

# **Normas Urbanísticas**

**PGOU DOÑA MENCÍA  
ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE A LA L.O.U.A.**

TEXTO REFUNDIDO

Juan Cantizani Oliva/ arquitecto

## ÍNDICE

<b>NORMAS URBANÍSTICAS.....</b>	<b>5</b>
<b>TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>6</b>
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES Y DETERMINACIONES PREVIAS.....	7
CAPÍTULO 2. PUBLICIDAD DEL PLAN GENERAL.....	10
CAPÍTULO 3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NÚCLEOS URBANOS.....	11
<b>TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....</b>	<b>12</b>
CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO.....	13
CAPÍTULO 2. derechos y deberes de la propiedad del suelo.....	16
CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS.....	19
CAPÍTULO 4. DETERMINACIONES SOBRE SISTEMAS.....	21
<b>TÍTULO III: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.....</b>	<b>22</b>
CAPÍTULO 1. instrumentos de ordenación.....	23
CAPÍTULO 2. instrumentos de ejecución.....	24
<b>TÍTULO IV: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>26</b>
CAPÍTULO 1. LICENCIAS.....	27
CAPÍTULO 2. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.....	33
CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.....	34
<b>TÍTULO V: CONDICIONES DE USO.....</b>	<b>35</b>
CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES.....	36
CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL. .....	38
CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL. .....	41
CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCIARIO.....	42
CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE dotacional. .....	44
CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO GARAJE.....	45

<b>TÍTULO VI: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.....</b>	<b>47</b>
CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	48
Sección 1. CONDICIONES DE PARCELA, SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.....	48
Sección 2. CONDICIONES DE IMAGEN URBANA.....	54
CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.....	56
<b>TÍTULO VII: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.....</b>	<b>59</b>
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.....	60
CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.....	62
Sección 1. Disposiciones Generales.....	62
Sección 3. Condiciones de intervención.....	66
Capítulo 4. Protección del Patrimonio Arqueológico.....	71
Capítulo 5. Protección de ESPACIOS URBANOS DE INTERES.....	72
Capítulo 6. Protección de FUENTES, ESCUDOS, ÁRBOLES Y ARQUITECTURA RURAL DE INTERÉS.....	74
<b>TÍTULO VIII: NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.....</b>	<b>76</b>
CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES.....	77
CAPÍTULO 2. Condiciones particulares de la calificación “casco antiguo”.....	79
CAPÍTULO 3. Condiciones particulares de la calificación “vivienda en manzana cerrada”.....	84
CAPÍTULO 4. Condiciones particulares de la calificación “Zona norte”.....	88
CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA calificación “vivienda unifamiliar adosada”.....	92
CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN “VIVIENDA EN BLOQUE ABIERTO”.....	94
CAPÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA calificación “ZONA DE ALMACENAJE”.....	96
CAPÍTULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA calificación “INDUSTRIAL”.....	98

<b>TÍTULO IX: NORMATIVA ESPECIFICA EN SUELO URBANO no CONSOLIDADO.</b> .....	<b>100</b>
CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES.....	101
CAPÍTULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ....	103
<b>TÍTULO X: NORMATIVA ESPECIFICA EN SUELO URBANIZABLE.</b>	<b>104</b>
CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES.....	105
CAPÍTULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE .....	107
<b>TÍTULO XI: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE</b> .....	<b>108</b>
Capítulo 1. Ámbito, régimen jurídico y zonificación.....	109
Capítulo 2. CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN. ....	113
Capítulo 3. NormaS PARTICULARES DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES. ....	116
Capítulo 4. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECIFICA. ....	131
Capítulo 5. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA. ....	134
CAPÍTULO 6. NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL .....	136
CAPÍTULO 7. condiciones particulares de los sistemas en suelo no urbanizable. ....	138
CAPÍTULO 8. ACTUACIONES previstas EN SUELO NO URBANIZABLE. ....	139

## **NORMAS URBANÍSTICAS.**

## **TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES.**

## **CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES Y DETERMINACIONES PREVIAS**

### **Artículo 1.1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.**

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

Se formula como adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente el 20 de febrero de 2001

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

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

4. El presente Plan General tiene por objeto la consecución de las finalidades de la actividad urbanística establecidas en la legislación urbanística <sup>(1.1.1)</sup>, configurando el modelo urbano del municipio mediante la definición de la Ordenación Estructural y pormenorizada prevista en esta legislación <sup>(1.1.2)</sup>.

### **Artículo 1.2. 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.

---

(1.1.1) LOUA, art. 3

(1.1.2) LOUA, art. 9

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

3. La entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito subregional comportará los efectos previstos en la legislación urbanística <sup>(1.2.1)</sup>.

4. La entrada en vigor del presente Plan General comporta los efectos previstos en la legislación urbanística <sup>(1.2.2)</sup>.

### **Artículo 1.3. Régimen de innovación del Plan.**

La innovación de las determinaciones contenidas en este Plan podrá llevarse a efecto mediante su revisión o modificación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística <sup>(1.3.1)</sup>, sin perjuicio de la regulación específica establecida en este Plan.

### **Artículo 1.4. Revisión del Plan.**

1. El Ayuntamiento podrá verificar la oportunidad de proceder a la Revisión del presente Plan a los ocho (8) años de su aprobación; no obstante, ésta se podrá producir en cualquier momento si concurriera alguna de las siguientes circunstancias:

a) La aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que así lo disponga o lo haga necesario <sup>(1.4.1)</sup>, sin perjuicio de la inmediata prevalencia de aquellas determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio que sean de aplicación directa.

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

---

(1.2.1) LOUA, art. 35.3

(1.2.2) LOUA, art. 34

(1.3.1) LOUA, arts. 36 (modif. Ley 13/2005, art. 24 cuatro y cinco), 37 y 38

(1.4.1) LOT, art. 23

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

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

2. La revisión puede ser parcial cuando, justificadamente, se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el Plan, bien de sus determinaciones, siempre que formen parte de un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez <sup>(1.4.1)</sup>.

#### **Artículo 1.5. 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 1.4 de estas Normas Urbanísticas. Deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento, y teniendo idénticos efectos <sup>(1.5.1)</sup>.

2. Se exceptúan de esta regla general:

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

b) Las alteraciones y reajustes de la ordenación detallada, realizadas mediante Estudios de Detalle redactados en ejecución de las previsiones de este Plan, expresadas en las fichas de planeamiento <sup>(1.5.2)</sup>.

c) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la legislación urbanística vigente y el propio Plan reservan al planeamiento de

---

(1.4.1) LOUA, art. 37.2

(1.5.1) LOUA, art. 36.1

(1.5.2) LOUA, arts. 15 y 36.1

desarrollo, como los meros ajustes puntuales en la delimitación de los instrumentos de planeamiento y gestión, siempre que no impliquen reducción de suelos dotacionales.

d) La delimitación de unidades de ejecución no contenidas en el Plan, así como la modificación de las ya delimitadas, de los plazos establecidos para el desarrollo y la sustitución de los sistemas de actuación previstos <sup>(1.5.3)</sup>.

e) La delimitación de reservas de suelo para su integración en el Patrimonio Municipal de Suelo, de áreas de tanteo y retracto y de áreas de gestión integrada no previstas expresamente en el Plan <sup>(1.5.4)</sup>.

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

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

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

3. Las modificaciones de determinaciones del Plan se ajustarán a las condiciones establecidas en la legislación urbanística y se tramitarán conforme se prevé en ésta <sup>(1.5.5)</sup>.

