4.3. Social	1ª. Local 2ª. Edificio exclusivo o al aire libre
5. DOTACIONAL ESPACIOS LIBRES		
6. DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS		

3. Cualquier otro uso no contenido en este cuadro se regulará analógicamente por las condiciones establecidas en aquel uso tipificado que le sea funcionalmente más semejante.

Artículo 85. Clases de usos.

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

USO CARACTERÍSTICO. Es aquél que por aplicación de la ordenanza urbanística es el predominante o de implantación dominante o mayoritario en un área, zona o sector de suelo. Asimismo, se entiende por uso característico aquél de implantación mayoritaria en una parcela o edificación (más del 50% de la superficie construida). Predominante o de implantación mayoritaria será con referencia a la edificabilidad o intensidad.

USO COMPLEMENTARIO. Es aquel uso que, por exigencias de la legislación urbanística o del propio Plan General, es obligatorio en cualquier caso como demanda del uso característico y en una proporción determinada en relación con éste.

USO COMPATIBLE. Es aquel uso que puede coexistir con el uso característico en una misma parcela o edificación, sin perder las características que le son propias, y con las condiciones establecidas por el Plan General o el planeamiento de desarrollo.

USO ALTERNATIVO. Es aquel uso que puede coexistir con el uso característico en una misma zona o sector de suelo, y que puede autorizarse su implantación en parcela o edificación independiente, en la proporción y condiciones que establezcan el Plan General o el planeamiento de desarrollo.

USO PROHIBIDO O EXCLUYENTE. Es aquel uso que, por su incompatibilidad con el uso característico o por imposibilitar la consecución de los objetivos de ordenación, está excluido de un ámbito por el Plan General o planeamiento de desarrollo para dicho ámbito.

Son usos prohibidos en un determinado ámbito:

- Los usos que no sean el uso característico y complementario, compatible o alternativo establecido por el Plan General o planeamiento de desarrollo para dicho ámbito.
- Los usos compatibles o alternativos que no cumplan las condiciones establecidas o superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.
- Los así conceptuados en las disposiciones generales o normativa específica vigente en un ámbito determinado de aplicación.

SECCIÓN 2ª. USO RESIDENCIAL.

Artículo 86. Definición.

Es el uso de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda o residencia familiar.

A los efectos del cumplimiento de las condiciones de edificación, se define como:

- **ESTANCIA:** Cualquier dependencia habitable de la edificación, entendiéndose por lo tanto excluido de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios, despensas, trasteros, aseos o baños y cuartos de instalaciones.
- **SUPERFICIE ÚTIL:** Superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interior de los muros o paredes que conforman las dependencias.

Artículo 87. Usos pormenorizados y categorías.

Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. **Vivienda unifamiliar.** Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o distinto uso y con acceso exclusivo.
2. **Vivienda plurifamiliar.** Es la situada en edificio constituido por dos o más viviendas con accesos (incluidas escaleras) y elementos comunes.

Se establecen las siguientes categorías en el uso residencial a efectos de la posibilidad de calificación:

- 1ª) **VIVIENDA LIBRE.** Es aquella vivienda de promoción privada no condicionada por ningún tipo de protección o régimen público.

- 2ª) VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA: Es aquella que cumple las condiciones de uso, destino, precio de venta o alquiler, diseño y calidad que se establezcan en la normativa vigente en la materia y sean calificadas como tales por el Ayuntamiento u organismo competente.

Artículo 88. Condiciones particulares del uso residencial.

Toda vivienda (unifamiliar o plurifamiliar) cumplirá las siguientes condiciones, independientemente de aquellas que le sea de aplicación por corresponder a una determinada categoría:

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 superficies. Las dependencias de todas las viviendas (unifamiliares o plurifamiliares) cumplirán las condiciones mínimas de superficie útil establecidas en la vigente normativa técnica de diseño y calidad de viviendas protegidas.
3. Condiciones de Iluminación y ventilación: Toda pieza o dependencia habitable de día o de noche tendrá ventilación e iluminación conforme a las exigencias de la normativa sectorial que le sea de aplicación.
4. Condiciones de habitabilidad.
 - Todas las viviendas de nueva construcción deberán ser exteriores, entendiéndose así las que posean al menos dos estancias vivideras (cocina, dormitorio o salón), 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 6 m.
 - Quedan prohibidas todas las viviendas interiores, es decir, las que no cumplan alguna de las condiciones de la letra anterior, y en las interiores existentes se estará a lo dispuesto en el régimen de fuera de ordenación.
5. Condiciones de distribución y programa de vivienda.
 - La vivienda familiar constará con el mínimo establecido en la en la vigente normativa técnica de diseño y calidad de viviendas protegidas.
 - 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 del salón, comedor o estar, se dispondrá un 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.
 - En todos los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores siempre que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas por las condiciones estructurales y tipológicas 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
- Las escaleras y espacios comunes cumplirán las condiciones de seguridad de utilización y seguridad en caso de incendio de la normativa de edificación vigente.

7. Dotación de plazas de garaje.

El uso de garaje será complementario al uso residencial, destinándose en la misma parcela o edificación el espacio suficiente para satisfacer la dotación mínima de 1 plaza de garaje por cada vivienda, con las siguientes consideraciones:

- En viviendas de superficie construida igual o superior a 250 m² se preverá una plaza por cada fracción de 100 m² de superficie construida.
- Se exceptuará de la obligatoriedad de previsión de plazas de garaje a las edificaciones situadas en el suelo urbano que estén afectadas por alguna de las siguientes circunstancias:
 - Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado o, que siendo con tráfico rodado, tengan una anchura de vial entre alineaciones opuestas inferior a 5,00 m.
 - Las que tengan un frente de fachada igual o inferior a 6 m.
 - Las que estén dentro del catálogo Edificios Protegidos en las que esta reserva resulte incompatible con las condiciones de protección.

SECCIÓN 3ª. USO INDUSTRIAL.

Artículo 89. Definición.

Es todo aquel que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos, según las precisiones que se expresan en la definición de usos pormenorizados que engloba.

Artículo 90. Usos pormenorizados y categorías.

El uso industrial comprende los siguientes usos pormenorizados:

Talleres artesanales y pequeñas industrias compatibles con las viviendas: Es el uso que comprende aquellas actividades cuya función principal es:

- La obtención o transformación de productos generalmente individualizables por procedimientos no seriados o en pequeñas series que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.
- La reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico y de vehículos (turismos, motocicletas, ciclomotores y ciclos) con la finalidad de restaurarlos o modificarlos sin que pierdan su naturaleza inicial. Se exceptúan los vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones).
- Almacenamiento en pequeña escala o entidad con posibilidad de venta directa al público o mediante intermediarios.

Industria de producción y almacenamiento: Es el uso que comprende actividades cuya función principal es la siguiente:

- La Producción industrial con la finalidad de obtención o transformación de productos por procesos industriales, incluyendo las funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, como reparación, guarda o depósitos de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de los productos acabados para su suministro.
- El almacenamiento y comercio mayorista con la finalidad del depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo, se incluyen otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a las actividades propias de la industria, comercio minorista u otros servicios del uso terciario que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

Estaciones de servicio de combustible: Es el uso correspondiente a las instalaciones cuyo objeto principal es que posibilitan el suministro de combustible (carburante, gasoil y lubricante) a vehículos a motor. Podrá incluir instalaciones anexas de taller de mantenimiento y reparación de vehículos.

No se establecen categorías dentro de estos usos pormenorizados.

Artículo 91. Condiciones generales de ordenación y edificación.

1. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso industrial cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de zonificación tipológica donde quedan localizados por ser autorizados en una determinada zona.
2. Se exceptuarán de la condición anterior aquellas parcelas y edificaciones correspondientes al uso pormenorizado de "Estación de Servicio de Combustible", cuyas condiciones de ordenación y edificación vendrán reguladas por su normativa específica y las que establezca el planeamiento de desarrollo.
3. Se cumplirán las condiciones que le sean de aplicación de todas las normativas específicas y sectoriales vigentes.

Artículo 92. Condiciones particulares del uso pormenorizado: Talleres artesanales y de reparación y pequeñas industrias compatibles con las viviendas.

1. Implantación y ubicación.

En zonas de uso global y característico distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado de "talleres artesanales y de reparación y pequeñas industrias compatibles con las viviendas" deberán cumplir las siguientes condiciones:

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

2. Dotación de plazas de garaje.

- Se preverá una plaza de garaje por cada 100 m² de superficie construida o fracción.
- Se exceptuará de la obligatoriedad de previsión de plazas de garaje a las edificaciones afectadas por alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 86.6, excepto en el caso de talleres de mantenimiento y reparación del automóvil, que deberán reservar las plazas de aparcamiento previstas en el apartado a) anterior.

Artículo 93. Condiciones particulares del uso pormenorizado: Industria de producción y almacenamiento.

1. De ordenación y edificación.

Implantación y ubicación..

- El uso de "Industria de Producción y Almacenamiento" sólo se permite ubicar en zonas de uso global y característico industrial.

2. Dotación de plazas de garaje y "carga y descarga".

- Se preverá una plaza de garaje por cada 100 m² de superficie construida o fracción y se dispondrá dentro de la parcela un espacio destinado a carga y descarga, con una dársena por cada 1.000 m² construidos o fracción de ésta. .
- Se preverá dentro de la propia parcela o edificación un espacio destinado a carga y descarga.
- Con carácter general, el proyecto deberá justificar la maniobra de carga y descarga en espacio privado.

Artículo 94. Condiciones particulares del uso pormenorizado: Estaciones de servicio de combustibles para vehículos.

1. De ordenación y edificación.

Implantación y ubicación.

- En suelo urbano sólo se permite este uso para vehículos en parcelas calificadas como tales por el Plan General o las que sean autorizadas por los órganos competentes con posterioridad al uso.
- En suelo urbanizable podrá preverse justificadamente en el planeamiento de desarrollo, el cual establecerá la ubicación y las condiciones de ordenación y edificación, ajustándose a las disposiciones que le sean de aplicación.

2. Dotación de plazas de garaje.

- Dispondrán de aparcamientos suficientes para no entorpecer el tránsito de vehículos, con un mínimo de 2 plazas por surtidor.
- Dispondrán, en su caso, una plaza por cada 50 m² de superficie destinada a instalaciones anexas de taller de mantenimiento y reparación.

SECCIÓN 4ª. USO TERCIARIO.

Artículo 95. Definición.

Es todo aquel uso que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, tales como los de alojamiento temporal, hostelería, espectáculos, relación, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

Artículo 96. Usos pormenorizados y categorías.

El uso global terciario comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. **Establecimientos de alojamientos turísticos** Es el uso de aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal, incluyendo dependencias con actividades complementarias. Se consideran incluidos en este uso los hoteles, residencias y edificios análogos.

Categorías:

- **1ª categoría:** Cuando la actividad tiene lugar en en una parte de un edificio destinado a otro uso.
- **2ª categoría** Edificio Exclusivo: Cuando la actividad tiene lugar en un edificio destinado exclusivamente a este uso.

2. **Comercial:** Es aquel uso que corresponde a locales o edificios de servicio al público destinado a la compraventa al por menor o permuta de mercancías.

Categorías:

- **1ª categoría** Local Comercial: Cuando la actividad tiene lugar en planta baja y/o 1ª en un edificio destinado a otro uso.
- **2ª categoría** Edificio Exclusivo: Cuando la actividad tiene lugar en un edificio destinado exclusivamente a este uso.

3. **Relación y espectáculos:** Es aquel uso que corresponde a locales o edificios destinados a actividades ligadas a la vida de relación y espectáculos o recreativa.

Categorías:

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

4. **Oficinas:** Es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero de información Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticia o información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones

asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

Categorías:

- **1ª categoría** Despachos Profesionales: Despachos profesionales anexos a las viviendas.
- **1ª categoría** Locales: Locales de oficinas.
- **3ª categoría** Edificios Exclusivos: Edificios de uso exclusivo oficinas.

5. **Garajes:** Es aquel servicio que corresponde a la actividad de estacionamiento y guarda de vehículos.

Categorías:

- **1ª categoría** Local destinado a satisfacer las dotaciones mínimas de plazas de garaje establecidas para cada uso pormenorizado y que obligatoriamente debe preverse en cada parcela o edificación como uso complementario del uso característico de la parcela.
- **2ª categoría** Edificio Exclusivo o al Aire Libre: Edificio exclusivo destinado a satisfacer la demanda de estacionamiento y guarda de vehículos de la población para un ámbito de la ciudad, ubicándose en edificio o parcela exclusivos.

Artículo 97. Condiciones generales de ordenación y edificación.

1. Cuando el uso terciario se desarrolle en edificio exclusivo cumplirá todas las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de zonificación tipológica donde se localice.
2. Todas las parcelas y edificaciones o locales destinados a uso terciario cumplirán las condiciones y disposiciones de todas las normativas y reglamentos vigentes que le sean de aplicación.

Artículo 98. Condiciones particulares de uso pormenorizado establecimiento de alojamiento turístico.

1. **De ordenación y edificación.**

Cumplirán las condiciones de la normativa sectorial y disposiciones vigentes que le sean de aplicación con las siguientes consideraciones:

- En defecto de normativa específica vigente, cumplirán las condiciones que le fueran de aplicación del uso residencial.
- Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para ese uso específico.

2. **Dotación de plazas de garaje.**

- En defecto de legislación sectorial, se dispondrá una plaza de garaje por cada 100 m² de superficie de local destinado a alojamiento o por cada 3 habitaciones si resultase mayor número.

- Se exceptuará de la obligatoriedad de previsión de plazas de garaje a las edificaciones afectadas por alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 86.6, siempre que la legislación sectorial lo permita.

Artículo 99. Condiciones particulares del uso pormenorizado comercial.

1. De ordenación y edificación.

Ubicación.

- El uso comercial de 1ª categoría podrá ubicarse en planta baja y primera planta, siempre que se comuniquen entre sí las distintas plantas y dispongan de acceso propio e independiente desde el exterior a través de la planta baja. En ningún caso se podrá comunicar ninguna planta con otros espacios del edificio de diferente uso y, en concreto, con el uso residencial.
- Los usos de 2ª categoría sólo se permite su ubicación en edificio exclusivo implantado en parcela independiente y en las zonas o sectores concretos establecidos por el Plan General o los planes de desarrollo.

Dimensionales.

- La zona del local destinado al público tendrá una superficie mínima de 6 m², teniendo comunicación directa con el acceso desde el exterior.
- 00 m.
- La altura mínima libre de planta será de 3,00 m, pudiendo rebajarse hasta 2,50 m en distribuidores, aseos y dependencias no destinadas al público, y 2,50 m en las plantas de sótano y 1ª de los locales de 1ª categoría.

Servicios sanitarios.

- El uso comercial de 1ª categoría dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m² no será necesario instalar ningún servicio; desde 100m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de 200 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.
- En los establecimientos de 2ª categoría podrán agruparse los servicios y sanitarios en cada planta del edificio. El número de servicios a disponer en cada planta vendrá determinada por la aplicación de la condición anterior (a) sobre la suma de la superficie de todos los locales de la planta respectiva, incluyendo los espacios comunes de uso público.

2. Dotación de plazas de garaje y espacio de carga y descarga.

- Para el uso comercial en 1ª categoría, las plazas de garaje deberán preverse en los proyectos de edificación en que se sitúen a razón de 1 plaza por cada 100 m² de superficie construida total o fracción, siempre que la superficie total construida de locales de cualquier uso sea superior a 300 m².
- Para el uso comercial de 2ª categoría se dispondrá una plaza de garaje por cada 60 m² de superficie construida.

- Para el uso comercial de 2ª categoría se dispondrá dentro de la parcela o edificación un espacio destinado a carga y descarga.

Artículo 100. Condiciones particulares del uso pormenorizado de relación y espectáculo.

1. De ordenación y edificación.

Ubicación y emplazamiento.