4. Cuando la innovación del Plan General pueda afectar al aprovechamiento medio de una o varias áreas de reparto, la Memoria deberá justificar la incidencia de tal modificación en el valor del aprovechamiento medio y, por tanto, la necesidad o no de su alteración, así como el cumplimiento del equilibrio en la diferencia de aprovechamiento medio entre áreas de reparto previsto en la legislación urbanística <sup>(1.5.6)</sup>.

---

(1.5.3) LOUA, arts. 18.1, 88 y 106

(1.5.4) LOUA, arts. 73.1 (modif. Ley 13/2005, art. 24 diez), 79.1 y 144

(1.5.5) LOUA, art. 36.2 (modif. Ley 13/2005, art. 24 cuatro y cinco)

(1.5.6) LOUA, art. 60.c)



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

#### **Artículo 1.6. Contenido documental del Plan.**

El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

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

b) Planos de información: del término municipal y del núcleo urbano.

c) Planos de Ordenación Estructural: del término municipal y del núcleo de población, con las determinaciones previstas en la legislación urbanística <sup>(1.6.1)</sup>.

d) Planos de Ordenación Completa: del término municipal y del núcleo urbano, con las determinaciones de la ordenación pormenorizada previstas en la legislación urbanística <sup>(1.6.2)</sup>, conjuntamente con las correspondientes a la ordenación estructural. En donde se recogen:

- Planos de Ordenación Completa, referidos al núcleo urbano de Doña Mencía a escala 1/2.000.

- Planos de Ordenación Completa. Espacios Urbanos de Interés. Criterios de Intervención, a escala 1:500.

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

f) Catalogo de Espacios y Bienes Protegidos.

g) Estudio de Impacto Ambiental.

#### **Artículo 1.7. Interpretación del Plan General.**

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

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

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

- La memoria sobre la planimetría.

- La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamientos del suelo.

- La planimetría de Ordenación Completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión.

- Las ordenanzas generales sobre las particulares.

---

(1.6.1) LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno)

(1.6.2) LOUA, art. 10.2.A y B

## **CAPÍTULO 2. PUBLICIDAD DEL PLAN GENERAL.**

### **Artículo 1.8. Publicidad del Plan General.**

1. Cualquier persona tiene derecho al acceso y consulta del contenido del Plan, garantizándose dicha publicidad en los términos previstos en la legislación urbanística <sup>(1.8.1)</sup>.

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

- a) Consulta directa
- b) Consultas previas
- c) Informaciones urbanísticas
- d) Cédulas urbanísticas

#### 2. Consultas directas:

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

#### 3. Consultas previas:

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La

---

(1.8.1) RDL 2/2008 Texto Refundido de la Ley del Suelo (en adelante TRLS), art 4.c, LOUA, art. 40 y Decreto 2/2004 de Registros Administrativos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, art. 24.

consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su adecuada comprensión.

#### 4. Informaciones urbanísticas:

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

#### 5. Cédulas urbanísticas:

Las informaciones urbanísticas podrán tener contenido de cédula urbanística conforme a lo previsto en la legislación urbanística <sup>(1.8.2)</sup>.

---

(1.8.2) LOUA, art. 40.4

### **CAPITULO 3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NÚCLEOS URBANOS.**

#### **Artículo 1.9. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos.**

De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística <sup>(1.9.1)</sup>, el Plan General determina en el plano de Ordenación Estructural del municipio, y del núcleo de población que lo constituye así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

#### **Artículo 1.10. Identificación de la ordenación estructural.**

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

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

---

(1.9.1) LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno)

## **TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

## **CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO.**

### **Artículo 2.1. La clasificación y 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 de suelo, delimitadas en los planos de Ordenación Estructural y de Ordenación Completa:

#### a) Suelo Urbano:

Integrado por el suelo urbano consolidado y el no consolidado, delimitados conforme a los requisitos señalados por la legislación vigente <sup>(2.1.1)</sup>

#### b) Suelo No Urbanizable:

Integrado en este Plan por el suelo de especial protección por legislación específica, el de especial protección por planificación territorial o urbanística y el de carácter natural o rural, delimitados de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación vigente <sup>(2.1.2)</sup>

#### c) Suelo Urbanizable:

Integrado en este Plan por el suelo ordenado y el sectorizado, delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística <sup>(2.1.3)</sup>

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

### **Artículo 2.2. La calificación del suelo. División por usos e intensidades (OE).**

---

(2.1.1) Ley 6/1998, LRSV, art. 8 y LOUA, art. 45

(2.1.2) Ley 6/1998, LRSV, art. 9 (modif. Ley 10/2003, art. 1 uno) y LOUA, art. 46

(2.1.3) LOUA, art. 47

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

Uso global es aquel al que el Plan General asigna como característico a un área o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados. La asignación de usos globales admite la implantación de otros usos distintos del dominante bien sea como usos complementarios, compatibles o alternativos.

Uso pormenorizado es aquel incluido en el uso global que el Plan General o el planeamiento de desarrollo asigna a un ámbito determinado y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.

2. Suelo urbano consolidado y no consolidado no incluido en unidades de ejecución:

La calificación de cada parcela se especifica en los planos de Ordenación Completa, atendiendo a su uso global y pormenorizado, asignando la ordenanza correspondiente que define sus condiciones de ordenación e intensidad.

3. Suelo urbano no consolidado incluido en áreas de reforma interior o sectores:

En el caso de contar con ordenación detallada, en los planos de Ordenación Completa, se especifica el uso global y pormenorizado, asignando la ordenanza que define sus condiciones de ordenación e intensidad, debiendo cumplir, además, los criterios de ordenación establecidos en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión a través, en su caso, del pertinente planeamiento de desarrollo.

Caso de no contar con ordenación detallada, en los planos de Ordenación Completa se asigna el uso global para cada ámbito, debiendo el planeamiento de desarrollo establecer los usos pormenorizados conforme a los criterios de ordenación señalados en las fichas de planeamiento y gestión.

4. Suelo urbanizable:

La calificación se asigna mediante el uso global para cada sector, así como los sistemas generales, existentes o propuestos por el Plan General. Los usos pormenorizados serán dispuestos por el planeamiento de desarrollo correspondiente, atendiendo a los criterios de ordenación expresados en las fichas de planeamiento y gestión.

#### 5. Suelo no urbanizable:

El Plan General define las distintas zonas o tipos de suelo en atención a sus niveles de protección y sus valores a mantener, fijando para cada tipo los usos característicos, los usos compatibles con los anteriores y los usos prohibidos, así como la intensidad y las condiciones para su implantación. El Plan identifica y delimita las distintas zonas dentro de cada una de las categorías del suelo no urbanizable en los planos de Ordenación Completa del término municipal.

#### **Artículo 2.3. La ordenación del suelo.**

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación que establece el Plan General y de la necesidad, por consiguiente, de remitir o no, la ordenación detallada de los terrenos a otras figuras de planeamiento, se establecen, para cada clase de suelo los siguientes ámbitos:

##### a) En suelo urbano:

- El suelo urbano consolidado, que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Plan y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas.

- El suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución, que queda incluido en las áreas de reparto de esta categoría de suelo.

- El suelo urbano no consolidado ordenado incluido en sectores o áreas de reforma interior, donde se establecen la ordenación pormenorizada, los objetivos y la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada área. Se deberán cumplir, además, los criterios y objetivos de ordenación establecidos en las correspondientes fichas de planeamiento y

gestión a través del pertinente planeamiento de desarrollo, cuando así se establezca.