- Los establecimientos de 1ª categoría podrán ser compatibles con el uso residencial, siempre que se sitúen en planta baja y 1ª planta. Dispondrá, en todo caso, de acceso propio desde el exterior a través de la planta baja y que en ningún caso se comunique con espacios de diferente uso y, en concreto, del uso residencial, no pudiendo ubicarse en locales que tengan fachada a pasaje.
Asimismo, podrán ubicarse en cualquier edificación exclusiva de uso terciario o zona o sector calificados de uso industrial.
- Los establecimientos de 2ª categoría sólo podrán ubicarse en parcela independiente en edificios exclusivos de uso terciario o zona o sectores calificados con uso industrial, o compatible con otros. En el caso de compartir parcela con el uso residencial deberán garantizar la adopción de medidas de asilamiento acústico y antivibraciones necesarias para permitir esta compatibilidad.
- Las instalaciones de 3ª categoría sólo podrán ubicarse en parcelas independientes y en las zonas establecidas por el Plan General o planes desarrollo.

Dimensionales.

- Los establecimientos de 1ª categoría tendrán una superficie útil mínima de 50 m², a excepción de restaurantes, cuya superficie útil mínima será de 100 m².
- Cumplirán las condiciones dimensionales (anchura, recorridos, escaleras, alturas libres) establecidas en la normativa sectorial normativa vigente.

Servicios sanitarios.

- Se sujetarán a las disposiciones de los reglamentos o normativas vigentes que le sean de aplicación. En cualquier caso, como mínimo, dispondrán con absoluta independencia de aseos para señoras y caballeros, no pudiendo comunicarse directamente con el resto del local y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo previo o zona de aislamiento.

2. Dotación de plazas de garaje.

- En las edificaciones residenciales que prevean en sus plantas bajas y 1ª locales para uso de relación o cualquier otro uso con una superficie total de locales superior a 300 m², deberán disponer de una plaza mínima de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida o fracción.
- En las 2ª y 3ª categoría, cuando la actividad genere espectáculo con afluencia y aforo de público, se preverá una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades.

Artículo 101. Condiciones particulares del uso pormenorizado oficinas.

1. De ordenación y edificación.

Ubicación y emplazamiento.

- El uso de oficinas de 1ª y 2ª categoría podrá ubicarse en cualquiera de las plantas de la edificación residencial, siempre que cumpla las condiciones del uso residencial que le sean de aplicación.
- El uso de oficinas de 2ª categoría podrá ubicarse en cualquier edificación de uso exclusivo terciario y en las zonas o sectores calificados con uso industrial.
- El uso de oficinas de 3ª categoría sólo se permite en un edificio exclusivo implantado en parcela independiente.

Dimensionales.

- Los recorridos, distribuidores y escaleras de servicio al público en las oficinas de 2ª y 3ª categoría tendrán un ancho mínimo de 1,20 m., sin perjuicio del cumplimiento más restrictivo derivado de la normativa específica que le sea de aplicación.
- La mínima altura libre en planta será de 2,60 m., pudiendo rebajarse hasta 2,30 m. en aseos, distribuidores y dependencias anexas que no sean de estancia.

Servicios sanitarios.

- Las oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción superior a 100 m², se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

2. Dotación de plazas de garaje.

- En las edificaciones residenciales que prevean en sus plantas uso de oficinas o cualquier otro uso terciario con una superficie total de locales superior a 300 m², se deberá disponer como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida o fracción.
- Se preverá una plaza de garaje por cada 50 m² de superficie construida en los edificios exclusivos para este uso (3ª categoría).

Artículo 102. Condiciones particulares del uso pormenorizado garaje.

1. De ordenación y edificación.

Emplazamiento.

- El uso de garaje en 1ª categoría se podrá emplazar en:
 - Las plantas bajas de la edificación.
 - Las plantas de sótano de la edificación bajo rasante.

- Excepcionalmente, bajo la rasante del espacio libre de la parcela cuando sea técnicamente imposible cumplimentar la dotación de plazas en los emplazamientos antes citados.

- El uso de garaje en 2ª categoría se ubicará en las parcelas o espacios libres que determine el Plan o establezca el planeamiento de desarrollo. No obstante, el Ayuntamiento podrá autorizar dichos usos en un determinado espacio o parcela, previa redacción de un plan especial o un estudio previo que justifique la necesidad o demanda de aparcamiento en la zona en que se ubique, influencia sobre el tráfico de la zona, impacto sobre los usos colindantes, incidencia sobre las infraestructuras, etc., y cuantos estudios sean necesarios para la ejecución, funcionamiento y gestión del garaje o aparcamiento.

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 40m² con acceso directo desde la calle, la entrada podrá tener unas dimensiones mínimas de 2,50m de ancho por 2,20m de altura
- Los locales cuya superficie exceda de 2.500 m² habrán de tener como mínimo dos accesos, que estarán señalizados de forma que se establezca un sentido único de circulación, o bien un acceso con anchura de 5 m, que estará señalizado de forma que se establezcan dos sentidos de circulación.
- La anchura regulada de los accesos se medirá, no solamente en el dintel, sino que se extenderá a los primeros cuatro metros de profundidad a partir de éste.

Rampas.

- Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos. Cuando desde uno de los extremos de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.
- Las rampas tendrán una pendiente máxima del 20% en tramo recto y 12% en tramo curvo. En su incorporación con el exterior se estará a lo dispuesto en la normativa vigente
- Las rampas o pasajes en los que los vehículos hayan de circular en los dos sentidos, y cuyo recorrido sea superior a 30 m., tendrán una anchura suficiente para el paso simultáneo de dos vehículos, siempre que la planta o plantas servidas sobrepasen los 1.000 m².
- Las rampas o pasajes no podrán ser utilizados por los peatones, que dispondrán de accesos independientes, o habilitarán una acera mínima según lo dispuesto en la normativa técnica vigente.

Altura libre mínima.

- Los locales tendrán una altura libre mínima en todos sus puntos de 2,25 m. La puerta de entrada tendrá una altura libre mínima de 2,50 m. En lugar visible se indicará la altura máxima admisible de los vehículos que hayan de entrar.

Cubiertas de garaje.

- Los garajes bajo espacios libres de la edificación estarán cubiertos de modo que sea posible adoptar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento, salvo justificación expresa, de un mínimo de 60 cm. de espesor.

2. Cumplimiento de normativa específica.

- Se cumplirán las condiciones que le sean de aplicación de todas las normativas vigentes.

3. Dimensiones.

- Las plazas de aparcamiento para los garajes en 1ª categoría dispondrán de un espacio de dimensiones mínimas de 2,20 m. de latitud por 4,50 m. de longitud o en su caso la establecida por la normativa sectorial que le sea de aplicación. La superficie mínima de los garajes será de 20 m² por vehículo (incluyendo las áreas de acceso y maniobra); en caso de viviendas unifamiliares, será de 15 m² por vehículo.
- Las plazas de aparcamiento para los garajes en 2ª categoría deberán tener las siguientes dimensiones:

Tipo de vehículo	Longitud	Latitud
Vehículo con 2 ruedas	2,5	1,5
Automóviles grandes	5,0	2,5
Automóviles ligeros	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

SECCIÓN 5ª. USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO.

Artículo 103. Definición.

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.

Artículo 104. Usos pormenorizados y categorías.

Incluye las actividades relacionadas con la educación, cultura, salud y bienestar social, así como otras propias de la vida urbana.

El uso dotacional Equipamiento comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. Docente: Incluye los usos de formación intelectual, enseñanza reglada, enseñanza no reglada (guarderías, centros de idiomas, academias y análogos), con las siguientes categorías:
 - 1ª) LOCAL: En edificaciones de uso no exclusivo.
 - 2ª) EDIFICIO EXCLUSIVO: En edificio exclusivo o al aire libre en parcela propia.
2. Deportivo: Incluye las actividades de práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte, con las siguientes categorías:
 - 1ª) LOCAL: En edificaciones de uso no exclusivo.
 - 2ª) EDIFICIO EXCLUSIVO O AL AIRE LIBRE: En edificio exclusivo o al aire libre en parcela propia.
3. 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), con las siguientes categorías:
 - 1ª) LOCAL: En edificaciones de uso no exclusivo.
 - 2ª) EDIFICIO EXCLUSIVO O AL AIRE LIBRE: En edificio exclusivo o al aire libre en parcela propia.

Artículo 105. Condiciones de ordenación y edificación.

1. De ordenación y edificación.

Implantación.

- Los locales destinados a uso dotacional equipamiento en 1ª categoría dispondrán de acceso propio desde el exterior, estarán comunicadas sus plantas y, en ningún caso podrán comunicarse con espacios de diferente uso.
- Los locales destinados a uso dotacional equipamiento en 2ª categoría se implantarán en edificio o parcela (en supuestos de usos al aire libre) independiente o compartida con otros usos dotacionales.

2. Normativas específicas de aplicación

- Las parcelas y edificaciones destinadas al uso dotacional equipamiento cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de zonificación tipológica donde se localicen.
- Se exceptuarán de la condición anterior aquellas parcelas y edificaciones calificadas por el Plan General como sistemas locales y generales (título III de las presentes Normas).
- Todas las parcelas y edificaciones o locales destinados al uso dotacional equipamiento cumplirán las condiciones y disposiciones de toda las normativas y reglamentos vigentes que les sean de aplicación.

Serán las establecidas en el título VII, capítulo III.

3. Dotaciones de plazas de garaje:

La reserva de plazas de garaje corresponderá a la normativa específica o sectorial de aplicación, cumpliéndose a falta de regulación las siguientes números de plaza en función del uso y categoría, según el siguiente cuadro:.

	1ª categoría	2ª categoría
Uso docente	1 plaza/100 m ² const., siempre que Sc >300 m ²	1 plaza/100 alumnos ó 1 plaza/aula
Uso deportivo	1 plaza/100 m ² const., siempre que Sc >300 m ²	1 plaza/50 m ² const. y 1 plaza/15 localid.
Uso social	1 plaza/100 m ² const., siempre que Sc >400 m ²	1 plaza/50 m ² const. y 1 plaza/15 localid.

SECCIÓN 6ª. USO DOTACIONAL ESPACIOS LIBRES.

Artículo 106. Definición.

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

Artículo 107. Condiciones de implantación y ejecución.

Serán las establecidas en el título VII, capítulo III.

SECCIÓN 7ª. USO DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS

Artículo 108. Definición.

Comprende las actividades relacionadas con el movimiento de personas, por sí 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).

Artículo 109. Condiciones de implantación y ejecución.

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 110. Definiciones.

A efectos del Plan General y de los instrumentos que lo desarrollan, cuantas veces se empleen los términos o conceptos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los apartados y artículos siguientes.

1. Parcela.

- Es toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción y servir de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas, y asegurar la unidad mínima de intervención.
- Las parcelas mínimas serán indivisibles. La cualidad de indivisibles deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
- Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística

2. Solar.

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

3. Manzana.

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas.

4. Linderos.

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

5. Separación mínima a linderos.

La separación mínima a linderos se define como las distancias mínimas a las que podrá situarse la edificación, incluidos los salientes ocupables, sótanos o cualquier otra instalación resultante de la modificación del terreno (a excepción de las rampas de acceso a plantas de sótano), hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea linde de cada parcela.

El valor de tal parámetro se determina en las ordenanzas de cada zona o sector.

6. Alineación a vial.

Alineación a vial es el tramo de lindero correspondiente a cada parcela edificable con respecto al espacio público, viales o espacio libre exterior (plaza o zona verde).

7. 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..

8. 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:

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

9. Medianerías.

Medianería es la pared lateral correspondiente a un tramo de lindero límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación, pudiendo interrumpirse su continuidad por patios de luces, sean o no de carácter mancomunado o en proindiviso.

Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable y otras causas aparezcan medianerías al descubierto, éstas habrán de acabarse con los materiales, acabados y composición propios de la fachada.

10. Rasante del vial.

. Se define como el perfil longitudinal de vía pública o plaza tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía, y que sirve como nivel de referencia a efectos de medición de alturas. Será la marcada en el Plan General, en los estudio de detalle o proyectos de urbanización que lo desarrollen o, en su defecto, la marcada por los servicios técnicos municipales

11. Ancho del vial.

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

- Si los límites del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho del vial.
- Si los límites del vial no son paralelos o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, 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 111. Profundidad máxima edificable.

Se entiende como tal la máxima dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación a vial. Define, por lo tanto, el plano de fachada o límite de la edificación que da al espacio libre interior de la parcela o manzana.

Artículo 112. Porcentaje de ocupación de parcela.

1. Es el porcentaje de la relación entre la superficie medida en la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación (incluidos los salientes ocupables) y la superficie de la proyección horizontal del solar o parcela edificable.
2. Las ordenanzas de zona se especifican los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a la parcela edificable.

- Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla del porcentaje de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos de áreas libres y deportivo contenidos en las presentes normas,

Artículo 113. Superficie de techo edificable.

- Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, conforme a estas normas, tengan la consideración de planta baja y altas (primera o segunda).
- El techo edificable computará de acuerdo con los siguientes criterios::
 - Los espacios cubiertos, incluidos los salientes ocupables, que estén cerrados lateralmente en igualdad o mayoría del 50% de su perímetro en planta, computarán al 100% de su superficie en planta a efectos de techo edificable.
 - Los espacios cubiertos, incluidos los salientes ocupables, que estén abiertos lateralmente en más de un 50% de su perímetro en planta, computarán al 50% de su superficie en planta a efectos del techo edificable.
 - Las edificaciones auxiliares, edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección de las escaleras, incluso abiertas por cada parte, y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalización de instalaciones verticales y del ascensor computarán al 100% de superficie en planta a efectos del techo edificable.

Artículo 114. Edificabilidad.

- Índice de edificabilidad global de zona o sector: Es la relación expresada en m^2/m^2s (metro cuadrado techo/metro cuadrado suelo) entre la superficie total de techo edificable y la superficie de la proyección horizontal aplicada a la totalidad del ámbito.
- Índice de edificabilidad neta para cada zonificación (tipología) o uso: Es la relación expresada en m^2/m^2 entre la superficie total de techo edificable y la superficie neta edificable correspondiente a la proyección horizontal del solar o parcela edificable.

Artículo 115. Densidad de viviendas y nivel de densidad.

- La densidad de viviendas 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.
- El nivel de densidad de viviendas en conformidad a la legislación vigente se define desde muy baja a muy alta en función del intervalo comprendido entre dos parámetros numéricos de densidad de vivienda.
- El Plan establece el nivel de densidad como determinación estructural para el desarrollo de determinados sectores o áreas residenciales.

Artículo 116. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.

- 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.
- Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas, se han de respetar conjuntamente.
- En zonas industriales, la altura máxima se medirá en el centro de la fachada desde la rasante de la calle hasta la altura de apoyo de la estructura inclinada de cubierta.

Artículo 117. Criterios de medición de altura.

- Edificaciones con alineación obligatoria a vial.

En edificios cuya línea de fachada coincida con la alineación a vial por aplicación de la ordenanza de zona, el criterio de medición de altura se establece en los siguientes apartados según los casos particulares. Aquellos casos especiales no comprendidos en esta norma serán resueltos por los servicios técnicos municipales por analogía a los criterios expuestos y en razón de preservar el entorno urbano.

- 1.1. Edificios en solares con frente a una sola vía.

- En el caso de que la diferencia de la rasante del vial entre los extremos de la fachada sea menor o igual a 1,50m., la altura máxima de la edificación se medirá desde el punto de la línea de fachada coincidente con la rasante del vial de cota media entre las extremas.
- En el caso de que la diferencia de la rasante del vial entre los extremos de la fachada sea mayor de 1,50m, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para cumplir la regla general anterior, considerando estos como tramos o fachadas independientes.

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

- Si la altura máxima reguladora de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del apartado anterior, resolviéndose el conjunto de las fachadas desarrolladas longitudinalmente como si fuera una sola.
- En el caso de que las alturas máximas reguladoras fueran diferentes para cada frente de vial, se permite prolongar la altura mayor sobre la menor hasta una profundidad coincidente con la mediatriz de la manzana, y con un fondo de crujía mínimo de 4m. Los paramentos resultantes de la diferencia de altura se tratarán como fachadas en su composición y materiales de acabado.

- 1.3. 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 para cada frente de fachada hasta una profundidad coincidente con la mediatriz de la manzana, es decir, el salto de altura se situará en la línea intermedia entre las alineaciones opuestas. En todo caso, esta línea quedará a una distancia no inferior a 3 m. de la alineación a vial o línea de fachada correspondiente a la de menor altura.