- El suelo urbano no consolidado no ordenado incluido en sectores o áreas de reforma interior, en el que se definen los instrumentos de planeamiento que deben establecer la ordenación detallada (Plan Parcial, Estudio de Detalle o Plan Especial). Igualmente se establecen las áreas de reparto y sus aprovechamientos medios.

- El suelo urbano no consolidado o urbanizable con planeamiento aprobado, identificado para áreas con planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad al presente Plan, que se encuentran en proceso de ejecución y que se regulan transitoriamente en este Plan General.

##### b) En suelo urbanizable:

- Sectores con planeamiento de desarrollo aprobado. Integrado por terrenos que cuentan con la aprobación de su ordenación detallada mediante el desarrollo de su pertinente Planes Parciales de ordenación, pasando a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

- Sectores. Suelos sujetos a planeamiento de desarrollo mediante Planes Parciales, que establecerán la ordenación detallada siguiendo los criterios y directrices establecidos en el Plan para cada uno de ellos, además de cumplir con las determinaciones estructurales indicadas para su ordenación.

- Sistemas Generales. En función de sus características, el Plan concreta, en su caso, la necesidad de estar sujeto a planeamiento de desarrollo mediante Plan Especial o bien derivan su ordenación detallada al planeamiento parcial correspondiente. Se establece su delimitación, definición e inclusión en la ordenación estructural como perteneciente a la red básica de terrenos de destino dotacional público.

##### c) En suelo no urbanizable:

- Es de aplicación directa la normativa para dicho suelo en función de su categoría, sin perjuicio de la necesidad de estar sujeto a determinadas figuras de planeamiento cuando así se requiera.

- Sistemas Generales. El Plan indica, en su caso, la necesidad de desarrollo mediante Plan Especial.

2. Las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas Urbanísticas recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación para su desarrollo.

## **CAPÍTULO 2. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

### **Artículo 2.4. Derechos y deberes básicos de los propietarios.**

Los derechos y deberes básicos de los propietarios derivan del conjunto de determinaciones establecidas por las Normas, en correspondencia con lo que se establece en la normativa urbanística vigente <sup>(2.4.1)</sup>.

### **Artículo 2.5. La gestión. Áreas de Reparto.**

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

a) En el suelo urbano:

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

b) En el suelo urbanizable:

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

- Los sectores provenientes del planeamiento general anterior y desarrollados, mediante planes parciales, constituyen cada uno un área de reparto, siendo su aprovechamiento medio igual al aprovechamiento medio por el que se desarrollaron.

---

(2.4.1) Ley 6/1998, LRSV, arts. 12 a 21 (modif. Ley 10/2003, art. 1 dos y tres) y LOUA, arts. 48 a 56

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

### **Artículo 2.6. Expedientes de Alineaciones.**

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

### **Artículo 2.7. Fuera de ordenación.**

1. Las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación de este Plan que resulten disconformes con el mismo, quedarán en situación legal de fuera de ordenación. También puede producir esta situación la disconformidad sobrevenida por la entrada en vigor de otras normativas urbanísticas distintas del Plan (desde una Ley a una ordenanza urbanística) e incluso de otras normativas sectoriales. Finalmente, en esta situación se encuentran también las construcciones, edificaciones o instalaciones ejecutadas con anterioridad a la entrada en vigor de la primera planificación urbanística del municipio.

Así mismo, quedarán asimilados al régimen de fuera de ordenación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística <sup>(2.7.1)</sup>.

a) Las obras, edificaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto a los cuales no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo legalmente previsto para ello <sup>(2.7.2)</sup>.

b) Las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada.

2. Se distinguen dos tipos de situaciones legales de fuera de ordenación <sup>(2.7.3)</sup>:

---

(2.7.1) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 53.

(2.7.2) LOUA, art.185.1.

(2.7.3) LOUA, art. 34.b)



a) Instalaciones, construcciones y 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. 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 suelo urbano consolidado las edificaciones, construcciones o instalaciones destinadas a usos prohibidos por el Plan en la zona de suelo en la que se ubican.

-En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, las edificaciones, construcciones o instalaciones, mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación detallada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate.

-En suelo no urbanizable, las edificaciones, construcciones o instalaciones destinadas a usos prohibidos en la categoría de suelo en la que se ubican, así como las situadas en las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la disposición adicional primera de la LOUA, aquellas que induzcan a la formación de nuevos asentamientos por generar demandas de infraestructuras y servicios colectivos impropios de esta clase de suelo y, en todo caso, las que se localicen a menos de 250 metros de suelos urbanos o urbanizables.

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

Se encuentran en esta situación las edificaciones, construcciones o instalaciones que, aun siendo disconformes con las determinaciones de

planeamiento, no se encuentran incluidos en ninguno de los supuestos del apartado anterior.

3. El régimen urbanístico asignado por el Plan sobre actuaciones autorizables a cada una de estas situaciones es el siguiente <sup>(2.7.4)</sup>:

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

Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

Se consideran obras de reparación y conservación las incluidas en el tipo A) subtipo a) definido en el artículo 7.2 de estas normas urbanísticas.

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

Podrán autorizarse, además de las relacionadas en el apartado anterior, obras de mejora y reforma, incluidas las de adaptación para ubicación de actividades, conforme a la regulación de usos establecida por el Plan.

Serán también autorizables las obras de mejora o reforma que impliquen ampliación de la edificación existente, siempre que no supongan la superación de la ocupación y edificabilidad máxima asignada por el Plan a la parcela, y que la ampliación proyectada no agrave la disconformidad con las determinaciones del Plan.

En edificaciones, construcciones o instalaciones situadas en suelo no urbanizable, será autorizable la ampliación siempre que aquellas cuenten con título jurídico habilitante y siempre que dichas obras no agraven el incumplimiento de la regulación de distancia a linderos y de alturas establecida por el Plan para el uso de que se trate.

---

(2.7.4) LOUA, Disposición Adicional Primera.

Se consideran obras de mejora y reforma las incluidas en los tipos A), B) y D) subtipo c), definidos en el artículo 7.2 de estas normas urbanísticas.

4. En ningún caso podrán autorizarse obras sobre edificaciones, construcciones o instalaciones existentes que no acrediten el transcurso del plazo establecido para el ejercicio de las potestades de disciplina urbanística legalmente previstas <sup>(2.7.5)</sup>, en cuyo caso procederá la apertura del correspondiente expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística <sup>(2.7.6)</sup>.

---

(2.7.5) LOUA, Título VI.  
(2.7.6) TRLS, Disposición Transitoria Quinta.

### **CAPITULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS.**

#### **Artículo 2.8. Sistemas generales y sistemas locales.**

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

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

##### 2. Sistemas locales:

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

#### **Artículo 2.9. Clases de sistemas.**

##### 1. Sistemas generales (OE), integrados por:

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

##### 2. Sistemas locales, integrados por:

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

##### c) Sistema local de equipamientos.

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

#### **Artículo 2.10. Obtención del suelo para sistemas generales (OE).**

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

##### a) En Suelo Urbano:

Mediante expropiación u ocupación directa <sup>(2.10.1)</sup>.

##### b) En Suelo Urbanizable:

Mediante ocupación directa y con cargo a los sectores del suelo urbanizable al que se adscriben, con exceso de aprovechamiento superior al medio. En el caso de obtención anticipada, mediante expropiación u ocupación directa, de conformidad con la legislación urbanística <sup>(2.10.2)</sup>.

##### c) En Suelo No Urbanizable:

Mediante expropiación conforme a la legislación urbanística vigente <sup>(2.10.2)</sup>.

#### **Artículo 2.11. Obtención del suelo para sistemas locales<sup>(2.10.1)</sup>.**

##### 1. En Suelo Urbano:

a) En actuaciones sistemáticas a desarrollar por unidades de ejecución: mediante cesión obligatoria y gratuita.

---

(2.10.1) LOUA, arts. 139.1 y 160

(2.10.2) LOUA, art. 160

(2.10.2) LOUA, art. 160

(2.11.1) LOUA, art. 139,140 y 141.

b) En actuaciones asistemáticas a desarrollar como actuaciones aisladas:  
mediante expropiación

2. En Suelo Urbanizable:

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

**Artículo 2.12. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales (OE)**  
(2.12.1)

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

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

**Artículo 2.13. Titularidad del suelo.**

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

---

(2.12.1) LOUA, art. 143.1.

## **CAPÍTULO 4. DETERMINACIONES SOBRE SISTEMAS.**

### **Artículo 2.14. Sistema de comunicaciones e infraestructuras.**

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

a) El sistema viario está compuesto por los espacios destinados a la movilidad y la accesibilidad de los distintos puntos del territorio.

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

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

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

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

### **Artículo 2.15. Sistema de espacios libres.**

1. El sistema de espacios libres está compuesto por los parques urbanos (sistema general) y por las zonas verdes, jardines y áreas libres (sistema local), identificadas en los planos de Ordenación Estructural y completa, respectivamente.

2. Dentro del sistema de espacios libres podrán admitirse edificaciones destinadas a usos públicos deportivos o educativos, cuya ocupación de suelo no podrá superar el 10% de la superficie total del parque, zona verde o área libre.

### **Artículo 2.16. Sistema de equipamientos.**

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

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

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

### **TITULO III: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN**

## **CAPÍTULO 1. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.**

### **Artículo 3.1. Disposiciones generales. Orden de prioridades<sup>(3.1.1)</sup>.**

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

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

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

### **Artículo 3.2. Instrumentos de ordenación**

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

#### **a) Planes Parciales de Ordenación:**

Para suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística <sup>(3.2.1)</sup>.

#### **b) Planes Especiales:**

De reforma interior en el suelo urbano cuando no cuente con ordenación detallada, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística <sup>(3.2.2)</sup>.

---

(3.1.1) LOUA, art. 18.2

(3.2.1) LOUA, art. 13

(3.2.2) LOUA, art. 14

#### **c) Estudios de Detalle:**

Para ajustar la ordenación de determinados ámbitos o como instrumento de para la ordenación pormenorizada de aquellos ámbitos que determine el Plan, de acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística <sup>(3.2.3)</sup>.

#### **d) Ordenanzas municipales de edificación y/o urbanización:**

Para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, o por formulación conforme a lo previsto en la legislación urbanística <sup>(3.2.4)</sup>.

### **Artículo 3.3. Sistemas de actuación**

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

2. El Plan determina el tipo de iniciativa preferente para la gestión de las actuaciones previstas, distinguiendo entre públicas y privadas conforme a lo previsto en la legislación urbanística aplicable <sup>(3.3.1)</sup>.

3. El sistema de actuación queda fijado para cada unidad de ejecución en el momento de su delimitación conforme a lo previsto en dicha normativa <sup>(3.3.2)</sup>.

---

(3.2.3) LOUA, art. 15

(3.2.4) LOUA, arts. 23 a 25

(3.3.1) LOUA, arts. 86.a

(3.3.2) LOUA, art. 107.2

## **CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.**

### **Artículo 3.4. 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.

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

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

2. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deben venir redactados por técnicos competentes en relación con el objeto del proyecto, y visados por el colegio profesional correspondiente cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación aplicable. El requerimiento de visado será sustituido, en los proyectos redactados por las Administraciones Públicas, por el de supervisión <sup>(3.4.1)</sup>.

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

### **Artículo 3.5. Proyectos de urbanización**

1. Tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de sectores o unidades de ejecución, en suelo urbano no consolidado o urbanizable, así

---

(3.4.1) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina urbanística, art 14

como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados a continuación y, en todo caso, la apertura o reforma del viario:

- Vialidad: explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; canalizaciones para servicios en el subsuelo.

- Saneamiento: construcción de colectores, acometidas, sumideros y estaciones depuradoras.

- Suministro de agua: construcción de captaciones, redes de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes de incendios.

- Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y telecomunicaciones.

- Ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano de parques, jardines y vías públicas.

- Obras de infraestructuras y servicios exteriores al ámbito de la actuación precisas para la conexión adecuada con las redes generales, así como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas.

- Demolición de edificios y construcciones, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con el Planeamiento.

2. No podrán contener en ningún caso determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o condiciones de edificación, ni modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan. Su documentación se ajustará a la exigida por la legislación urbanística <sup>(3.5.1)</sup>.

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

- a) Aprobación inicial.

---

(3.5.1) LOUA, art 98



b) Audiencia a los interesados por un plazo de 15 días para la presentación de reclamaciones y sugerencias, con notificación individual a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de la actuación.

c) Resolución de las reclamaciones y sugerencias presentadas en plazo y aprobación definitiva.

d) Publicación del acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia.

4. La ejecución de los proyectos de urbanización se ajustará a lo previsto en la legislación urbanística de aplicación <sup>(3.5.2)</sup>, y en particular a las siguientes determinaciones:

a) Antes de concluir las instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público, el promotor de la urbanización lo comunicará al Ayuntamiento para su inspección.

b) El Ayuntamiento solicitará, en su caso, informes de las compañías responsables del abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico y alumbrado público, como requisito previo para la recepción de las obras.

### **Artículo 3.6. Proyectos de obras ordinarias de urbanización**

1. Se incluyen en este tipo de proyectos aquellos que tienen por objeto aspectos específicos o áreas concretas de urbanización de alguno de los grupos señalados en el artículo anterior, sin contemplar la urbanización integral de su ámbito de actuación <sup>(3.6.1)</sup>.

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

Los proyectos de obras ordinarias de urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido legalmente <sup>(3.6.2)</sup>.

---

(3.5.2) LOUA, arts. 153 y 154

(3.6.1) LOUA, art. 143.1

(3.6.2) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 8.e.

### **Artículo 3.7. Proyectos de edificación o demolición**

1. Se incluyen en este tipo de proyectos las obras de edificación que tienen por objeto actuaciones de nueva planta, así como 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 <sup>(3.7.1)</sup>, con alcance de proyecto básico a los efectos de solicitud de licencia <sup>(3.7.2)</sup>. 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 3.8. Proyectos de instalaciones y actividades**

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

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

---

(3.7.1) Código Técnico de la Edificación, Parte I, art. 6.4 y Anejo 1

(3.7.2) Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 13.1.a

**TITULO IV: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.**

## **CAPÍTULO 1. LICENCIAS.**

### **Artículo 4.1. Actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia.**

1. Están sujetos a la obtención previa de licencia urbanística municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en la normativa urbanística vigente <sup>(4.1.1)</sup>, además los previstos en estas Normas.

2. La sujeción a licencia urbanística rige tanto para las personas y entidades privadas como para las Administraciones Públicas distintas de la municipal, así como para las entidades adscritas o dependientes de aquéllas, salvo en las excepciones contempladas en la legislación urbanística <sup>(4.1.2)</sup>.

3. La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine la legislación y la normativa de aplicación en materia de Régimen Local <sup>(4.1.3)</sup>.

4. El procedimiento de la concesión de licencias se ajustará a lo establecido en la normativa urbanística <sup>(4.1.4)</sup> y en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable <sup>(4.1.5)</sup>, sin perjuicio de las especificaciones contenidas en estas Normas.