2. Edificaciones exentas.

Las edificaciones cuya alineación de la edificación, por aplicación de la ordenanza, no coincidan con la alineación a vial, es decir, estén separados de la alineación por un espacio libre o con implantación exenta en la parcela con separación a linderos, el criterio para la medición de alturas se atenderá a las siguientes determinaciones:

- 3.1. 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 118, hasta el plano superior del último forjado.
- 3.2. 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 118 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 118. Construcciones por encima de la altura máxima reguladora.

Por encima de la altura máxima reguladora sólo se permitirán:

- a. Los antepechos o petos de barandillas de fachadas (anterior, posterior o lateral), y de patios interiores con una altura máxima de 1,20 m. si son opacos y 1,80 m. si son enrejados o transparentes, respecto al techo del último forjado. Los petos o elementos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de una altura comprendida entre 1,80 y 2,00 m. respecto del techo del último forjado.
- b. En cubiertas inclinadas, la cornisa de arranque en la línea de fachada podrá elevarse un máximo de veinte centímetros y a partir de ella la pendiente del faldón oscilará entre el 30-50%. La línea de cumbrera no podrá sobrepasar la altura de 3,00m. sobre la altura máxima permitida de la edificación.
- c. En cubiertas planas sólo se permitirán construcciones accesorias, como castilletes de escalera, cuarto de sala de máquinas y trasteros, con una superficie máxima ocupada por estas construcciones del 15% de la superficie total de cubierta.
- d. En todo caso, estas construcciones quedaran dentro del plano de 35º trazado por el enrase del último forjado de fachada. En el caso de parcelas con poco fondo en las que la escalera deba situarse en fachada, esta se diseñará de forma que el castillete quede situado bajo el plano de cubierta inclinada.
- e. Los elementos de remate exclusivamente decorativos,

Artículo 119. Planta baja.

1. Se define como planta baja:

a. Edificaciones con alineación obligatoria a vial.

En edificios cuya línea de fachada coincida con la alineación a vial por aplicación de la ordenanza de zona, la planta baja será aquella cuya cota de piso o forjado se sitúe como máximo entre 1,30 m. por encima o 0,75 m. por debajo de la cota de la rasante del vial en cada punto.

b. Edificaciones exentas.

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 a este respecto 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 caso de uso terciario o público, y de 2,60 m. para el uso de vivienda. Por razones formales o constructivas, estas medidas podrán rebajarse hasta 3,00 m. y 2,20 m. respectivamente.

Artículo 120. Planta sótano.

1. Es aquella enterrada o semienterrada cuyo techo está a menos de 0,75m 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 2,25m.
3. En caso de que 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 2,50m.
4. La superficie de sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada ordenanza de zona, debiendo cumplir simultáneamente las condiciones de separación a linderos o retranqueos que establezca dicha ordenanza.

Artículo 121. Plantas altas.

1. Se define planta alta a cualquier planta situada sobre la planta baja.
2. Las plantas altas tendrán una altura libre mínima de 2,60 m. (medida entre elementos de acabado). En cocinas, pasillos y aseos podrá rebajarse hasta 2,20 m. por motivos formales o constructivos y, en las restantes, piezas, hasta 2,50 m.

Artículo 122. Condiciones de ventilación, iluminación y salubridad.

1. Se estará a lo establecido en la normativa sectorial para piezas habitables.
2. No se permitirán salidas de humos libres por fachadas, patios comunes, ventanas o balcones procedentes de actividades distintas a la cocina de vivienda.
3. Consecuentemente, en los proyectos que incluyan locales comerciales, deberán preverse los conductos de evacuación de humos individuales hasta la cubierta en razón uno por cada 50 m² de superficie bruta de local o fracción, como mínimo, con una superficie no inferior a 700 cm², y provisto de aislamiento y revestimiento suficiente que garantice la estanqueidad, transmisión de radiaciones y evite molestias o perjuicios a terceros.

Artículo 123. Patios de luces y ventilación.

1. Es el espacio libre no edificado situado en el interior de la parcela edificable destinado a dar luz y ventilación a la vivienda o edificación.
2. Se prohíben los patios abiertos a vial o plaza, a excepción de las edificaciones que, por aplicación de la ordenanza de zona, quedan totalmente exentas en parcela y sin alineación a vial.
3. Las superficies dimensiones mínimas de los patios de luces serán los siguientes:

Número de plantas de la edificación	Dos [2]
Superficie mínima del patio	Dieciséis m ² (16m ²)
Diámetro mínimo del círculo inscrito	Cuatro mts [4 mts]

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

Artículo 124. Salientes no ocupables.

1. Se definen como cuerpos o elementos constructivos de carácter fijo (partes integrantes de la edificación) no habitables ni ocupables, que sobresalen la alineación de la edificación establecida, ya sea por alineación a vial, línea de fachada retranqueada o separación a linderos.
2. El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente la alineación de la edificación
 - En planta baja (zócalos, recercados y similares), podrán sobresalir la alineación de la edificación un máximo de 10 cm.
 - En plantas altas (aleros, marquesinas, gárgolas y elementos similares), se regirán por las limitaciones de vuelos de cada ordenanza de zona.
3. Otros elementos salientes no permanentes como toldos, anuncios o similares, se regularán por ordenanzas específicas del Ayuntamiento.

Artículo 125. 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 al plano o superficie reglada límite de la edificación.
2. Salientes ocupables abiertos son los que poseen su perímetro volado totalmente abierto. Salientes ocupables cerrados son los que poseen su perímetro volado cerrado con elementos fijos total o parcialmente.

La regulación de los mismos en sus limitaciones de vuelo se especifican para cada ordenanza de zona.

3. Los salientes ocupables se prohíben en planta baja y a una altura menor de 3,00 m. sobre la rasante oficial de la acera.
4. Los salientes ocupables deberán retirarse del colindante o del eje de la pared medianera, en su caso, la medida del vuelo o, como mínimo, 60 cm.
5. La proyección de los salientes ocupables computará totalmente a efectos de ocupación máxima sobre parcela y, si es el caso, a efectos de separación a linderos.
6. A los efectos del cómputo de superficie edificable, lo salientes ocupables abiertos computarán al 50% de su superficie en planta, y los salientes ocupables cerrados, al 100% de su superficie en planta si los elementos fijos cierran más del 50% del perímetro.

Artículo 126. Armonización de las edificaciones Fachadas y espacios libres interiores

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. Las soluciones de ritmos y proporción entre huecos y macizos en la composición de las fachadas deberán adecuarse a las indicadas en su caso en la normativa específica de zona, en función de las características tipológicas de la edificación. Queda prohibido específicamente el uso de azulejos, plaquetas u elementos vidriados y otros materiales no utilizados tradicionalmente como materiales de fachada.
3. Todo proyecto de edificación contemplará el tratamiento específico e integral de la urbanización de los espacios libres, patios o áreas comunes libres e interiores vinculadas a la edificación, reflejando en el mismo sus acabados, materiales, elementos ornamentales, iluminación, pavimentación, instalaciones y jardinería. Se cuidará especialmente la elección y ubicación de la vegetación y especies arbóreas.

Artículo 127. Elementos técnicos de las instalaciones.

1. Los elementos técnicos de las instalaciones se definen como los elementos, cuerpos o partes integrantes de las instalaciones y servicios del edificio de carácter colectivo o individual que son necesarios para el correcto acondicionamiento y uso del edificio.

Comprende aquellos elementos como conductos, depósitos, maquinaria, aparatos, etc. de las instalaciones audiovisuales, de climatización, de electricidad, fontanería, gas, salubridad (ventilación, humos y gases, basuras, alcantarillado, ...), de protección (contra el fuego, pararrayos, robo, ...) y de transporte (ascensores).
2. Los elementos técnicos cumplirán todas las condiciones de la normativa vigente que le sea de aplicación, previéndose en su ejecución la protección y corrección de las situaciones de

contaminación atmosférica, incluidos los ruidos y vibraciones que impliquen molestia grave, riesgo o daño para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

3. Los elementos técnicos de las instalaciones habrán de ser previstos en el proyecto de edificación con composición conjunta y arquitectónica con el edificio.

Artículo 128. Vallas y medianerías

1. En parcelas en las que sea obligatoria la construcción de vallas alineadas a vial, salvo especificación contraria de la ordenanza de zona, se realizarán con elementos opacos hasta una altura máxima de 1,00m, y con elementos ligeros hasta una altura máxima de 2,50m, debiéndose adecuar su diseño al entorno donde se ubica.
2. 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.
3. La altura máxima de las vallas medianeras opacas será de 2,50m, salvo especificación contraria de la ordenanza de zona.
4. Cuando por aplicación de las ordenanzas de edificación se generen medianerías vistas, deberán tratarse con materiales y acabados de fachada.

Artículo 129. 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., debiendo garantizarse su estabilidad, estética y conservación. Para ello, se realizarán mediante elementos sólidos hasta una altura mínima de 2,00 m. y se pintarán en color blanco.
2. Los locales comerciales situados en planta baja de edificios de nueva construcción se dotarán de cerramiento que, aunque tenga carácter provisional, deberá construirse con la debida resistencia al impacto y ornato adecuado (terminación en pintura). En todo caso, estos elementos serán incluidos en el proyecto sujeto a licencia.

CAPÍTULO III. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 130. Ámbito de aplicación.

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.

Artículo 131. Determinaciones aplicables a los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de edificación, ni modificar las previsiones del Plan General que desarrolle, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.
2. Los proyectos de urbanización contendrán la documentación exigida en el Reglamento de Planeamiento vigente y de aplicación conforme a la LOUA, con carácter de mínimo.
3. 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).
4. El Ayuntamiento podrá imponer en cada caso unas características de los materiales a emplear en los acabados de urbanización, justificando su procedencia en la armonización con el entorno o en las necesidades técnicas derivadas de las características de la zona. En este caso, se atenderán a las prescripciones técnicas especificadas en el pliego de condiciones e instrucciones específicas que se redacten por los servicios técnicos municipales.
5. Los proyectos de urbanización se aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

Artículo 132. Ejecución de los proyectos de urbanización y de obras de urbanización.

1. Las obras de infraestructuras y urbanización que se ejecuten al margen de proyectos de urbanización se ajustarán a las condiciones establecidas en la normativa vigente en materia de obtención de licencias
2. En las obras de urbanización será obligatorio solicitar inspección al Ayuntamiento en las etapas de replanteo y antes de concluir las instalaciones de alcantarillado, agua, energía eléctrica y alumbrado público.

3. Si como consecuencia de la inspección se aprecia que no se ajustan al proyecto aprobado se paralizarán las hasta que no se realicen las modificaciones que imponga el Ayuntamiento.
4. Si se edifica simultáneamente a las obras de urbanización se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, o, en su caso, conforme se establezca en la ordenanzas correspondientes del Ayuntamiento.

Artículo 133. Recepción de la urbanización.

Una vez ejecutadas las obras de urbanización correspondientes, deberá el promotor solicitar la recepción de las obras ejecutadas. Los servicios técnicos municipales procederán a la supervisión de las mismas, pudiendo ser puestas en servicio si su informe fuera favorable; en caso contrario deberán realizarse las obras necesarias.

En su caso se estará, en cualquier caso, a las prescripciones mínimas y régimen establecido en la normativa vigente.

Artículo 134. Conservación de la urbanización.

El mantenimiento y conservación de las obras de urbanización corresponderá a los promotores del sector o área de reforma hasta su recepción por el Ayuntamiento. Producida la recepción de tales obras, corresponderá al Ayuntamiento su conservación y mantenimiento, salvo que se determine la cesión a una entidad urbanística de conservación.

SECCIÓN 2ª. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 135. Objeto.

La finalidad de la normativa contenida en esta sección es la de definir las condiciones mínimas que habrán de cumplir los servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, depuración de aguas residuales, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación, jardinería y demás obras de remodelación y reforma de los viales e infraestructuras existentes, así como establecer las determinaciones referentes a las características del sistema viario.

Subsección 1ª. Determinaciones sobre las redes de infraestructuras básicas.

Artículo 136. Disposiciones generales. Coordinación de servicios,

1. Los proyectos de urbanización y de obras recogerán la obligatoriedad establecida por esta normativa de que las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de

abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes y los inconvenientes ocasionados por modificación no considerada en las escorrentías.

2. Las canalizaciones deberán ser paralelas y discurrirán por las vías públicas, cumpliendo la disposición, profundidad y distancia entre ellas que marque la normativa vigente.

Artículo 137. Abastecimiento de agua.

3. 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.
4. Los elementos de la red de distribución se calcularán para la siguiente dotación mínima:
 - Zonas residenciales: 250 litros por habitante y día, con un caudal punta equivalente al caudal medio multiplicado por el coeficiente 2,5.
 - Zonas industriales: 4.000 m³/Ha/año. (valor indicativo a adaptar al tipo de actividades)
 - Parques y jardines: 250 l/m²/año.
5. El diseño de la red garantizará una presión mínima en el punto más desfavorable de 5 m. sobre la altura de la edificación colindante. La presión de trabajo de la red será superior a 2,5 Kg/cm² (25 m.c.a.) e inferior a 6 Kg/cm² (60 m.c.a.).
6. 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.
7. Se colocarán llaves de corte que permitan aislar secciones de abastecimiento de longitud no superior a 300 m.
8. 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.
9. 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.
10. Todos los elementos de la red de abastecimiento de aguas cumplirán todas las condiciones de la normativa vigente que le sea de aplicación, las ordenanzas municipales y, en su caso, las prescripciones específicas de los servicios municipales.

Artículo 138. Red de saneamiento, drenaje y evacuación de aguas.

1. La red a ejecutar en las nuevas áreas y sectores será separativa, debiendo discurrir necesariamente por los viales, y preferentemente por los ejes de éstos.

2. La sección mínima de la red será de 300 mm. de diámetro. La velocidad en la conducción estará comprendida entre 0,6 m/seg y 3,0 m/seg. La pendiente se determinará para garantizar esta velocidad mínima.
3. Se dispondrán pozos de registro a distancias máximas de 50m., así como en cambios de alineaciones, de sección o de rasante. Se dispondrán imbornales o sumideros cada 50m., con una superficie de recogida no superior a 600m²
4. Cuando discurran por calzada o aparcamiento, las conducciones mantendrán una diferencia de cota superior a un metro desde su clave hasta la superficie de calzada, y se protegerán convenientemente.
5. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano y urbanizable.
6. En áreas de segunda residencia la red de recogida de aguas pluviales de suelo público podrá discurrir por superficie, mediante los elementos de canalización adecuados, hasta su vertido a los cauces naturales.
7. Todos los elementos de saneamiento y alcantarillado cumplirán todas las condiciones de la normativa vigente que le sea de aplicación, las ordenanzas municipales y, en su caso, las prescripciones específicas de los servicios municipales.

Artículo 139. 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, debiendo determinarse en cada sector o área la reserva de suelo necesario.
2. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 400/230 V. con trazado obligatorio subterráneo y cumplirán las reglamentaciones técnicas vigentes. Las redes enterradas estarán siempre 20 cm por encima de la red de abastecimiento de agua.
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, cumpliendo las reglamentaciones técnicas vigentes.

Artículo 140. Red de alumbrado público.

1. La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red de distribución de baja tensión, con trazado que garantice una separación mínima de 20cm por encima de la red de agua, y cumplirá las reglamentaciones técnicas vigentes que le sea de aplicación..
2. El sistema viario deberá tener como mínimo las iluminaciones y uniformidades sobre la calzada que se indican a continuación:
 - Vías principales: 30 lux, con uniformidad superior a 0,30.
 - Vías secundarias: 15 lux, con uniformidad superior a 0,20.

- Vías locales: 7 lux, con uniformidad de 0,20.

3. La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes, y todos sus elementos tales como báculos, luminarias, conductos, etc., deberán ser de modelos y calidades previamente aprobadas y homologados por el Ayuntamiento.

Artículo 141. Otros servicios.

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen los organismos competentes.
2. Las competencias de la corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de núcleos urbanos o zonas de expansión se circunscribirán a la legislación vigente.
3. Toda nueva urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas de telecomunicaciones.

Subsección 2ª. Determinaciones de sobre la red o sistema viario.

Artículo 142. Ámbito de aplicación.

1. Las presentes determinaciones afectan al sistema viario integrado en la estructura general de los núcleos urbanos, quedando excluidas las carreteras y caminos que estructuran el territorio, los cuales quedarán regulados por la normativa vigente que le sea de aplicación, ya sea de cualquier ámbito de la administración.
2. A efectos de las distintas determinaciones y las secciones tipo, el ancho del viario comprende el ámbito entre las alineaciones de las parcelas o edificaciones.

Artículo 143. Clasificación a efectos de su urbanización (diseño y su ejecución).

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

- Vías principales: Comprenden las vías estructurales de los núcleos urbanos que canalizan los principales recorridos de la población.
- Viario medio o secundario: Son aquellas vías de segunda importancia que estructuran distintas zonas o sectores de la población.
- Viario local: Son las calles que permiten el acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas.

Artículo 144. Condiciones de diseño, trazado, dimensionado y circulación.

1. Las vías principales 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.
2. El viario medio separará el tráfico rodado del peatonal, con pendientes inferiores al 6% 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 25m. y radios de entronque de 10 m.
3. El viario local podrá resolverse con sección única, integrando los tráficos 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.
4. Para garantizar las adecuadas condiciones de accesibilidad peatonal y permitir la implantación de infraestructuras, se establece una anchura mínima de acerado de 2,00 m., salvo en aquellos casos en los que se dispongan alcorques, en los que esta anchura no será inferior a 2,75 m. La altura máxima del bordillo será de 12 cm. No obstante cumplirán la normativa vigente en materia de accesibilidad y barreras arquitectónicas.
5. 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.
6. El proyecto de urbanización, distinguirá entre calzada estricta y áreas de estacionamiento, no siendo necesaria esta distinción en vías de un único sentido.

Subsección 3ª. Determinaciones sobre los espacios libres.

Artículo 145. Ordenación.

1. La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En particular, las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abanalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia o de paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación: itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado.
2. En el proyecto de urbanización se deberá definir y prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, especificándose las especies y su disposición conforme al carácter del espacio libre, y definirá las características de la instalación de riego, preferentemente programada. En general se propiciará la conservación e integración en el diseño de las masas de arbolado existentes. La jardinería será fundamentalmente de características xéricas o de bajos requerimientos hídricos.

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

Artículo 146. Condiciones de uso y servidumbres.

1. Cumplirán las condiciones establecidas en los capítulos II y III del título III de las presentes normas.
2. Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

3. Título VIII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO

CAPÍTULO I. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO.

Artículo 147. Definición y delimitación del suelo urbano.

El suelo urbano lo constituye el delimitado por Plan General en los planos de ordenación estructural y ordenación completa, conforme a la legalidad vigente y a la realidad urbanística de los terrenos, quedando reflejado en los planos correspondientes a la ordenación estructural (OE) y a la ordenación completa (OC) mediante la clasificación del suelo.

Se distinguen y delimitan las diferentes áreas en función de su adscripción a las siguientes dos categorías:

- Suelo urbano consolidado.
- Suelo urbano no consolidado.

Artículo 148. Zonas del suelo urbano.

1. El Plan distingue las siguientes zonas en suelo urbano consolidado, en función de sus características específicas de uso, tipología e intensidad edificatoria:
 - Zona **CASCO URBANO CONSOLIDADO** denominada con nomenclatura **CUC**.
 - Zona **VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA** denominada con nomenclatura **UAD**.
2. La delimitación de estas zonas se recoge en los planos de ordenación completa **O.4**

SECCIÓN 1ª. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Artículo 149. Desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado.

1. El desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado se realizará:
 - 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.
 - 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.
2. Aun cuando no estuviera expresamente previsto en el PGOU, el Ayuntamiento podrá acordar la formulación de planes especiales y estudio de detalle en áreas que constituyan una unidad y cuyas circunstancias urbanísticas así lo recomienden para la consecución de algunos de los objetivos y finalidades previstos en la legalidad vigente.

Artículo 150. Actuaciones aisladas.

1. Las actuaciones aisladas comprenden aquellas actuaciones en suelo urbano consolidado cuya finalidad es obtener determinados suelos para dotaciones públicas de carácter local o general (viario, espacios libres o equipamiento comunitario).

2. Las actuaciones aisladas se desarrollarán por expropiación u ocupación directa, conforme a la legislación urbanística y a las determinaciones establecidas en las fichas de planeamiento respectivas del anexo de las normas urbanísticas. La ejecución de las actuaciones aisladas se realizará mediante un proyecto de urbanización, de obras públicas ordinarias o proyecto de edificación, conforme a los objetivos y determinaciones fijados en las fichas de planeamiento.

Artículo 151. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano Consolidado.

En suelo urbano consolidado, el plazo para la conversión de las parcelas en solares y solicitud de la correspondiente licencia de edificación será de doce años a partir de la aprobación definitiva del Plan. Se exceptúan de dicho plazo las Actuaciones Aisladas, cuyo plazo se establece en la correspondiente Ficha de Planeamiento y Gestión.

SECCIÓN 2ª. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Artículo 152. Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado.

1. El suelo urbano no consolidado se desarrolla en los ámbitos de ordenación que se identifican y delimitan en los planos de ordenación completa 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. La totalidad del suelo urbano no consolidado queda delimitado en diferentes sectores y áreas de reforma interior.
2. El desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado se realizará en las **áreas de reforma interior** establecidas por el Plan para los que no se establece la ordenación detallada:

Se desarrollarán conforme a las unidades de ejecución delimitadas y el Planeamiento de desarrollo establecido en sus correspondientes Fichas de Planeamiento y Gestión, Previa aprobación del planeamiento de desarrollo correspondiente se ejecutará a través de los oportunos proyectos de urbanización.
3. El Plan determina en las fichas de planeamiento de cada una de las áreas de reforma interior el planeamiento de desarrollo necesario para su ejecución, de conformidad con las determinaciones, calificación, objetivos y criterios de ordenación establecidos por el PGOU en dichas fichas.
4. Las áreas delimitadas en el suelo urbano no consolidado necesitan para su desarrollo de un "sistema de actuación" para garantizar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquéllos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la administración, al igual que el coste y, en su caso, la urbanización.

Artículo 153. Sistemas de actuación y unidades de ejecución.

1. Salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por el Plan de áreas de reforma interior comporta la de unidades de ejecución coincidentes con los mismos, si bien podrán delimitarse otras unidades de ejecución de conformidad con la normativa urbanística vigente.
2. Las 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.

Artículo 154. Instrumentos de ejecución de las unidades de ejecución.

1. El instrumento de ejecución de las unidades de ejecución será el proyecto de urbanización o de obras, conforme a lo establecido en las fichas de planeamiento y gestión para cada unidad de ejecución.
2. Las unidades de ejecución se ejecutarán mediante un único proyecto de urbanización, que se formulará conforme a la legislación urbanística y las condiciones definidas en las fichas de planeamiento y, en su caso, por las definidas en el planeamiento de desarrollo. Asimismo, cumplirán las condiciones generales de urbanización establecidas en el capítulo III del título VI de las presentes normas.

Artículo 155. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano no consolidado.

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.

Artículo 156. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio.

1. El PGOU delimita para la totalidad del suelo urbano no consolidado las áreas de reparto de cargas y beneficios, y asigna a cada una de ellas el correspondiente aprovechamiento medio expresado en m² de techo del uso y tipología característico por m² de suelo, así como los coeficientes de ponderación del resto de usos y tipologías en relación con aquél.
2. En las áreas de reforma interior establecidas por el Plan General, se delimitan las siguientes áreas de reparto:

CAPÍTULO II. NORMATIVA DE ZONIFICACIÓN TIPOLOGICA.

SECCIÓN 1ª. ORDENANZAS: ZONA CASCO URBANO CONSOLIDADO. (CUC).

Artículo 157. Definición y ámbito de aplicación.

Corresponde esta zona con el área representada y grafiada con la nomenclatura **CUC** en el plano de ordenación completa O4, que coincide prácticamente con el suelo urbano consolidado desde su origen histórico hasta finales del siglo XX, comprendiendo tanto la villa histórica como la extensión del casco.

Se caracteriza por un tejido urbano generado y consolidado en los procesos de urbanización históricos conformando manzanas cerradas, a excepción de los bordes y cuya edificación residencial dispuesta entremedianeras es mayoritariamente unifamiliar, y cuya arquitectura atiende a los modelos de la edificación tradicional popular..

Las presentes ordenanzas son de aplicación a todas las parcelas y edificaciones comprendidas en la zona del casco urbano consolidado del núcleo urbano de Villaralto, en las que las nuevas edificaciones deben contribuir a conservar y proteger la específica relación entre la arquitectura tradicional y el espacio urbano característico de esta zona

Se caracteriza por una MEDIA DOTACIONAL de 7,31 m² suelo por cada 100 m² de techo edificable del uso y tipología asignada a la zonificación.

Artículo 158. Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE).

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna los siguientes usos, niveles de densidad y edificabilidad globales:

- Uso global: Residencial.
- Nivel de densidad: Densidad ALTA (50-75 viv/ha).
- Edificabilidad global: 1,26m²/m²s.

El nivel de densidad y la edificabilidad global se han determinado en el ámbito de la propia zona, tal como se recoge en los planos de ordenación estructural.

Artículo 159. Condiciones de parcelación.

1. Parcelación. Parcela mínima edificable: la parcela catastral. En caso de segregación de una parcela catastral, las parcelas resultantes tendrán las siguientes dimensiones mínimas:
 - Fachada mínima: 6,00 m
 - Superficie mínima: 90,00 m²
2. Condiciones de regularización de parcelas:
Se admite la agregación o segregación de superficies, para la regularización de parcela, siempre y cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 90 m².
3. Condiciones de segregación:

ARI / AREA DE REPARTO	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	Uso y tipología característica	Cp	A. MEDIO UA /m ² s
SUNC/ARI R1 /AR-N1 /ED	“FÁBRICA DE HARINA”	RESIDENCIAL	CASCO URBANO CONSOLIDADO CUC	1,00	0,90
SUNC/ARI R2 /AR-N2 /ED	“PROLONGACIÓN C/ CAPITAN RICO”	RESIDENCIAL	VIVIENDA UNIFAMILAR ADOSADA UAD	1,00	0,80
SUNC/ARI R3 /AR-N3 /PERI	“TRAVESIA PADRE CARMELO”	RESIDENCIAL	CASCO URBANO CONSOLIDADO CUC	1,00	0,80

Se permite la segregación de parcelas siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones del presente artículo.

4. Condiciones de agregación de parcelas:

Las agregaciones de varias parcelas catastrales a fin de agruparse en una sola unidad de actuación edificatoria, serán autorizadas por el Excmo. Ayuntamiento previa solicitud, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que el número de parcelas agregadas, sea como máximo de tres.
- Que la parcela de menor superficie no supere los 90 m².
- Que la longitud de fachada resultante de la agregación no supere los 20,00 mts

Artículo 160. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación y profundidad edificable.

1. La alineación de la edificación será la definida en el plano de Ordenación Completa, coincidiendo con la consolidada de la edificación preexistente, salvo en las nuevas alineaciones que excepcionalmente se recogen en este plano.
2. Retranqueos: se prohíben toda clase de retranqueos, debiéndose mantener el plano de fachada alineado a vial en toda su superficie y en todas sus plantas. Para aquellos casos excepcionales de parcelas con frente a dos calles o en esquina, donde la longitud de fachada sea tal que la edificación no ocupe la totalidad de la misma, el cerramiento del resto de parcela deberá tener al menos 3,00m de altura y cumplir las condiciones de imagen urbana del artículo 161.
3. La profundidad máxima edificable será de 25 m.

Artículo 161. Condiciones de edificación: ocupación, edificabilidad neta y altura.

1. Condiciones de ocupación:

- a) La ocupación máxima permitida será en función de la superficie de la parcela:
- Parcelas de superficie menor o igual a 125 m²: **80% ocupación**
 - Parcelas de superficie mayor a 125 m²: **75% ocupación**

b) Se exceptúan de la regla de ocupación máxima las parcelas que cumpliendo la vivienda las condiciones de habitabilidad establecidas en el artículo 88, se encuentren en alguno de los casos siguientes:

- Parcelas de menos de 7 metros de fondo.
- Parcelas que presenten fachadas a calles opuestas, y cuya profundidad, medida en la perpendicular que pasa por los puntos medios de las mismas, sea inferior a 14 metros,
- Parcelas situadas en esquina con superficie menor de 90 m².

2. Condiciones de edificabilidad: neta

La resultante de aplicar las condiciones de ocupación, fondo máximo edificable y número de plantas.

3. Altura máxima edificable

Número máximo de plantas: 2 plantas.

Altura máxima edificable: deberá ajustarse a la altura de las edificaciones colindantes, con un máximo de 7,5 metros.

La altura de la edificación en profundidades superiores a 15 m, no sobrepasará una planta de altura.

Artículo 162. Condiciones de imagen urbana.

Es competencia del Excelentísimo Ayuntamiento velar por las condiciones estéticas y arquitectónicas de las edificaciones de su Término Municipal, y garantizar la conservación y usos adecuados del patrimonio arquitectónico que comprende.

Con tal fin las edificaciones habrán de adaptarse a la arquitectura original circundante mediante la adecuación de su estilo y principios de composición arquitectónica, y en su caso a las condiciones del medio urbano; así como por la utilización de los mismos material o similar en cualquier caso a los característicos. Estos extremos deberán venir justificados en la memoria de los proyectos que hubieran de redactarse al amparo de esta Ordenanza.

- Salientes No Ocupables:

a).- En planta baja y hasta una altura máxima de 3 metros desde la rasante cumplirán las condiciones establecidas en las condiciones generales de la edificación.

b).- En plantas altas no se permiten salientes no ocupables a excepción:

- de elementos de composición de fachadas (impostas, jambeados, pilastras, etc.) con dimensiones máximas a las establecidas en planta baja.
- cornisas y aleros con un vuelo máximo de 0,50 metros.

- Salientes Ocupables:

a).- Se prohíbe todo tipo de "salientes ocupables cerrados" en fachadas (alineación a vial) y patios

b).- Se permiten "salientes ocupables abiertos" con un vuelo máximo de 0,25 m. en planta alta con las siguientes condiciones

- que se encuentren a una altura superior del acerado de 3,00 m y separados del colindante o del eje de la pared medianera, como mínimo, 60 cm

- que la suma de las longitudes totales de los salientes no supere la mitad de la longitud total de la fachada.

- que cada tramo de saliente no supere los 1,20 m de longitud y que la separación mínima entre tramos volados sea de 0,50m.

- que los elementos de protección de los salientes se realicen mediante cerrajería, quedando prohibido el uso de fábrica como elemento principal de protección

- Condiciones de composición y materiales de fachada:

- Composición de fachada con predominio del macizo sobre el hueco conjunto con huecos de proporción vertical,.

- Los paramentos de fachada serán enfoscados y pintados en color blanco o claros ajustados a tradicionales de la zona, con aspecto y textura lisa acorde al entorno, prohibiéndose expresamente las fachadas acabadas en ladrillo visto o aplacadas con piedra pulida y materiales cerámicos o similares.

- En zócalos, recercados de huecos y otros elementos decorativos como impostas y cornisas se utilizará preferentemente el aplacado de granito sin pulir o en su caso el enfoscado pintado. Se prohíben expresamente el alicatado, el terrazo, el gres y la piedra pulida.

- Las medianerías que han de ser vistas, se tratarán como fachadas, con acabado de pintura blanca o a la cal.

- **Huecos:** se diseñarán teniendo en cuenta las proporciones verticales y alargadas de la edificación tradicional, debiendo ser rectangulares cuya proporción entre anchura y altura estará comprendida entre 1 y 2., Los huecos de planta baja de comercios, servicios y accesos a garaje se compondrán con los del resto del edificio, eximiéndose de la proporción anterior. .

- **Carpintería exterior:** se realizará con materiales que no alteren la imagen tradicional, prohibiéndose aquellos con acabado brillante o efecto espejo, recomendándose madera barnizada o de aluminio imitación madera. Se recomienda el uso de postigos y persianas enrollables mediante cordón exterior. Los cristales serán transparentes y no se permitirán tonalidades oscuras ni colores llamativos.

- **Cerrajería exterior:** Serán de acero con secciones macizas pintadas en color oscuro, predominando el negro, prohibiéndose los elementos de aluminio y otros materiales metálicos que no cumplan esta condición

- **Cubiertas:** La cubierta con inclinación tradicional de la zona, cubrirá, al menos el 60%, disponiéndose paralela a fachada y acabándose mediante teja curva, color crudo, quedando el resto para cubierta plana. La resolución de tejados y azoteas se ajustará a modelos tradicionales, utilizando materiales cerámicos y prohibiéndose otros acabados (láminas asfálticas autoprotegidas, cubiertas de fibrocemento, chapa...).