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

En el procedimiento de concesión de licencias se dará cumplimiento a las exigencias de la normativa sectorial, no pudiendo otorgarse la licencia sin la previa emisión de las autorizaciones o informes exigidos por ésta <sup>(4.1.6)</sup>.

### **Artículo 4.2. Plazos de las licencias.**

---

(4.1.1) LOUA, art. 169 y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 8

(4.1.2) LOUA, art. 170 y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 10

(4.1.3) Ley 7/1985, LRBRL, art. 21.1.q) y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 11

(4.1.4) LOUA, art. 172 y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 11 -21

(4.1.5) Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 9

(4.1.6) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 5.2, 12.3 y 13.2

1. Las licencias de obras e instalaciones deberán fijar los plazos para el inicio de la actividad autorizada, así como para la finalización de los actos amparados por ella. En el caso de que no se determine expresamente, se entenderían otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras o instalaciones y de tres años para la terminación de éstas <sup>(4.2.1)</sup>.

La caducidad de las licencias se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable <sup>(4.2.2)</sup>.

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

- Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la administración municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.

- Construir o reponer la acera dentro del plazo de conclusión de la obra.

- Reparar e indemnizar los daños que se causen en la acera frontera a la finca, y en general los que se produzcan en elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.

- Instalar y mantener en buen estado de conservación el vallado de obra y las medidas de seguridad de la vía pública durante el tiempo de duración de las obras.

### **Artículo 4.3. Tipos de licencias**

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

- Licencia de parcelación.

---

(4.2.1) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 19.3.g y 22.1

(4.2.2) LOUA, art. 173 y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 22.4

- Licencia de demolición.
- Licencia de movimientos de tierra.
- Licencia de edificación, obras e instalaciones.
- Licencia de obras menores.
- Licencia de actividad.
- Licencia de ocupación y primera utilización.

#### **Artículo 4.4. Licencias de segregación y agregación**

1. Están sujetos a esta licencia los actos de alteración del parcelario en suelo urbano y urbanizable, ya sea por subdivisión o por agregación <sup>(4.4.1)</sup>.
2. El documento que se acompañe a la solicitud de licencia de agregación o segregación tendrá el contenido mínimo siguiente:
  - a) Memoria descriptiva de las características de las fincas originarias y resultantes con expresión de superficie y localización, así como de su adecuación al Plan, por resultar adecuadas para el uso que éste les asigna y ser aptas para la edificación.
  - b) Proyecto de parcelación suscrito por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente, que incluirá planos a escala mínima 1:1.000, de situación, parcelación originaria y resultante, recogiendo el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos <sup>(4.4.2)</sup>.
  - d) Escritura pública o certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constasen matriculadas se indicará tal circunstancia, acompañándole título o títulos que acrediten el

---

(4.4.1) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 7.a y 8.a  
 (4.4.2) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 13.1.c

dominio.

#### **Artículo 4.5. Licencia de demolición**

1. Están sujetas a esta licencia las demoliciones de edificaciones e instalaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente, y siempre que no haya sido dictada resolución de rehabilitación o reconstrucción del inmueble, conforme a la legislación urbanística <sup>(4.5.1)</sup>.
2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:
  - a) Dos ejemplares del Proyecto técnico que constará como mínimo de memoria, presupuesto, pliego de condiciones técnicas, estudio de seguridad y salud y planimetría con los planos de situación (escala mínima 1:1000), plantas y alzados (escala mínima 1:100).
  - b) Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.
  - c) Fotografías donde se aprecie perfectamente la obra a derribar.

#### **Artículo 4.6. Licencia de movimiento de tierras**

1. Están sujetas a esta licencia las actuaciones de movimiento de tierras, como desbroces, desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados, salvo que estén incluidas como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado <sup>(4.6.1)</sup>.
2. Estas licencias se solicitarán acompañando:
  - a) Memoria técnica que indicará la finalidad perseguida, las características de las actuaciones, el plan de etapas de su realización y las medidas de seguridad previstas durante la ejecución.
  - b) Plano de emplazamiento a escala 1:2000.

---

(4.5.1) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 7.g  
 (4.6.1) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 8.b

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

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

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

#### **Artículo 4.7. Licencia de obras de nueva planta, ampliación, modificación o reforma**

1. Están sujetas a esta licencia las obras de construcción de edificaciones de nueva planta, de ampliación, modificación o reforma de inmuebles que afecten a la estructura, de modificación del aspecto exterior de las edificaciones y de intervención total en la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso <sup>(4.7.1)</sup>.

Se someten también a esta licencia las solicitudes de legalización de la edificación existente, por el procedimiento previsto para las obras nuevas. 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.

2. En cualquier caso, a la solicitud de licencia se acompañará:

a) Dos ejemplares del proyecto básico visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación aplicable <sup>(4.7.2)</sup>, con justificación gráfica y escrita acreditativa del cumplimiento de la normativa urbanística, de las condiciones de protección contra incendios y de accesibilidad.

---

(4.7.1) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 7.c, 8.d y 13.1.a  
(4.7.2) Código Técnico de la Edificación, Parte I, Art. 6.4 y Anejo I

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

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

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

3. En particular, las actuaciones de ampliación, modificación o reforma de edificaciones existentes, deberán acompañar:

a) 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), así como de las obras a ejecutar.

b) La acreditación documental de la edad de la edificación, a los efectos de valoración del transcurso del plazo establecido para el ejercicio de las potestades de disciplina.

4. La documentación técnica exigida se ajustará a lo dispuesto en el artículo 3.7.3 de estas Normas.

#### **Artículo 4.8. Licencia de obras menores**

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

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

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

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

- d) Demolición y reconstrucción de tabiquería sin modificar su situación.
- e) Reparación, reforma o sustitución de instalaciones interiores.
- f) Reparación o sustitución de solados y de peldaños de escaleras.
- g) Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en fachadas exteriores e interiores y en medianerías. Reparación de balcones, cornisas y elementos salientes de fachada.
- h) Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en el interior de la edificación.
- i) Reparación o sustitución de cielo rasos.
- j) Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores, sin modificar huecos. Instalación de aparatos sanitarios.
- k) Colocación de rótulos, carteles publicitarios y anuncios luminosos en plantas bajas y altas.
- l) Ocupación provisional de vía pública no amparada por licencia de obras mayores.
- m) Instalación de mobiliario urbano en zonas publicas.
- n) Cerramiento de solares y parcelas sin edificar.
- o) Instalación de casetas prefabricadas

2. 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 <sup>(4.8.2)</sup>.

---

(4.8.2) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 13.1.a y 18

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

#### **Artículo 4.9. 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 <sup>(4.9.1)</sup>.

3. La solicitud de licencia de actividad de las actuaciones no sometidas a ninguno de los procedimientos de prevención 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).

---

(4.9.1) art. 13 del reglamento de servicios de las corporaciones locales

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

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

a) Dos ejemplares del proyecto redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación ambiental <sup>(4.9.2)</sup>, con justificación gráfica y escrita de las medidas correctoras adoptadas.

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

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

No obstante, la puesta en marcha de ésta no podrá producirse hasta que el titular presente en el Ayuntamiento certificación del director técnico que acredite el cumplimiento de las condiciones ambientales impuestas en la resolución e incorporadas a la licencia <sup>(4.9.3)</sup>.