- **Rótulos:** sólo son autorizables rótulos en las siguientes situaciones:

- a. En planta baja.
- b. Uno por establecimiento.
- c. Colocados sobre el plano de fachada con una superficie máxima de 1.500cm²., o integrados en la carpintería de los huecos y en una longitud no superior a la de éstos. Se recomienda la solución de incluirlos en la vidriería.
- d. De banderola, con un vuelo máximo de 50cm., y un ancho máximo de 60cm., a una altura mínima de 3m.

Artículo 163. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso característico:
Vivienda Unifamiliar y Plurifamiliar en todas sus categorías.
1. Uso complementario:
Garaje 1ª categoría excepción de las parcelas y edificaciones contempladas en el art.87.6
2. Usos compatibles:
 - * Talleres artesanales compatibles
 - * Establecimientos turísticos 1ª categoría
 - * Comercial en 1ª Categoría
 - * Relación y espectáculos en 1ª Categoría, solo en planta baja de la edificación.
 - * Oficinas en 1ª y 2ª Categoría.
 - * Dotacional 1ª categoría
3. Usos alternativos:
 - * Establecimientos turísticos 2ª categoría
 - * Comercial 2ª categoría
 - * Relación y espectáculo en 1ª y 2ª categoría.
 - * Oficinas en 3ª Categoría
 - * Dotacional 2ª categoría
4. Usos prohibidos:
 - * Industrial excepto el uso de talleres artesanales compatibles.
 - * El resto de las categorías de los usos pormenorizados Terciarios no comprendidos en los anteriores apartados 4 (usos compatibles) y 5 (usos alternativos)

SECCIÓN 2ª. ORDENANZAS: ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD).

Artículo 164. Definición y ámbito de aplicación.

Comprende esta zonificación con las áreas destinadas a la tipología de vivienda unifamiliar adosada y grafiadas en los planos de ordenación completa (O4) con la nomenclatura "UAD". y que sirven para su adopción a los nuevos crecimientos previstos para el núcleo de Villaralto.

Se caracteriza por una MEDIA DOTACIONAL de 12,49m² suelo por cada 100 m² de techo edificable del uso y tipología asignada a la zonificación.

Artículo 165. Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE).

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna los siguientes usos, niveles de densidad y edificabilidad globales:

- Uso global: Residencial.
- Nivel de densidad: Densidad media (30-50 viv/ha).

- Edificabilidad global: 0,80 m²/m²s.

El nivel de densidad y la edificabilidad global se han determinado en el ámbito de la propia zona, tal como se recoge en los planos de ordenación estructural.

Artículo 166. Condiciones de parcelación.

1. Parcela mínima edificable: cumplirá las siguientes dimensiones mínimas en cada subzona:

- Fachada mínima: 6,50 m
- Superficie mínima: 140,00 m²

2. Condiciones de segregación:

La segregación de una parcela en varias será autorizada por el Ayuntamiento, siempre cumpla las condiciones de parcela mínima edificable del punto anterior.

Artículo 167. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

1. Alineaciones y retranqueos. La alineación de la edificación deberá estar retranqueada 3 mts respecto a la alineación a vial.
2. Separación a linderos. La edificación se separará del lindero de fondo de parcela un mínimo de 3 mts.
3. Las piscinas y rampas de acceso a garaje no deberán cumplir los parámetros de retranqueo y separación a linderos establecidos en los puntos anteriores.

Artículo 168. Condiciones de edificación: ocupación, edificabilidad neta y altura.

1. Condiciones de ocupación:

La ocupación máxima permitida es del 70%:

2. Condiciones de edificabilidad: neta.

La edificabilidad neta máxima se establece en 1,20 m²/m²s

3. Altura máxima edificable

Número máximo de plantas: 2 plantas.

Altura máxima edificable: 7 m conforme al criterio de medición de alturas definido en las condiciones generales de la edificación.

Planta Sótano. Se permite una planta de sótano conforme a las condiciones generales de la edificación (capítulo II, título VII) de la presente normativa.

Artículo 169. Condiciones de imagen urbana.

1. Salientes ocupables y no ocupables

Solo se permiten vuelos de salientes no ocupables de la alineación de la edificación establecida y separación a linderos, que no podrá exceder 0,10 del ancho del vial, con un tope máximo de 1,00 mts

2. Condiciones estéticas.

Las superficies libres de edificación resultantes del retranqueo y separación a linderos se contemplarán en el Proyecto de Edificación con el adecuado tratamiento de pavimentación y jardinería.

- Cerramiento de parcela. Las vallas que se ejecutan sobre la alineación a vial se realizarán con elementos sólidos y opacos hasta una altura mínima de 0,60 m. y máxima de 1,20 m., y hasta 2,20 m. con cerramiento ligero, valla no opaca o elementos vegetales.

- Las vallas medianeras tendrán una altura máxima de 2,50 metros y podrán ser opacas. Dicha altura se medirá respecto a la cota de terminación del terreno superior, no pudiendo existir salto de rasantes o diferentes entre terrenos colindantes superior a los 1,20 metros.

Artículo 170. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso característico:

Residencial unifamiliar en sus dos categorías.

2. Uso complementario:

Garaje 1ª categoría

3. Usos compatibles:

- * Establecimientos turísticos 1ª categoría
- * Relación y espectáculos en 1ª Categoría.
- * Oficinas en 1ª y 2ª Categoría.
- * Dotacional 1ª categoría

4. Usos alternativos:

- * Establecimientos turísticos 2ª categoría
- * Comercial 2ª categoría
- * Relación y espectáculo en 1ª
- * Oficinas en 3ª Categoría
- * Dotacional 2ª categoría

5. Usos prohibidos:

- * Industrial
- * El resto de las categorías de los usos pormenorizados no comprendidos en los anteriores apartados 4 (usos compatibles) y 5 (usos alternativos)

SECCIÓN 3ª. ORDENANZAS: ZONA DE INDUSTRIAS DE SERVICIOS(IND-S).

Artículo 171. Definición y ámbito de aplicación.

Comprende esta zonificación con el área destinada a la tipología de industria de servicios y grafiadas en los planos de ordenación completa (O4) con la nomenclatura "IND-S".

Artículo 172. Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE).

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna los siguientes usos, niveles de densidad y edificabilidad globales:

- Uso global: Industrial.

El nivel de densidad y la edificabilidad global se han determinado en el ámbito de la propia zona, tal como se recoge en los planos de ordenación estructural.

Artículo 173. Condiciones de parcelación.

3. Parcela mínima edificable: cumplirá las siguientes dimensiones mínimas en cada subzona:

- Fachada mínima: 20,00 m
- Superficie mínima: 700,00 m²

4. Condiciones de segregación:

La segregación de una parcela en varias será autorizada por el Ayuntamiento, siempre cumpla las condiciones de parcela mínima edificable del punto anterior.

Artículo 174. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

1. Alineaciones y retranqueos. La alineación de la edificación deberá estar retranqueada 3 mts respecto a la alineación a vial.
2. Separación a linderos . La edificación se separará de los linderos un mínimo de 3 mts.

Artículo 175. Condiciones de edificación: ocupación, edificabilidad neta y altura.

1. Condiciones de ocupación:

La ocupación máxima permitida es del 60%:

2. Condiciones de edificabilidad: neta.

La edificabilidad neta máxima se establece en 0,80 m²/m²s

Altura máxima edificable

Número máximo de plantas: 2 plantas.

Altura máxima edificable: 7 m conforme al criterio de medición de alturas definido en las condiciones generales de la edificación.

Planta Sótano. Se permite una planta de sótano conforme a las condiciones generales de la edificación (capítulo II, título VII) de la presente normativa.

Artículo 176. Condiciones de imagen urbana

Condiciones estéticas.

Las superficies libres de edificación resultantes del retranqueo y separación a linderos se contemplarán en el Proyecto de Edificación con el adecuado tratamiento de pavimentación y/o jardinería.

- Cerramiento de parcela. Las vallas que se ejecutan sobre la alineación a vial se realizarán con elementos sólidos y opacos hasta una altura mínima de 0,60 m. y máxima de 1,20 m., y hasta 2,20 m. con cerramiento ligero, valla no opaca o elementos vegetales.

- Las vallas medianeras tendrán una altura máxima de 2,50 metros y podrán ser opacas. Dicha altura se medirá respecto a la cota de terminación del terreno superior, no pudiendo existir salto de rasantes o diferentes entre terrenos colindantes superior a los 1,20 metros.

Artículo 177. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso característico:

Industrial: Talleres artesanales y de reparación
 Industrias de almacenamiento
 Estaciones de servicios de combustibles

2. Uso complementario:

Garaje

3. Usos compatibles:

* Comercial en 1ª categoría.
 * Relación en 1ª y 2ª categoría
 * Oficina en 1ª categoría

4. Usos alternativos:

* Comercial 2ª categoría
 * Relación en 2ª categoría
 * Dotación equipamientos
 * Dotación social
 * Infraestructuras

5. Usos prohibidos:

* Residencial, Industrial en otras categorías.
 * El resto de las categorías de los usos pormenorizados no comprendidos en los anteriores apartados 4 (usos compatibles) y 5 (usos alternativos)
 * Comercial, Terciario.....

TÍTULO IX. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 178. Definición, delimitación y criterios de ordenación (OE).

1. Constituyen los suelos urbanizables aquéllos que como tales han quedado delimitados en los planos de ordenación estructural y completa de clasificación del suelo, incluyendo las categorías de ordenado, sectorizado y no sectorizado
2. El Plan, en previsión del crecimiento urbano, para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo y, conforme al modelo previsto en torno al núcleo principal establece el suelo necesario para el uso residencial, terciario e industrial.
3. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo ordenarán las nuevas extensiones urbanas de acuerdo con los objetivos establecidos en las Fichas de Planeamiento Y Gestión y en conformidad a los siguientes criterios generales:
 - Destinar los suelos con mejores condiciones de accesibilidad y posición para la ubicación de equipamientos y dotaciones y en general para los usos de interés económico y social.
 - Mantener la coherencia y continuidad del sistema viario, de las infraestructuras energéticas e hidráulicas y de los espacios libres con los suelos urbanos del municipio.

Artículo 179. Desarrollo del suelo urbanizable.

1. El suelo urbanizable ordenado se desarrollará mediante los correspondientes Proyectos de Urbanización.
2. El suelo urbanizable sectorizado se desarrollará mediante los correspondientes Planes Parciales, salvo los sistemas generales que se desarrollarán en su caso mediante Planes Especiales conforme al título II de estas Normas. Los planes parciales no podrán modificar las determinaciones de carácter estructural establecidas por el PGOU
3. El suelo urbanizable no sectorizado se desarrollará mediante los correspondientes Planes de Sectorización.
4. 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 180. Determinaciones de ordenación de carácter estructural del Plan (OE).

1. Las determinaciones de carácter estructural de estas Normas, de sus fichas de planeamiento y gestión y de los planos de ordenación estructural, para el suelo urbanizable sectorizado, son las siguientes (OE):
 - a. La asignación del índice de edificabilidad global para el sector.
 - b. La asignación de usos globales.
 - c. En su caso, el nivel de densidad admisible de viviendas para dicho sector..
 - d. Porcentaje mínimo de edificabilidad con destino a viviendas con algún tipo de protección pública.
 - e. Delimitación de áreas de reparto y definición del aprovechamiento medio correspondiente.
 2. Las determinaciones de carácter estructural de estas Normas, de sus fichas de planeamiento y gestión y de los planos de ordenación estructural, para el suelo urbanizable no sectorizado, son las siguientes (OE):
 - f. La asignación de usos incompatibles.
 - g. Las condiciones para proceder a su sectorización.
 - h. Criterios de disposición de los sistemas generales, en caso de que se procediese a su sectorización.
- Los plazos para la ejecución de la ordenación pormenorizada, ejecución del instrumento de planeamiento previsto, que presupone la aprobación definitiva del plan parcial correspondiente.
 - La iniciativa prevista para la formulación del planeamiento, que sólo podrá ser realizada por los sujetos públicos o privados legitimados para ello conforme a la legislación prevista.
 - El sistema de actuación previsto para la gestión de la actividad de la unidad de ejecución.

Artículo 181. Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado del Plan.

Las determinaciones de carácter pormenorizado que se regulan en estas normas, en sus fichas de planeamiento y gestión y en los planos de ordenación estructural son las siguientes:

1. Los objetivos, criterios y directrices de ordenación interior para el sector con relación al sistema viario, sistema de espacios libres y a la zonificación residencial, industrial o terciaria.
 - 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 respetarán las condiciones generales de edificación y uso y las normas de urbanización contenidas en los Títulos VIII de estas Normas.
 - Se consideraran las tipologías propuestas en las Fichas de Planeamiento y Gestión ya sea de las establecidas en la zonificación contemplada en el Título VIII de estas Normas o en su caso sea conveniente a efectos de introducir nuevas tipologías o determinar variantes de las ya definidas en estas normas.
2. Las previsiones de programación y gestión para ordenación pormenorizada de cada sector, indicando con carácter vinculante:

CAPÍTULO II SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Artículo 182. Definición y delimitación.

1. El Plan delimita los sectores de suelo urbanizable integrados por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. El Plan determina para cada sector reflejado en la Ficha de Planeamiento y Gestión, la ordenación estructural (parámetros de usos y edificabilidad global, área de reparto, aprovechamientos y reserva de vivienda protegida), reservas mínimas para dotaciones, usos pormenorizados, previsión de programación y gestión y los criterios objetivos de ordenación para el Planeamiento desarrollo.
2. Plan clasifica los siguientes sectores de suelo urbanizable sectorizado:

SECTOR /	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL
SUS/ SI 01/	"INDUSTRIAL SUR"	INDUSTRIAL

Artículo 183. Usos, nivel de densidad y edificabilidad globales.

1. El Plan General establece, según lo exigido en la vigente legislación urbanística, para el suelo urbanizable sectorizado, la asignación de edificabilidades y niveles de densidad globales, en su caso, conforme se señalan en las Ficha de Planeamiento y Gestión y se sintetiza en la siguiente tabla:

SECTOR /	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	EDIFIC.GLOB .m ² /m ² s	NIVEL DENSIDAD
SUS/ SI 01/	"INDUSTRIAL SUR"	INDUSTRIAL	0,50	-----

CAPÍTULO III ÁMBITOS EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Artículo 184. Definición y delimitación. Usos incompatibles, condiciones de sectorización y criterios de disposición de sistemas generales.

El presente Plan establece

1. El presente Plan establece la categoría de suelo urbanizable no sectorizado integrado por los aquellos terrenos que cuenta con las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible para las áreas en que se divide el suelo urbanizable no sectorizado las condiciones específicas para proceder a su sectorización.
2. Las determinaciones de ordenación estructural de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística se establece en anexo de estas normas denominado "Fichas de Planeamiento y Gestión", en las que se recogen para cada ámbito los usos incompatibles, las condiciones de sectorización y la disposición del sistema general adscrito caso de procederse a su sectorización.
3. El Plan delimita los siguientes ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado:

AMBITO	DENOMINACIÓN	USO INCOMPATIBLE
SUNS/ AMB 01/ PS	"RESIDENCIAL HORNILLO"	INDUSTRIAL

CAPÍTULO V. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE.

Artículo 185. Áreas de reparto y aprovechamientos medios.

1. El Plan delimita, conforme a la legislación urbanística una área de reparto en suelo urbanizable sectorizado no incluyendo 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, conforme a los cuadros y cálculos del aprovechamiento medio expresados y justificados en la memoria general del PGOU.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR / AREA DE REPARTO	USO GLOBAL	Uso y tipología característica	Cp	A. MEDIO UA/m ² s
SUS/ SI 01/AR S1/PP	INDUSTRIAL	Tipología INDUSTRIAL s/ P.P.	1,00	0,50

2. Las fichas de planeamiento y gestión recogen, para cada sector, los coeficientes de ponderación por tipologías, el aprovechamiento objetivo, el subjetivo, el medio y los excesos o defectos de aprovechamiento, en su caso.

URBANÍSTICAS

TÍTULO X. REGULACIÓN Y DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. DELIMITACIÓN Y CATEGORÍAS. TIPOS Y RÉGIMEN JURÍDICO.