#### **Artículo 4.10. Licencia de actividad en actuaciones sometidas a autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada.**

1. Las actuaciones sometidas a autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada deberán contar con la resolución favorable de estos procedimientos previamente a la concesión de licencia de actividad. La licencia incorporará los condicionamientos recogidos por la

---

(4.9.2) Reglamento de Calificación Ambiental, art 9.1

(4.9.3) Reglamento de Calificación Ambiental, art. 19

correspondiente resolución del procedimiento ambiental, y no podrá otorgarse en contra de lo establecido por el órgano con competencia sustantiva.

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

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

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

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

#### **Artículo 4.11. Licencia de actividad en actuaciones con ejecución de obras**

1. En el caso de que la actuación para la que se solicita licencia de actividad exigiera la realización de obras de adecuación en el local, deberá también solicitarse la licencia de obra que proceda, acompañada de la documentación reseñada en los artículos 4.7 y 4.8 de estas Normas.

2. Conforme a lo establecido en la legislación de régimen local <sup>(4.11.1)</sup> cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la apertura, si fuera procedente.

#### **Artículo 4.12. Licencia de ocupación y primera utilización**

1. Están sujetas a esta licencia <sup>(4.12.1)</sup>:

---

(4.11.1) Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 22.3

(4.12.1) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 7.d, 8.e y 13.1.d

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

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

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

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

b) Documentación reformada, en su caso, que recoja las modificaciones introducidas en la obra en relación al proyecto al que se concedió licencia, visada por el colegio profesional correspondiente <sup>(4.12.2)</sup>.

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

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



## **CAPÍTULO 2. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.**

### **Artículo 4.13. Deber de conservación**

1. De conformidad con la legislación urbanística <sup>(4.13.1)</sup>, los propietarios de los terrenos o construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada momento establecido en el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

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

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

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

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

### **Artículo 4.14. Situación legal de ruina urbanística.**

La declaración de la situación legal de ruina urbanística y ruina física inminente de los edificios procederá en los supuestos contemplados en la legislación urbanística aplicable

---

(4.13.1) TRLS, art. 9.1, y LOUA, art. 155

### **CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.**

#### **Artículo 4.15. Protección de la legalidad urbanística**

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

- a) La intervención preventiva en los actos de uso y edificación del suelo.
- b) La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva <sup>(4.15.1)</sup>.
- c) La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos dispuestos en la legislación urbanística aplicable <sup>(4.15.2)</sup>.
- d) La sanción de las infracciones urbanísticas.

#### **Artículo 4.16. Infracciones urbanísticas**

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en la legislación urbanística <sup>(4.16.1)</sup>.

2. La competencia y tramitación del procedimiento sancionador se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística <sup>(4.16.2)</sup>.

---

(4.15.1) LOUA, arts. 179 (modif. Ley 13/2005, art. 28 tres) y 180

(4.15.2) LOUA, arts. 181 a 190 (modif. Ley 13/2005, art. 28)

(4.16.1) LOUA, arts. 207 a 226

(4.16.2) LOUA, arts. 195 a 206

**TITULO V: CONDICIONES DE USO.**

## **CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES.**

### **Artículo 5.1. Ámbito de aplicación**

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

2. El Plan asigna usos globales a para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, formando parte de su ordenación estructural (OE) <sup>(5.1.1)</sup>, así como a las áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado, dentro de su ordenación pormenorizada <sup>(5.1.2)</sup>.

3. El Plan asigna usos pormenorizados a las zonas y parcelas del suelo urbano consolidado <sup>(5.1.3)</sup>, determinación integrada en su ordenación pormenorizada. En el resto de suelos sujetos a ordenación detallada, es el planeamiento que establece ésta el que asigna los usos pormenorizados de sus zonas y parcelas <sup>(5.1.4)</sup>.

(5.1.1) LOUA, art. 10.1.A.d

(5.1.2) LOUA, art. 10.2.A.b

(5.1.3) LOUA, art. 10.2.A.a

(5.1.4) LOUA, arts. 13.3.b

### **Artículo 5.2. Relación de usos globales y pormenorizados**

1. El Plan distingue los siguientes usos globales, usos pormenorizados y categorías de uso: (OE)

<b>USO GLOBAL</b>	<b>USO PORMENORIZADO CATEGORÍAS</b>	
RESIDENCIAL	Vivienda unifamiliar Vivienda plurifamiliar <sup>2ª</sup> (protección pública)	1ª (libre)
INDUSTRIAL	Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas Industria de producción y almacenaje Estaciones de servicio	
TERCIARIO	Hotelero  Comercial <sup>1ª</sup> (local comercial) <sup>2ª</sup> (centro comercial)  Relación y espectáculos <sup>1ª</sup> (sin actividad musical) <sup>2ª</sup> (con actividad musical) <sup>3ª</sup> (aire libre)  Oficinas <sup>1ª</sup> (despachos anexos) <sup>2ª</sup> (local) <sup>3ª</sup> (edificios exclusivos)  Garaje <sup>1ª</sup> (local) <sup>2ª</sup> (edificios exclusivos)	
DOTACIONAL	Docente <sup>1ª</sup> (local) <sup>2ª</sup> (edificios exclusivos)  Deportivo <sup>1ª</sup> (local) <sup>2ª</sup> (edificios exclusivos)  Social <sup>1ª</sup> (local) <sup>2ª</sup> (edificios exclusivos) Espacios Libres Servicios técnicos infraestructuras	

2. Cualquier otro uso no contenido en el cuadro tipo de relación de usos se regularán analógicamente por las condiciones establecidas en aquel uso tipificado que le sea funcionalmente semejante.

### **Artículo 5.3. Clases de usos pormenorizados**

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

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

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

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

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

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

## **CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL.**

### **Artículo 5.4. Definición y usos pormenorizados.**

1. El uso global residencial es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas o sectores destinados principalmente a viviendas o residencia familiar. (OE).

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

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

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

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

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

b) Categoría 2ª. Vivienda de protección pública: es aquella que puede ser calificada así conforme a la legislación específica <sup>(5.4.1)</sup>. (OE)

### **Artículo 5.5. Condiciones particulares del uso residencial.**

1. Definiciones.

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

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

---

(5.4.1) Ley 13/2005 de Vivienda y Suelo

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

1. Condiciones de ubicación.

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

2. Condiciones de superficie.

Las diferentes piezas de las viviendas (unifamiliares o plurifamiliares) cumplirán las dimensiones superficiales mínimas de las viviendas de protección oficial o de la normativa que las supliera, siempre y cuando éstas no estuviesen acogidas a otro tipo de régimen de protección.

También se atenderá a la normativa anterior en lo referente a piezas sanitarias mínimas a contemplar en la dotación de baños y/o aseos.

3. Condiciones dimensionales:

La distancia libre mínima entre el suelo y el techo será de doscientos sesenta (260) centímetros, al menos en el cincuenta y cinco (55) por ciento de la superficie útil, y nunca será inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

Quedan exceptuados del cumplimiento de este valor límite los edificios protegidos, cuando las determinaciones que les afectan obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el presente Artículo.

4. Condiciones de iluminación y ventilación:

Se ajustarán a las exigencias de la normativa de edificación de aplicación <sup>(5.5.1)</sup>.

5. Condiciones de habitabilidad:

---

(5.5.1) Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS, Sección HS 3

a) Vivienda exterior.

Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto, a patios de luces, o de manzana que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas, y al menos dos (2) de las piezas habitables recaerán sobre calle o espacio libre público, teniendo dichas piezas en fachada una latitud mínima de quinientos cincuenta (550) centímetros y una superficie útil mínima, entre ambas, de 25 m<sup>2</sup>.

b) Vivienda interior.

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

- Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a patios, de manzana o de luces, que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.

- Al menos dos (2) piezas habitables tendrán huecos que abran sobre patios de manzana, con una latitud mínima en fachada para dichas piezas de quinientos cincuenta (550) centímetros, y una superficie útil mínima, entre ambas, de 25 m<sup>2</sup>.

- El número de viviendas interiores de cualquier promoción, será siempre inferior al número de viviendas exteriores de la misma.

6. Condiciones de distribución y programa funcional:

- La vivienda dispondrá como mínimo de estancia-comedor-cocina, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos, junto con cuarto de baño y/o aseo.

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

- Los distribuidores, pasillos y escaleras interiores de una vivienda tendrán una anchura mínima libre de 0,90 m.

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

7. Condiciones de accesibilidad:

- Los espacios libres y los recorridos de acceso desde el exterior a todas las viviendas cumplirán las condiciones de la normativa de aplicación <sup>(5.5.2)</sup>.

- Las escaleras y espacios comunes cumplirán las condiciones de seguridad de utilización y seguridad en caso de incendio de la legislación vigente de aplicación.

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

8. Dotación de plazas de garaje:

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

---

(5.5.2) Decreto 293/2009 de Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.





### **CAPITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL.**

#### **Artículo 5.6. Definición y usos pormenorizados.**

1. 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 los usos pormenorizados que engloba. (OE).

2. El uso industrial comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) **TALLERES Y PEQUEÑAS INDUSTRIAS COMPATIBLES CON LAS VIVIENDAS.**

Corresponde a las instalaciones que pueden ubicarse en entornos residenciales por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas.

b) **INDUSTRIA DE PRODUCCIÓN Y ALMACENAMIENTO.**

Corresponde a las instalaciones que no son compatibles con las viviendas por sus posibles riesgos o incidencia negativa en el entorno residencial

c) **ESTACIONES DE SERVICIO.**

Corresponde a las instalaciones de suministro de combustible y las instalaciones anexas de taller de mantenimiento y reparación de vehículos.

#### **Artículo 5.7. 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 la zona en que se localicen.

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

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

4. Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en este mismo Título.

#### **Artículo 5.8. Condiciones particulares del uso de talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas.**

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

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

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

#### **Artículo 5.9. Condiciones del uso de industria de producción y almacenamiento.**

Solo se permite su ubicación en zonas de uso global y característico Industrial.

#### **Artículo 5.10. Condiciones del uso de estación de servicio.**

Las condiciones particulares de este uso son:

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

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

## **CAPITULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCIARIO.**

### **Artículo 5.11. Definición y usos pormenorizados.**

1. Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas o sectores destinados principalmente a la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, como alojamiento temporal, hostelería, espectáculos, relación, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades financieras, seguros y análogas (OE).

2. El uso global terciario comprende los siguientes usos pormenorizados y categorías:

#### **a) HOTELERO**

Se incluyen los usos de alojamiento temporal, como hoteles, residencias y análogos, así como sus dependencias con complementarias.

#### **b) COMERCIAL.**

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

Se distinguen dos categorías:

- 1ª. Local Comercial: en planta baja de un edificio, con acceso propio e independiente.
- 2ª. Centro Comercial: integra varios establecimientos de uso predominantemente comercial dentro de un edificio exclusivo, con posibilidad de otros usos terciarios y accesos e instalaciones comunes.

#### **c) RELACIÓN Y ESPECTÁCULOS.**

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

Se distinguen tres categorías:

- 1ª. Instalaciones sin actividad musical, como bares, cafeterías, tabernas, restaurantes o similares.

- 2ª. Instalaciones con actividad musical, como pubs, discotecas, salas de juegos, locales de espectáculos y análogos.
- 3ª. Instalaciones de concurrencia pública al aire libre.

#### **d) OFICINAS.**

Se incluyen las actividades terciarias de carácter administrativo, financiero, de información y comunicaciones, así como despachos profesionales

Se distinguen tres categorías:

- 1ª. Despachos profesionales anexos a la vivienda.
- 2ª. Locales de oficinas.
- 3ª. Edificios Exclusivos

#### **e) Garaje.**

Incluye la actividad de estacionamiento y guarda de vehículos. Se distinguen dos categorías:

- 1ª categoría: Se desarrolla en cada parcela como uso complementario del uso característico de ésta.
- 2ª categoría: Se ubica en edificios o parcelas exclusivos para este uso.

### **Artículo 5.12. Condiciones generales de ordenación y edificación.**

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

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

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

### **Artículo 5.13. Condiciones particulares del uso hotelero**

Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación <sup>(5.13.1)</sup> y, complementariamente, la establecida en estas Normas para el uso residencial.

#### **Artículo 5.14. Condiciones particulares del uso comercial.**

a) Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación <sup>(5.14.1)</sup>.

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

Los usos de 2ª Categoría solo se permiten en edificio exclusivo.

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

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

#### **Artículo 5.15. Condiciones particulares del uso de relación y espectáculos.**

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

---

(5.13.1) Decreto 47/2004 de Establecimientos Hoteleros y Decreto 20/2002 de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

(5.14.1) Ley 1/1996 del Comercio Interior de Andalucía.

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

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

#### **Artículo 5.16. Condiciones particulares del uso de oficinas:**

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

b) El uso de oficinas en 3ª Categoría solo se permite ubicarse en un edificio exclusivo implantado en parcela independiente.

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

## **CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE DOTACIONAL.**

### **Artículo 5.17. Definición y usos pormenorizados.**

1. Se incluyen los usos que proveen a los ciudadanos educación, cultura, salud y bienestar, así los que proporcionan los servicios propios de la vida urbana, tanto de carácter administrativo.

2. El uso global dotacional comprende los siguientes usos pormenorizados:

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

b) **DEPORTIVO.** Incluye las actividades de práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte.

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

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

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

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

- 1ª categoría: Uso dotacional en locales.

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

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

### **Artículo 5.18. Condiciones generales de ordenación y edificación:**

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

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

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

### **Artículo 5.19. Condiciones particulares de los usos pormenorizados docente, deportivo y social.**

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

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

### **Artículo 5.20. Condiciones particulares de los usos pormenorizados de espacios libres y servicios técnicos de infraestructuras.**

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

## **CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO GARAJE.**

### **Artículo 5.21. Reserva de plazas de garaje**

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

#### 2. Uso residencial:

Las condiciones de dotación de garajes serán las establecidas en cada una de las calificaciones definidas en el presente PGOU

#### 3. Uso industrial:

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

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

#### 4. Uso terciario:

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

- En uso comercial de 2ª categoría, se dispondrá una plaza de garaje por cada 60m<sup>2</sup> de superficie construida, así como un espacio destinado a carga y descarga

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

#### 5. Uso dotacional:

- En uso pormenorizado docente (2ª categoría), se reservará una plaza por aula.

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

### **Artículo 5.22. Excepciones a la reserva de plazas de garaje**

Se exceptuarán de la obligatoriedad de reserva de plazas de garaje a aquellas parcelas y edificaciones para las que así lo establezcan las condiciones de zona en el presente PGOU de Doña Mencía.

### **Artículo 5.23. Condiciones de las plazas de garaje**

#### 1. Dimensiones:

La dimensión mínima libre de cualquier plaza de garaje será doscientos cincuenta (250) centímetros de latitud y quinientos (500) centímetros de longitud. La superficie mínima de los garajes será de veinte (20) metros cuadrados por vehículo, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, salvo en viviendas unifamiliares, en las que se reducirá a quince (15) metros cuadrados por plaza.

No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobrabilidad suficiente para los vehículos.