Artículo 186. Delimitación (OE).

El suelo no urbanizable es el grafiado con tal carácter en los planos de ordenación estructural O1 y ordenación completa O3 para la totalidad del municipio. Está constituido por todos los terrenos pertenecientes a esta clase en función de los criterios establecidos en el artículo 46 de la LOUA.

Artículo 187. Normas complementarias y concurrentes.

Serán de aplicación al suelo no urbanizable, con carácter complementario, las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba (Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba).

No serán de aplicación 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 afección 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., etc.).

No podrán otorgarse licencias urbanísticas para actuaciones que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidas o emitidos, según lo dispuesto en la legislación en materia de Disciplina Urbanística.

Artículo 188. Categorías (OE).

En suelo no urbanizable, y para la determinación del régimen aplicable definido en las presentes normas, se distinguen tres categorías en función de los criterios recogidos en el art. 46.2 LOUA, estableciéndose en cada uno de ellos una zonificación o calificación pormenorizada por tipos.

Sus límites, por tipos, vienen grafiados en los planos O3 Ordenación Completa "Término Municipal", a escala 1/15.000. Las determinaciones y regímenes específicos para cada uno de los tipos se desarrollan en el Título X de las presentes Normas.

Las mencionadas categorías dentro del suelo no urbanizable son:

1. El Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

Comprende las distintas áreas del territorio que en función de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales, o en función de su sujeción para la protección del dominio público, son incompatibles con su transformación, conforme a lo establecido en las legislaciones sectoriales que le sean de aplicación. Se han delimitado los siguientes tipos:

a. **SNUEP- LE Vías Pecuarias.**

b. **SNUEP- LE. Dominio Público Hidráulico.**

2. El Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

Incluye suelos que han sido objeto en el Plan de Protección del medio físico de la Provincia de Córdoba de determinaciones que implican su clasificación como especialmente protegidos. Asimismo, incluye las distintas áreas del territorio no protegidas específicamente por legislaciones sectoriales pero que en función de sus valores agrícolas, forestales, paisajísticos y naturales, identificados y descritos en la documentación urbanística, deben ser merecedores de un régimen de especial protección y ello conforme a la planificación territorial y urbanística del modelo propuesto por el Plan. Se delimitan los siguientes tipos:

a. **S.N.U.E.P. de valores ecológicos: Dehesas y entornos**

3. El Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

Los suelos que integran esta clase tienen en común que, sin poseer valores sobresalientes que los hagan merecedores de ser incluidos entre los suelos no urbanizables sujetos a especial protección, se considera necesaria, no obstante, la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo. Se delimitan los siguientes tipos:

a. **S.N.U. de carácter natural o rural: Ruedo de Villaralto"**

Artículo 189. Régimen del suelo y actuaciones de interés público.

1. A efectos de régimen del suelo no urbanizable y de la materialización de los diferentes actos urbanísticos, se estará a lo establecido en el art. 52 de la LOUA.
2. Para las Actuaciones de Interés Público se estará a lo regulado en el art. 42 y 43 de la LOUA.
3. Los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del 10% de la inversión necesaria para materializar dichos actos, con el objeto de cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos en infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.
4. El Ayuntamiento establecerá mediante la correspondiente ordenanza la cuantía de la prestación compensatoria, conforme a lo indicado en el art. 52.5 de la LOUA con relación al tipo de actividad y condiciones de implantación.

Artículo 190. Requisitos exigibles para la admisión a trámite de proyectos de actuación o plan especial de actuaciones de interés público.

La admisión a trámite del Proyecto de Actuación o Plan Especial se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles a las Actuaciones de Interés Público (Art. 42.1 de LA LOUA). Para la estimación de la concurrencia o no de cada uno de los requisitos exigibles se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. Se valorará que concurre el requisito de **utilidad pública o interés social** cuando concorra alguno de los siguientes supuestos u otros de naturaleza análoga:
 - a) Venga determinada por la normativa sectorial que proceda.
 - b) Se trate de un equipamiento necesario para el municipio.
 - c) Carácter estratégico de la actividad que se pretenda desarrollar.
 - d) Genere efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía local.
2. La **necesidad o procedencia de implantación** en suelo no urbanizable se valorará en base a los siguientes aspectos y criterios:

Se estimará concurre la **necesidad** de implantación en suelo no urbanizable en los siguientes supuestos:

 - a) Venga determinada por la propia naturaleza o carácter de la actividad, que ligue el uso a emplazamientos concretos en S.N.U. (actividades extractivas, turísticas, infraestructuras, clubes deportivos de actividades al aire libre, etc.)
 - b) Ausencia de suelo urbano clasificado y apto para el uso previsto. Se deberá justificar el estado o previsión y plazos de desarrollo del suelo urbanizables del suelo destinado al uso pretendido en el municipio, en su caso.
 - c) Carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso de la actuación, que la haga incompatible con el suelo urbano.
 - d) Necesidad de gran superficie de terreno para la implantación de la actividad, ya sea edificada o, sobre todo, no edificada (zona de almacenaje, acopio, aparcamiento de maquinaria, zona de secado al aire libre, etc.).

Se estimará la no **procedencia** de la implantación en suelo no urbanizable cuando la actuación pueda producir evidentes e importantes efectos negativos sobre el medio ambiente o la ordenación urbanística, por concurrir situaciones análogas a las siguientes

 - a) El emplazamiento elegido sea inmediato a suelos urbanizables clasificados aunque éstos no se hayan desarrollado.
 - b) El emplazamiento elegido pueda coartar y/o malograr desarrollos urbanísticos estratégicos fundamentales para el municipio.
 - c) Se trate de una actuación discordante con el modelo de ordenación territorial en el documento de planeamiento, y/o que genere graves agravios comparativos.
 - d) Afecte negativamente al mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos.

- e) Afecte gravemente o ponga en peligro 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).
3. La posibilidad de **inducción de nuevos asentamientos** se valorará en base a lo establecido en el artículo 244 de las presentes Normas.
4. La **compatibilidad con el régimen urbanístico**. Para que el uso sea autorizable en suelo no urbanizable deberá cumplir las disposiciones de las presentes normas que le sean de aplicación, así como las normas de aplicación directa recogidas en el artículo 57 de la LOUA.
4. Las licencias de parcelación y las declaraciones de innecesiedad de éstas se otorgarán y expedirán bajo la condición de la presentación en el Municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la referida escritura determinará la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesiedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. Este plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.
5. Los Notarios y Registradores de la Propiedad, para autorizar e inscribir respectivamente las escrituras públicas de estos actos o negocios jurídicos, exigirán el previo otorgamiento del acto municipal correspondiente, debiendo los primeros testimoniarlo en las correspondientes escrituras públicas.

Artículo 191. Parcelaciones, divisiones o segregaciones. Actos reveladores de posible parcelación urbanística.

1. Se considera parcelación urbanística en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos. En terrenos con este régimen están prohibidas las parcelaciones urbanísticas, siendo nulas de pleno derecho.
2. Cualquier otro acto de parcelación distinto del anterior, precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de innecesiedad. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin aportación de la preceptiva licencia o de la declaración de innecesiedad de ésta, que los notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.
3. Se consideran actos reveladores de posible parcelación urbanística en suelo no urbanizable:
- Los actos, en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.
 - La transmisión intervivos de cuotas pro indiviso de fincas con dicha clasificación urbanística, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada. Igual régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios que produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales.

En estos casos será de aplicación lo dispuesto para las parcelaciones, requiriéndose la correspondiente licencia urbanística o declaración de innecesiedad, debiendo esta última condicionarse resolutoriamente al cumplimiento de las previsiones fijadas en el instrumento de planeamiento urbanístico, o en su caso, a aquellas que garanticen la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 192. Ámbito.

Las presentes Normas son de aplicación en todas las edificaciones e instalaciones en el suelo no urbanizable del municipio de Hornachuelos.

Artículo 193. Núcleo de población y formación de nuevos asentamientos (OE).

1. Se entiende por núcleo de población el conjunto de edificaciones que pueda generar necesidades de infraestructura y servicios urbanos comunes, y represente el asentamiento de actividades específicas del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural o haga perder el carácter rural al paisaje de su entorno.
2. A dichos efectos se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones susceptibles de generar de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.
3. En todo caso, cuando las edificaciones o instalaciones pretendan ubicarse a menos de 250 metros de suelo urbano o urbanizable.
4. Asimismo, se considerará que induce a la formación de nuevos asentamientos el incumplimiento de las normas de implantación (generales y particulares) contenidas en este Título, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 188 párrafo final, y 189, párrafo final.
5. Cuando exista una edificación en un radio de 100 metros, o bien un número superior a 3 edificaciones en un radio de 200 metros.

Se adoptarán las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos.

- Se extremará la vigilancia sobre la apertura, mejora o reparación de caminos no integrados en proyectos de explotación o transformación agraria o minera debidamente autorizados por la Administración competente.
- Se extremará la vigilancia para evitar que por parte de las compañías suministradoras de servicios se efectúen contratos careciendo del preceptivo acto municipal que lo habilite.

Artículo 194. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones.

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

a) Usos permitidos y usos autorizables.

Son usos permitidos aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en este tipo de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo y relacionados con el mantenimiento del medio rural.

Son autorizables aquellos usos o actividades en las que concurren los requisitos de interés público y su implantación es compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo.

Usos prohibidos.

Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.

2. Las edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable se clasifican en 12 tipos, a cada uno de los cuales le son de aplicación, además de estas Normas Generales, las determinaciones específicas recogidas en sus artículos respectivos.
3. Estos 12 tipos de edificaciones o instalaciones son:
 - Edificación agrícola
 - Vivienda vinculada a fines agrarios
 - Edificación agropecuaria
 - Instalaciones naturalistas o recreativas
 - Establecimientos turísticos
 - Edificación pública
 - Industria
 - Instalaciones de energías renovables
 - Instalación extractiva
 - Vertedero
 - Infraestructuras territoriales
 - Edificación vinculada a las grandes infraestructuras.

Artículo 195. Condiciones generales de implantación.

Los actos de construcción, edificación e instalación que se realicen en terrenos sujetos al régimen propio del suelo no urbanizable deberán observar, siempre, y en cualquier caso las siguientes reglas:

- a) Ser adecuados y proporcionados al uso que se vinculen.
- b) Tener el carácter de aislados.
- c) No tener más de dos plantas, salvo prescripción expresa distinta de las presentes ordenanzas.
- d) Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno.

- 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:
- f) Asegurar la preservación de la naturaleza del suelo no urbanizable en el que se implante.
- g) No inducir a la formación de nuevos asentamientos.
- h) Adoptar las medidas necesarias para corregir, en su caso, su incidencia urbanística, territorial y ambiental.
- i) Garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras públicos correspondientes.
- j) Compatibilidad con el régimen particular definido en cada uno de los tipos de suelo no urbanizable definidos en el Plan para la implantación de las edificaciones e instalaciones.
- k) Cumplimiento de la legislación específica o normativa sectorial aplicable en razón de su uso o actividad, emplazamiento y bienes afectados.

Además de estas condiciones generales de implantación y dependiendo del tipo en que se encuadre la obra, se cumplirán las condiciones particulares que para cada uno de estos tipos se señalen en su artículo correspondiente. Dependiendo del tipo de edificación o instalación y de las condiciones de la parcela, podrá eximirse de las Condiciones Particulares de Implantación (distancias mínimas a núcleos urbanos, ejes de carreteras y otras edificaciones), siempre que quede justificado y asegurado, en todo caso, el carácter aislado de la instalación o edificación y que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

Artículo 196. Condiciones de la edificación.

Salvo que se establezcan otras condiciones específicas en la regulación de los tipos y usos de la edificación, las condiciones generales para cualquier tipo de edificación serán las siguientes:

a) Condiciones estéticas y paisajísticas.

Las edificaciones, infraestructuras e instalaciones deberán considerar el contexto paisajístico en el que se integran contribuyendo al mantenimiento o mejora de la calidad del paisaje y de sus elementos característicos fundamentales constitutivos. Para conseguir este objetivo general, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Las edificaciones serán dignas en su construcción y materiales, prohibiéndose aquellos que tengan carácter provisional.
- Se plantarán árboles, preferentemente de especies autóctonas, que protejan las propiedades colindantes y preserven el carácter rural del entorno.
- Las actuaciones que puedan generar impacto visual negativo adoptarán, siempre que sea posible, medidas de ocultación o camuflaje para minimizar sus efectos. En este sentido, se procurará que las actuaciones sean proporcionadas a la dimensión y escala del paisaje impidiendo o fraccionando aquellas que por su volumen constituyen una presencia desproporcionada en el mismo.

- Las edificaciones que por su singularidad y calidad formal presenten características de monumentalización y pasen a constituir un elemento principal del paisaje deberán incorporar un estudio de integración paisajística que formará parte del proyecto de actuación.
- Se procurará evitar la localización de las edificaciones e instalaciones en lugares con alta exposición visual, tales como las partes centrales de los fondos de valle y los puntos focales respecto de carreteras y miradores, así como en las zonas de cumbres para que sus siluetas en la línea del horizonte no alteren los perfiles naturales panorámicos del relieve.
- Las edificaciones no tendrán las paredes medianeras al descubierto debiendo presentar sus paramentos exteriores y cubiertas acabadas. Para su mayor integración paisajística los colores serán blancos. En caso de optar por otra gama cromática el proyecto –de actuación, o de obra en el caso de la “edificación agrícola- deberá justificar expresamente que esta gama cromática favorece su integración en el entorno paisajístico en el que se inserta.
- No se podrán realizar edificaciones o instalaciones de cualquier tipo en espacios degradados hasta tanto no se haya efectuado su restauración ambiental y paisajística.
- Los aljibes, depósitos, albercas o balsas deberán estar integrados en el paisaje. Para ello, la altura de los mismos no podrá rebasar los 3 metros de altura en el punto más desfavorable, en su caso. Además, se adoptarán gamas cromáticas que procuren la mayor integración visual de la actuación, así como otras medidas de camuflaje u ocultación, tratamiento de taludes, etc., dispuestas en este artículo.
- Se adaptarán a las condiciones topográficas y ambientales:
 - Se minimizará la realización de desmontes y terraplenes efectuando los movimientos de tierra estrictamente necesarios y adecuados a las características del suelo.
 - En los terrenos con pendiente igual o superior al 15% las plataformas no tendrán una superficie mayor de 250 m² para las viviendas agrarias ni de 1.000 m² para las restantes edificaciones. Las edificaciones se construirán con su eje más largo paralelo a las curvas de nivel y no ocuparán un frente de fachada superior a 30 m.
 - Los taludes en desmonte y terraplén y las plataformas constructivas deberán ejecutarse aplicando técnicas de construcción sismorresistente y deberán disponer de medidas de control del drenaje.
 - En todo caso de que se realicen terraplenes de 1,5 m de altura, éstos se resolverán con taludes que no superen la proporción 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5m.
 - Se garantizará la estabilidad de los citados 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.
 - En aquellos taludes en que sea necesaria la construcción de muros de contención, éstos presentarán la menor altura posible, serán realizados en piedra, encachados en piedra o con elementos prefabricados que favorezcan el recubrimiento por la vegetación en coherencia con el paisaje de su entorno. Se evitará el acabado de hormigón visto o las escolleras, salvo cuando queden ocultos por la edificación o vegetación. Los taludes no rocosos deberán ser cubiertos de vegetación con especies características autóctonas.
 - La consolidación y tratamiento de los taludes perimetrales a las explanaciones destinadas a la edificación constituirán las actuaciones prioritarias para la integración

topográfica de las implantaciones urbanísticas. Con carácter general los taludes en desmonte serán apantallados por la edificación e instalaciones anexas. Los terraplenes de las explanadas se concretarán en diferentes acabados estéticos que se obtendrán de la combinación diferencial entre los siguientes tratamientos:

- Muros y/o estructuras de contención y estabilización de taludes.
- Cubiertas herbáceas y arbustivas que garanticen el control de las escorrentías y la erosión en los suelos inclinados.
- Arboleda mediterránea dispersa o en pequeños grupos con el doble objetivo de apoyar las funciones de protección de los taludes y favorecer la integración de la edificación.

b) Cerramiento de finca.

- En todos los casos la cerca de cerramiento para el desarrollo normal de los usos del suelo o aquellos autorizables deberá realizarse bien mediante alambradas, empalizadas o setos, debiendo adaptarse e integrarse en el medio rural o entorno inmediato.
- 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 podrá autorizar cerramientos específicos.

c) Vertidos.

- Se ajustarán a lo establecido en la legislación específica sectorial.
- Se garantizará la adecuada eliminación de residuos, prohibiéndose cualquier vertido contaminante. En caso de que la edificación o instalación tuviera fosa séptica, se garantizará mediante los estudios necesarios, que no existe riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.
- Todas las edificaciones e instalaciones aisladas en las que se generen aguas residuales deberán contar con instalaciones de depuración acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos. Se prohíbe expresamente la construcción de pozos negros o zanjas filtrantes.
- Para cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red de alcantarillado, se exigirán la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector, para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya a ser destinada, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de las aguas que resulten de aplicación.

d) Condiciones generales de edificación.

1. Cualquiera que sea el tipo de edificación deberá cumplir:
 - La separación mínima a linderos públicos y privados de la edificación la que se regule específicamente en cada tipo de edificación, o, en su defecto, 10 m.
 - La altura máxima será de dos plantas, con una altura de 7,00 m salvo en los casos particulares indicados en cada tipo de edificación.

- La superficie edificable (techo máximo edificable) será como máximo la que se fije para cada tipo de edificación en función de la ocupación del suelo y de la altura de la edificación.

2. Además de estas condiciones generales de la edificación, se cumplirán las condiciones particulares que para cada tipo de edificación o instalación figura en su artículo correspondiente. Dependiendo del tipo de edificación o instalación y de las condiciones de la parcela, podrá eximirse de las Condiciones Particulares de Edificación siempre que quede justificado y asegurado, en todo caso, el carácter aislado de la instalación o edificación y que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

Artículo 197. Elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable.

1. El Plan identifica y protege mediante su identificación en la planimetría de ordenación e inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, aquellos elementos naturales o construidos singulares que son acreedores de protección, conservación, recuperación, puesta en valor, difusión y conocimiento, por contar con valores patrimoniales (arquitectónicos, naturales, arqueológicos, etnológicos o industriales).
2. A continuación se relacionan los elementos singulares identificados en el municipio de Villaralto, cuya nomenclatura responde a su identificación en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del presente Plan. Pertenecen a la ordenación estructural aquellos elementos catalogados con protección integral (NIVEL A).

- a) Patrimonio natural:** se recogen los elementos bióticos, abióticos o paisajísticos que revisten un valor especial o singularidad.

IDENT.	EDIFICACION- ESPACIO- ELEMENTO
AS	Varios árboles singulares. Quercus ilex subsp ballota

- b) Patrimonio etnológico:** parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura, actividades y modos de producción propios de Andalucía.

IDENT.	EDIFICACION- ESPACIO- ELEMENTO
ELS-02	Área de El Molar, culto a San Pancracio
ELS-03	Conjuntos de sarcófagos visigodo
PA-01	Pozo de Las Viñas
PA-02	Pozo nuevo Los Rosales
PA-03	Pozo de la Casa de la Mora
PA-04	Pozo de Las Eras
PA-05	Pozo de Las Cadenas
PA-06	Pozo o fuente de La Hondariza

3. El régimen de protección e intervención en estos elementos es el establecido en la correspondiente ficha del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

CAPÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN Y USOS.

Artículo 198. Edificación agrícola.

1. Definición.

Edificaciones e instalaciones destinadas a explotaciones de uso primario como agrícola, forestal y ganadero, vinculadas necesariamente a dicha explotación, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, ganadería, montes, etc. No incluye el uso de vivienda vinculada a fines agrarios.

2. Usos.

La explotación agrícola o ganadera vinculada a la finca sobre la que se asienta, podrá albergar:

- a. Almacén de productos agrícolas y maquinarias, pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinarias al servicio propio de la explotación.
- b. Cuadras, establos, porquerizas y gallineros.
- c. Invernaderos consistentes en cultivos bajo plástico
- d. 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:

- Parcela mínima. A efectos de la posibilidad de edificar, dependiendo del tipo de cultivo se establecen como superficies mínimas de parcela las definidas como unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma Andaluza por la Dirección General de Desarrollo Rural. Estas son:
 - Regadío: 2.500 m²
 - Secano: 35.000 m²
 - Dehesas y terrenos forestales: 10 Has.

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 entrada en vigor de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba. (19 de febrero de 1993).

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.
- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 500m, excepto en el interior del Parque Natural Sierra de Hornachuelos donde dicha distancia mínima será de 250 m.

4. Condiciones particulares de la edificación.

- Altura: Justificadamente la que necesite la instalación, una o dos plantas (7 m.).
- Separación a linderos: 10 m.
- Ocupación: La edificación agrícola, o el conjunto de las mismas, no ocupará en planta más de:
 - Regadío: 0,5% de la superficie de la parcela o 150 m² de edificación de ocupación máxima.
 - Secano: 1% de la superficie de la parcela
 - Para el caso de los invernaderos no se establece porcentaje de ocupación, debiendo éste ser el que precise la explotación siempre que se eviten afecciones paisajísticas relevantes
- Condiciones estéticas y paisajísticas
 - La cubierta será inclinada en general y de teja, salvo justificación expresa, por razones técnicas o constructivas.
 - Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos tipo azulejo o ladrillo visto en grandes superficies, restringiéndose su uso a simples recercados de huecos.

5. Tramitación.

La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal.

Artículo 199. Vivienda vinculada a fines agrarios.

1. Definición.

Se entiende como tal la edificación de carácter residencial, de uso permanente, temporal o estacionario, pero ineludiblemente vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. Se trata, pues, de una vivienda directa e ineludiblemente vinculada a la explotación agropecuaria.

2. Usos.

- a. Vivienda agraria: Aquella vinculada directamente a la actividad agrícola, forestal o ganadera.
- b. Alojamientos para temporeros

3. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 1.000 m.
- Distancia mínima a otras edificaciones residenciales: 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.
- Ninguna edificación secundaria distará más de 30 m de la edificación principal.
- Parcela mínima:
 - Cultivos de regadío: 3 ha
 - Cultivos de secano: 3,5 ha
 - Dehesas y terrenos forestales: 20 ha

4. Condiciones particulares de la edificación

- Altura: una o dos plantas (7,00 m)
- Ocupación: la edificación ocupará en planta el 1,00% como máximo de la superficie de la parcela
- Separación a linderos: 10 m
- Composición: la composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a la de las construcciones tradicionales rurales de la zona donde se enclave, evitándose por tanto esquemas compositivos tipo "chalet", propios de zonas urbanas.
- Materiales: se emplearán materiales adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos, que no sean de piedra natural, se revocarán y pintarán.
- Cubiertas: las cubiertas serán generalmente inclinadas y de teja cerámica.
- Cerramiento de parcela: es lo más deseable, para una mayor integración de la edificación en el entorno, evitar el cerramiento de la parcela; caso de realizarse, se ajustará estrictamente a lo señalado en las Normas Generales de este capítulo.

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones requiere de Proyecto de Actuación, por lo que se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA.

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. necesaria para acreditar la naturaleza jurídica de los terrenos, la actividad agraria que se desarrolla sobre ellos, la vinculación de la vivienda a la actividad y la justificación de su necesidad.

Artículo 200. Edificación agropecuaria.

1. Definición.

Edificación o instalación destinada a la cría de ganado en régimen de estabulación, así como al almacenamiento de productos relacionados con dicha actividad.

2. Usos.

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:

- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 1.000 m.
- Distancia mínima a otras edificaciones: 200 m.
- Parcela mínima: 10.000 m²

4. Condiciones particulares de la edificación

- Altura: la que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 7 m. de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad.
- Separación a linderos: 10 m
- Ocupación: las edificaciones no ocuparán en planta más del 25% como máximo de la superficie de la parcela.

5. Tramitación.

La implantación de estas instalaciones agropecuarias se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Artículo 201. Instalaciones naturalistas o recreativas.

1. Definición.

Instalaciones destinadas a actividades relacionadas con el ocio, esparcimiento al aire libre y deportivas, que hayan de implantarse necesariamente en el medio rural.

2. Usos.

- a) Adecuaciones naturalistas. Se refiere a obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.
- b) Adecuaciones recreativas: Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, aseos, pequeños quioscos, etc.
- c) Parque rural: conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo, conocimiento del medio y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Puede contemplar la construcción de instalaciones permanentes complementarias, incluyendo equipamientos deportivos y servicios de restauración o alojamiento.
- d) Instalación de ocio: instalaciones para actividades recreativas o deportivas al aire libre, que suelen requerir pequeñas superficies de terreno (< 2 ha) y que llevan aparejadas menos de tres edificaciones de servicio o restauración de escasa envergadura. No incluye servicio de alojamiento.

Integran este tipo de usos: acuaparks, campos de tiro, clubes hípicos, circuitos de carreras de vehículos, pistas de Karts, salas de conciertos, auditorios y teatros al aire libre, etc.

- e) Complejos de ocio: instalaciones para actividades recreativas o deportivas que suelen requerir una importante superficie de terreno (> 2 ha), contienen más de tres edificaciones de servicio, comerciales o de restauración de cierta envergadura, y que 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:

- Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones: no integradas en el mismo complejo: 250 m.
- Parcela mínima:
 - Adecuaciones naturalistas: 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

- Altura:
 - Adecuaciones naturalistas: 1 planta
 - Adecuaciones recreativas: 1 planta
 - Parque rural: 2 plantas
 - Instalación de ocio: 2 plantas
 - Complejos de ocio: 2 plantas
- Separación a linderos: las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.
- Ocupación: las edificaciones ocuparán en planta, como máximo, el siguiente porcentaje de la superficie de la parcela:
 - Adecuaciones naturalistas: 1 %
 - Adecuaciones recreativas: 1 %
 - Parque rural: 2 %
 - Instalación de ocio: 5 %
 - Complejos de ocio: 5 %
- 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 las condiciones del artículo 247.

5. Infraestructuras y dotaciones.

Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento, calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación. Contará asimismo con acceso rodado.

6. Tramitación.

La implantación de los usos contemplados en el presente artículo se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público en los artículos 42 y 43 de la LOUA, a excepción de las adecuaciones naturalistas que sólo requerirán, en su caso, licencia municipal, salvo que se trate de una obra promovida por el Ayuntamiento.

Artículo 202. 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.

Se distinguen los siguientes tipos:

- Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural.
- Establecimientos de restauración.

2. Usos.

a) Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural. Se incluyen:

- 1ª categoría: Campamentos de turismo o campings.
- 2ª 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.

- 3ª categoría: Otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural: albergue, aula de la naturaleza y granja escuela.
- 4ª 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 en el interior del Parque Natural Sierra de Hornachuelos, donde dicha distancia mínima será de 250 m. La distancia mínima a núcleos urbanos no se establece en el caso de los campamentos de turismo o campings.
- b) Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones no integradas en la misma actividad: 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
 - Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural, a excepción de los incluidos en la cuarta categoría del apartado 3.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 3.a) del presente artículo, al que serán de aplicación las siguientes parcelas mínimas:
 - o En zonas de cultivos de regadío: 3 ha
 - o 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 3.a) de este artículo, en la modalidad “complejos”, será de aplicación la siguiente parcela mínima: la resultante de multiplicar la establecida en el apartado 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.
- **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.
 - **Separación a linderos:** Las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m. de los linderos de la parcela.
 - **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 m²: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.
 - En zonas de cultivo de secano: 35.000 m²: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.
 - En zonas de uso forestal o dehesa: 100.000 m²: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.
- En el caso de adecuaciones de cortijos, haciendas y otras edificaciones singulares para establecimientos hoteleros, casas rurales o apartamentos turísticos rurales, el incremento de la superficie construida estará condicionada a que la adaptación funcional permita mantener las características tipológicas y formales de las edificaciones.
- **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 233. 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 dehesados, 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.
5. 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.

6. Tramitación.

La implantación de estos servicios y edificaciones se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA.

No obstante, los usos comprendidos en la cuarta categoría del apartado 3.a) 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.

En ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial la reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales.

Artículo 203. Edificación pública.

1. Definición.

Edificación de titularidad o uso público que, conforme a sus características propias de usos o interés público, haya de emplazarse en el medio rural.

2. Usos.

- a. Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.
- b. Conventos, monasterios, ermitas y edificaciones religiosas.
- c. Cárceles, centros penitenciarios y rehabilitación de menores, toxicómanos y alcohólicos.
- d. Centros docentes, de formación sindical, profesional, casa de ejercicios, noviciados y seminarios.

- e. Centros sanitarios y hospitalarios.
- f. Cementerios.
- g. Otros equipamientos.

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 de la implantación de la edificación sea la máxima integración en el medio rural y la inexistencia de tensiones urbanísticas.

- Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 m
- Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m
- Parcela mínima: no se establece

4. Condiciones particulares de la edificación

- 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.
- Separación a linderos: la edificación se separará un mínimo de 10 m. de los linderos de la parcela.
- Ocupación: las edificaciones ocuparán en planta el 35% como máximo de la superficie de parcela.
- 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 246.

5. Infraestructura y dotaciones.

Se requerirá instalación de agua potable, energía eléctrica mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento interior, fosa séptica, acceso rodado y aparcamientos en función de su actividad sin que ello pueda suponer en ningún caso la urbanización de la finca vinculada a la actuación. Dependiendo del volumen de ocupación real, el Ayuntamiento podrá exigir la instalación de una depuradora, que será obligatoria, en cualquier caso, en centros donde residan o afluyan más de 100 individuos/día.

6. Tramitación.

Salvo la ejecución de dotaciones o equipamientos públicos previstos en el planeamiento, que sólo requieren licencias municipales, en el resto de los supuestos la implantación de estos usos se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Artículo 204. Industria.

1. Definición.

Edificación o instalación destinada a la fabricación, manufacturación o elaboración y almacenamiento de productos vinculados al medio rural, industrias peligrosas o aquellas industrias que aquellas que por su naturaleza y dimensiones no puedan situarse en suelo urbano y requiera un emplazamiento aislado en suelo no urbanizable.

2. Usos.

- a. Industrias y almacenes de carácter aislado, que por su naturaleza o actividad necesitan de una gran superficie de implantación. Tendrán éstas la consideración de **Gran Industria**, con superficie en planta edificada superior a los 10.000 m² o aquellas que vinculen una superficie transformada superior 15.000 m².
- b. 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).
- c. Industrias vinculadas al medio rural en el que se ubican, destinadas a la manipulación, almacenaje y/o transformación de productos obtenidos de actividades primarias (agricultura, ganadería, actividades cinegéticas y aprovechamiento forestal), incluye, entre otros, los siguientes usos: almazaras, lagares, bodegas, secaderos, industrias de transformación de productos hortofrutícolas en ámbitos con agricultura de regadío, etc. Excluye naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución es decir, no vinculadas a la actividad de la explotación agraria en la que se ubiquen.
- d. Industrias energéticas tales como centrales térmicas, centrales térmicas de ciclo combinado (gas natural más combustible fósil).
- 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:

- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 500 m, salvo la industria energética que será de 4.000 m.
- Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m
- Parcela mínima: 10.000 m² o 40.000 m² para el caso de la Gran Industria.

4. Condiciones particulares de la edificación.

- Altura: la que necesite la industria. En caso de superar las dos plantas o 7 m. de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.

- Separación a linderos: la edificación se situará a más de 2 veces la altura de la edificación de los linderos de la parcela, con un mínimo de 10,00 metros.
- Ocupación: la edificación no superará en planta el 30% de la superficie de la parcela, permitiéndose el 40% de ocupación para el caso de Gran Industria.

5. Infraestructuras y dotaciones.

Se requerirá instalación de agua, energía eléctrica mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento interior y depuración, y acceso rodado.

6. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Artículo 205. 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 su uso es complementario de la actividad principal y que no concurre el requisito de incidencia en la ordenación urbanística inherente a las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable. Estas instalaciones se tramitarán mediante licencia de reforma o ampliación de la edificación existente.

2. Usos

- 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.
- Instalación solar fotovoltaica: aquella que mediante el efecto fotovoltaico aprovecha la energía solar para producir directamente electricidad.
- 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.
- Instalación eólica: aquella que aprovecha la energía del viento, fundamentalmente, para la producción de electricidad.
- 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:

- Distancia mínima de la instalación a los núcleos urbanos:
 - Instalaciones de biomasa 4.000 m.
 - Instalaciones solares y eólicas: 1.000 m.
 - Instalación hidráulica: 500 m.
- Distancia mínima a otras edificaciones:
 - Instalaciones de biomasa: 1.000 m.
 - Instalaciones solares térmicas: 500 m.
 - Instalación solar fotovoltaica, eólica o hidráulica: 200 m.
- Parcela mínima:
 - Instalaciones de biomasa: 30.000 m².
 - Instalaciones solares, eólicas o hidráulicas: 10.000 m².

4. Condiciones particulares de la edificación

- 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.
- Separación a linderos: la edificación (si la hubiere) se situará a más del doble de su altura, con un mínimo, para edificaciones o instalaciones de 12,00 metros. Para los aerogeneradores la distancia mínima a linderos será de 50 metros.
- Ocupación:
 - Instalaciones de biomasa: 40%
 - Instalaciones solares, eólica o hidráulica: La determinada por la separación a linderos.
- 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 247.

5. Infraestructuras y dotaciones.

Las infraestructuras asociadas o necesarias para el funcionamiento de la instalación deberán ser autorizadas simultáneamente a las de la instalación principal.

6. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el artículo 42 de la LOUA, y el procedimiento urbanístico específico establecido en la Ley 2/2007, de 27 de marzo, de Fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía (art. 12).

Artículo 206. Instalación extractiva.

1. Definición.

Instalación destinada a la obtención de materia prima inorgánica del subsuelo o de superficie, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia. Se engloba dentro de la actividad minera.

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 especial y detalladamente los casos en que este tipo de instalaciones pretendan implantarse en las proximidades de núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en el medio rural, etc., valorándose los perjuicios que ocasionaría en los casos señalados la puesta en servicio de la explotación, y el impacto ambiental, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar.

4. Condiciones de la Instalación.

Además de cumplir la legislación específica sectorial que le sea de aplicación, los vertederos de estas instalaciones se localizarán en suelos no protegidos, lugares que no afecten significativamente al paisaje, ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desprendimiento por laderas de montaña o su acumulación en valles. En todo caso, se harán estudios que demuestren que no se alteran las escorrentías naturales de los terrenos.

En caso de que la instalación cuente con edificación, deberá cumplir:

- Altura: la que necesite. En caso de superar las dos plantas o 7 m. de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.
- Separación a linderos: 10 m. La arista de explanación de taludes o terraplenes de la explotación deberá mantener esta misma separación.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Artículo 207. Vertedero.

1. Definición.

Instalaciones destinadas al vertido y tratamiento, en su caso, de escombros, residuos sólidos urbanos, residuos tóxicos y peligrosos, escombros, enseres etc.

2. Usos.

- a. Vertederos de Residuos Peligrosos
- b. Vertederos de Residuos No Peligrosos
- c. Vertederos de Residuos Inertes
- d. Estercoleros y vertederos de chatarras
- e. Centros de descontaminación de vehículos al final de su vida útil (antiguos desguaces y cementerios de vehículos).
- f. Balsas de alpechín
- g. Plantas de tratamientos de Residuos Sólidos Urbanos, Reciclaje de Escombros, Plantas de Transferencia, etc.
- h. Puntos limpios

3. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la instalación a núcleos urbanos: 2.000 m.
- Distancia mínima de la instalación a eje de carreteras: 500 m.
- Distancia mínima a otras edificaciones: 1.000 m.
- Parcela mínima: no se establece

En el caso de vertederos de residuos inertes o puntos limpios se podrán atenuar estas condiciones de implantación, siempre que tengan como objetivo modificaciones concretas e intencionadas de la topografía o aprovechamiento de cavidades preexistentes (canteras), aprovechamiento de antiguas zonas de vertido..., siempre que no afecten a la imagen urbana de los núcleos urbanos y no sean visibles desde estos.

Se situarán en lugares donde los vientos dominantes no puedan llevar olores 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. Las instalaciones de gestión de residuos sólidos urbanos se ubicarán en suelos no visibles desde áreas residenciales o carreteras principales y alejados de las líneas de cumbres, cauces y vaguadas.

Dentro del estricto cumplimiento de la normativa sectorial, se asegurará la viabilidad ambiental de la actuación, y en especial se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos y vías pecuarias.

4. Condiciones de la instalación.

En caso de que la instalación cuente con una edificación para caseta, control, pequeña oficina, etc., cumplirá las siguientes condiciones:

- Altura: una planta.
- Separación a los linderos: 10 m.
- Cerramiento de Parcela: la parcela deberá estar cercada en todo su perímetro con una valla 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.
- 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 las condiciones del artículo 246

5. Infraestructuras y dotaciones.

Se requerirá instalación de agua, energía eléctrica y acceso rodado asfaltado, en caso de que se pretenda implantar un vertedero de R.S.U. En caso de generar vertidos, estos serán objeto de tratamiento para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas (ver condiciones generales de la edificación en artículo 2467

6. Tramitación.

La implantación de estos usos se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Artículo 208. Infraestructuras territoriales.

1. Definición.

Se consideran como tales las infraestructuras públicas o privadas que deban ejecutarse en el medio rural y que sean de interés público o deban servir a una instalación o construcción de utilidad pública o interés social.

2. Usos. Se clasifican las infraestructuras territoriales en los siguientes grupos:

a. De superficie:

- Carreteras
- Vías férreas
- Caminos
- Canales

b. Aéreas

- Líneas de alta tensión
- Líneas telefónicas

c. Subterráneas

- Redes de agua
- Emisarios
- Gasoductos
- Otras conducciones

3. Implantación.

- Distancia mínima de la infraestructura a núcleos urbanos. Los nuevos trazados de redes de gas y de productos líquidos derivados del petróleo deberán estar situados a una distancia no inferior a 500 metros de los suelos urbanos y urbanizables sectorizados.

4. Condiciones particulares de la infraestructura

Los nuevos caminos y los existentes que requieran obras de ampliación, no podrán tener anchura superior a 5 metros. Los firmes serán preferentemente de zahorra, evitando los tratamientos asfálticos. Se podrán utilizar firmes de hormigón para vadear la red de drenaje, en curvas de reducido radio de giro y en los tramos con pendientes superiores al 12%.

Los nuevos caminos deberán adaptarse a la topografía del lugar, su trazado dispondrá de drenajes longitudinales y transversales así como de dispositivos de minimización de impactos ambientales, de reducción de acarreo y de protección de cauces y márgenes en las zonas de entrega del agua a la red de drenaje natural.

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
- 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. 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. 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 de 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.

Artículo 209. 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 para ejecución o mantenimiento de carreteras.
- d. Estaciones y subestación de red de energía eléctrica.
- e. Edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de presas, grandes construcciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.
- f. Edificaciones vinculadas a oleoductos, gasoductos, depósitos de combustible y refinerías de petróleo.
- g. Estaciones de ferrocarril y edificaciones vinculadas a la red ferroviaria.

3. Implantación.

Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación. Solamente se cumplirán las condiciones generales. No obstante, el órgano competente estudiará especial y detalladamente los casos en que se pretenda implantar este tipo de edificaciones en las proximidades de núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, vías pecuarias, yacimientos arqueológicos, grandes masas forestales o edificaciones habitadas.

4. Condiciones particulares de la edificación

- Altura: la que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 7 m. de altura, deberá justificarse detalladamente en la solicitud de licencia o bien en el proyecto de actuación o plan especial cuando la actuación que se pretenda esté sujeta a dichos instrumentos.
- Separación a Linderos: la edificación principal se situará a más de 25 m. de los linderos de los terrenos afectados a la instalación, en caso de que la legislación sectorial y específica de la infraestructura no lo determinara.

- Condiciones Estéticas y Paisajísticas: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial significación paisajística o muy visibles (cumbres de montañas, entorno próximo a embalses, riberas de los ríos, etc.), se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a las condiciones del artículo 246.

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
- 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
- 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 y su ejecución, realización o desarrollo, requerirá el otorgamiento de las preceptivas licencias urbanísticas, salvo en los supuestos excepcionados en la Ley.

CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

Artículo 210. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Vías Pecuarias. (OE)

1. Se incluyen en esta categoría de suelo las vías pecuarias tal y como establece el art. 39.1 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Queda grafiada en los planos de ordenación completa O3.
2. En esta clase de suelo 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 Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias.
4. La escala de los planos de ordenación del Suelo no Urbanizable (1:15.000) no permite la adecuada representación del Dominio Público Pecuario. Además, la red de vías pecuarias del término municipal no se encuentra deslindada, por lo que el plano de ordenación completa número 3 representa su trazado orientativo. Las vías pecuarias existentes en el término municipal, su anchura legal y situación administrativa son las siguientes..

Nº	DENOMINACIÓN	ANCHURA LEGAL(m)	Situación Administrativa
1	VEREDA DEL CAMINO DE HINOJOSA DEL DUQUE A POZOBLANCO	20,89	Clasificada
2	VEREDA DEL CAMINO DE VILLANUEVA DEL DUQUE A VILLARALTO	20,89	Clasificada
3	VEREDA DEL CAMINO DE VILLARALTO A ALCARACEJOS	20,89	Clasificada
4	VEREDA SENDA DE LA PLATA	20,89	Clasificada
5	VEREDA DEL CAMINO DE VILLARALTO A DOS TORRES	20,89	Clasificada
6	VEREDA DEL CAMINO DE BELALCÁZAR	20,89	Clasificada

5. Conforme a las condiciones de regulación de los tipos de edificaciones u obras definidos en el Capítulo III del título X se permiten en este tipo de suelo la implantación (conforme a sus condiciones específicas y en armonización de aquellas derivadas la Ley 3/1995) de las siguientes edificaciones o instalaciones y/o usos asociados:
 - a. PERMITIDOS o AUTORIZABLES
 - Instalaciones naturalísticas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalísticas, y adecuaciones recreativas.
 - Infraestructuras territoriales
 - b. PROHIBIDOS

- Edificación agrícola
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Edificación agropecuaria
- Instalaciones naturalísticas y recreativas: el resto
- Establecimientos turísticos
- Edificación pública
- Industria
- Instalaciones de energías renovables
- Instalación extractiva
- Vertedero
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras

Artículo 211. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Dominio Público Hidráulico (OE)

1. Quedan incluidas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre. La zona de servidumbre está constituida por una franja longitudinal de 5 metros de anchura medidos horizontalmente a cada margen del cauce. Esta categoría de suelo aparece grafiada en los planos de ordenación completa O3. En terrenos inundables no se permite ningún uso edificatorio.
2. No se incluye en el ámbito de esta categoría de suelo la zona de policía, banda de 100 metros de anchura medidos horizontalmente desde el cauce, sin perjuicio de que en esta zona será preceptiva la autorización del órgano competente en materia de aguas.
3. Los objetivos de protección del dominio público hidráulico y los fines de la zona de servidumbre se recogen, respectivamente, en la normativa sectorial.
4. Los usos permitidos o autorizables contenidos en el punto siguiente, estarán sujetos a lo previsto con carácter general en la normativa sectorial. En todo caso, estos usos también estarán sujetos a la preceptiva autorización del órgano competente en materia de aguas.
 - a. PERMITIDOS o AUTORIZABLES
 - Edificación agrícola: sólo se permiten las casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, generadores, energía solar y transformadores.
 - Edificación agropecuaria: sólo el uso de piscifactorías.
 - Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de "adecuaciones naturalísticas" y "adecuaciones recreativas".
 - Infraestructuras territoriales.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: exclusivamente las vinculadas al medio hidrológico.
- b. PROHIBIDOS
 - Edificación agrícola: el resto
 - Vivienda vinculada a fines agrarios
 - Edificación agropecuaria: el resto
 - Instalaciones naturalísticas 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.

CAPITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA.

Artículo 212. Suelo no urbanizable de especial protección: Dehesas y entornos (OE)

1. Se corresponde con dos áreas separadas entre sí; una de ellas se encuentra al noroeste, abarcando la esquina comprendida entre un tramo del arroyo de la Higuera del Cedrón y los límites municipales; la otra, se sitúa a lo largo del límite suroeste entre las carreteras CO-7407 y CO-7408. Su ámbito dentro del municipio aparece grafiado en el plano de ordenación completa número 3.
2. Este tipo de suelo engloba los escasos terrenos que aún conservan vegetación forestal, y que se han mantenido frente a otros tipos de explotaciones agrícolas. Se trata de las únicas manchas de dehesa existentes en todo el territorio municipal, es decir, terrenos forestales, con pendientes en general escasas, donde domina el aprovechamiento ganadero, utilizando el pastizal como alimento de las reses, y manteniendo el estrato arbóreo con dominancia total de la encina, que alcanza coberturas y densidades variables, así como portes excepcionales. Así, los suelos incluidos cumplen una doble función: por un lado, constituyen un terreno productivo agrario; por otro, conforman un espacio seminatural que presta importantes funciones ambientales, entre las que destacan el mantenimiento de la biodiversidad y el sustento de la vida animal silvestre.

En este tipo de suelo no urbanizable se dan dos de las formaciones vegetales reconocidas como Hábitats de Interés Comunitario: Dehesas perennifolias de *Quercus* spp.(hábitat 6310) y Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea (hábitat 6220)

El planeamiento debe velar por la compatibilización entre el desarrollo de usos y actividades humanas en la dehesa con la preservación de los caracteres y valores definitorios de dicho ecosistema, siendo fundamental para la consecución de este objetivo la conservación del arbolado de encinas y la integración paisajística de las edificaciones e instalaciones.

3. . La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector la preservación de calidad ambiental de este espacio, que por su cubierta vegetal y acogimiento de especies de fauna mediterránea de gran interés ecológico, presenta escasa capacidad de acogida para actividades urbanas. A su vez, el planeamiento deber procurar la continuidad del paisaje agrario característico y la pervivencia de la explotación agro-ganadera actual de este espacio.
4. 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

- Edificación agropecuaria
 - Instalaciones naturalísticas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalísticas, 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.
 - Industria: sólo es autorizable el tipo de “industria vinculada al medio rural”
 - Infraestructuras territoriales.
- b. PROHIBIDOS:
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: el resto
 - Establecimientos turísticos: el resto
 - Edificación pública
 - Industria: el resto
 - Instalación extractiva
 - Vertedero
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras
 - Instalaciones de energías renovables

CAPITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.

Artículo 213. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural: Ruedo de Villaralto (OE)

1. Conforman la mayor superficie municipal, que se extiende desde los límites del núcleo urbano, hasta los bordes municipales, interrumpiéndose únicamente cuando aparecen los terrenos con arbolado que conforman la dehesa, en el extremo noroeste y suroeste. El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa número O3.
2. Son extensiones aprovechadas bien como pastizales, como cultivos extensivos en secano o como olivar intensivo, las cuales presentan pendientes muy suaves a modo de lomas. En las zonas donde existe pastizal permanente puede encontrarse el hábitat prioritario denominado: Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea (6220). Además, estas extensiones de pastizales y herbáceas con predominio de los espacios abiertos conforman un ámbito ideal para el establecimiento de las aves esteparias, muchas de ellas incluidas en el Catálogo de Flora y Fauna Amenazadas de Andalucía.
3. Aunque la regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo sea flexible a priori, los correspondientes Proyectos de Actuación o Planes Especiales que persigan su autorización, deberán contener un estudio pormenorizado de las afecciones que sobre dicho hábitat y dichas especies pudiera generar, condicionando a ello su viabilidad.
4. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelos es el siguiente:
 - a. PERMITIDOS o AUTORIZABLES:
 - Edificación agrícola
 - Vivienda vinculada a fines agrarios
 - Edificación agropecuaria
 - Instalaciones naturalísticas o recreativas:
 - Establecimientos turísticos
 - Edificación pública
 - Industria: serán autorizables los usos de industria vinculada al medio rural
 - Instalación extractiva
 - Vertedero: sólo estaciones de transferencia
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras
 - Infraestructuras territoriales
 - Instalaciones de energías renovables: Instalación de biomasa para usos eléctricos o térmicos e Instalación hidráulica.

b. PROHIBIDOS:

- Industria: el resto
- Instalaciones de energías renovables el resto



Fdo: Equipo Redactor:

Villarlalto, NOVIEMBRE de 2020.