#### 2. Accesos:

Dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura si es de un solo sentido y de cinco (5) metros si es de doble sentido y cuatro (4) metros de fondo mínimo, con piso con pendiente máxima de un cinco (5) por ciento y una altura mínima de dos con veinte (2,20) metros, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. La puerta del garaje se dispondrá coincidente con la alineación exterior y tendrá una altura mínima de dos con veinte (2,20) metros.

En el caso de garajes con superficie inferior a cuarenta (40) metros cuadrados con acceso directo desde la calle, la entrada podrá tener unas dimensiones mínimas de dos con cincuenta (2,50) metros de ancho por dos con veinte (2,20) metros de altura.

### 3. Rampas:

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreeancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será siempre superior a seis (6) metros.

Las condiciones del desembarco de la rampa en la vía pública y de los recorridos peatonales se ajustarán a lo dispuesto en la normativa de edificación aplicable <sup>(5.23.1)</sup>.

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

En el caso de aparcamientos vinculados a viviendas unifamiliares situadas sobre parcela exclusiva, se admitirá una cierta tolerancia en el cumplimiento de los parámetros límites establecidos en los puntos anteriores del presente Artículo, siempre que quede asegurado el buen funcionamiento del acceso de vehículos, y quede suficientemente salvaguardada la seguridad de los viandantes.

### 4. Altura libre mínima:

Se establece una altura libre mínima de dos con veinte (2,20) metros en todos sus puntos. En lugar visible se indicará la altura máxima admisible de los vehículos.

### 5. Cumplimiento de normativa específica:

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

---

(5.23.1) Código Técnico de la Edificación, Documento Básico SU, Sección SU 7

**TÍTULO VI: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.**

## **CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**

### **SECCIÓN 1. CONDICIONES DE PARCELA, SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.**

#### **Artículo 6.1. Definiciones**

##### 1. Parcela:

Es toda porción de suelo que, a los efectos del Plan, hace posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, coincide con unidades de construcción y sirve de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas, asegurando la unidad mínima de intervención.

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

Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística aplicable <sup>(6.1.1)</sup>.

##### 2. Solar:

Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la legislación urbanística aplicable <sup>(6.1.2)</sup> y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

##### 3. Linderos:

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que de frente y por la que tiene acceso; son linderos laterales los restantes, llamándose testero al opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con la vía o espacio público, tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso principal a la misma.

---

(6.1.1) LOUA, art. 67

(6.1.2) LOUA, art. 148.4

##### 4. Alineación exterior:

La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los planos de Ordenación Completa, o de los instrumentos que desarrollen a éstas, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

##### 5. Línea de edificación:

La línea de edificación es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno, que será o no coincidente con la alineación exterior, en función de la existencia de condiciones de retranqueo de la edificación.

##### 6. Línea máxima de edificación:

La línea máxima de edificación, marcada en su caso en los planos de Ordenación Completa, señala la línea que no puede rebasar en ningún caso la edificación.

##### 7. Retranqueo de la edificación:

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

a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.

b) Retranqueo sólo en las plantas bajas de la edificación, conformando soportales.

##### 8. Medianería:

Es la pared correspondiente a un tramo de lindero lateral o trasero, cuya continuidad puede quedar interrumpida por patios de luces.

##### 9. Separación mínima a linderos:



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

Su valor queda determinado en las ordenanzas de zona.

#### 10. Rasante del vial:

Es el perfil longitudinal de vía pública tomado, salvo indicación contraria, a lo largo de su eje. Constituye el nivel de referencia a efectos de medición de alturas.

Será definida por el instrumento de planeamiento o, en su defecto, marcada por los servicios técnicos municipales.

#### 11. Ancho del vial:

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

a) Si los límites del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará como ancho de vial esta distancia constante.

b) Si los límites del vial no son paralelos o presentan estrechamientos, ensanches o irregularidades, 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 6.2. Ocupación de parcela**

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

2. Las ordenanzas de zona especifican la ocupación máxima de parcela edificable. Los sótanos no podrán sobrepasar la ocupación máxima determinada en cada zona.

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

### **Artículo 6.3. Profundidad máxima edificable**

Es la máxima dimensión edificable medida perpendicularmente a la alineación a vial. La línea máxima de edificación define la situación límite del plano de fachada trasera recayente al espacio libre interior de la parcela.

### **Artículo 6.4. Superficie de techo edificable**

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

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

a) Computará al cincuenta por ciento (50%) aquella superficie edificada transitable cubierta cuyo perímetro se encuentre abierto al exterior en uno (1) o en más de sus lados.

b) Las edificaciones auxiliares, las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección horizontal por cada planta de las escaleras, de los huecos de ascensor y de las instalaciones verticales, computarán al cien por cien de su superficie en planta.

3. No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante ni los soportales de uso público, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro, los balcones, los aleros y cornisas, los elementos ornamentales en cubierta, la superficie bajo la cubierta si careciera de posibilidades de uso y las construcciones autorizadas por encima de la altura máxima permitida.

### **Artículo 6.5. Edificabilidad**

#### 1. Índice edificabilidad bruta de zona o sector:

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

#### 2. Índice de edificabilidad neta de parcela:

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

### **Artículo 6.6. Densidad de viviendas**

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

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

### **Artículo 6.7. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora**

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

2. En número de plantas la altura indicará el número de plantas por encima de la cota de referencia o de la rasante, incluida la planta baja. En este caso la altura podrá expresarse abreviadamente con la expresión PB, para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes, o la letra "D" en el caso de desván o "sobrado".

3. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Ambos parámetros deberán cumplirse conjuntamente y vendrán

definidas con carácter obligatorio o máximo por las condiciones particulares de zona, y/o lo especificado en los correspondientes planos de Ordenación Completa en el presente PGOU de Doña Mencía.

### **Artículo 6.8. Criterios de medición de la altura**

#### 1. Edificaciones con alineación obligatoria a vial:

a) Edificios con frente a una sola vía y/o en esquina.

- Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor a ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

- Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

b) Edificación en solares con frente a dos vías paralelas o oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

Se regulará a efectos de establecimiento de la cota de referencia siguiendo las indicaciones expresadas en el anterior apartado a) para cada una de las fachadas.

c) En los casos en los que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, la cota de referencia y medición de altura para los volúmenes interiores que no presenten fachada a vial o

espacio libre público, se regirá por lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo.

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

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada a vial, las cotas de referencia para la medición de las alturas atenderán a las siguientes reglas:

a) La cota de referencia es la de la cara superior del forjado de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior de setenta y cinco (75) centímetros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia, las distintas plantas bajas existentes.

b) La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

c) En los casos en los que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificadas que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultara de edificar en un terreno horizontal.

### **Artículo 6.9. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima**

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, cuyos arranques en todas las líneas perimetrales de las fachadas exteriores, presentarán pendiente inferior al cuarenta y cinco grados (45°). La línea de cumbrera no podrá sobrepasar la altura de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la altura máxima permitida de la edificación.

b) Los antepechos de fachadas y de patios interiores, con una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros. Los antepechos medianeros serán opacos y de una altura comprendida entre ciento ochenta (180) y doscientos (200) centímetros respecto a la cara superior del último forjado.

c) Los elementos técnicos de las instalaciones generales de la edificación, que habrán de ser previstos en el proyecto de edificación con composición arquitectónica conjunta con el edificio.

d) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

e) Los cuerpos de edificación permitidos por encima de la altura máxima, en su caso, en las correspondientes ordenanzas de zona.

### **Artículo 6.10. Planta baja.**

1. En edificaciones con alineación obligatoria a vial, se define como planta baja aquella cuya cota de suelo se sitúe como máximo entre los setenta y cinco (75) centímetros por debajo de la cota de referencia y los setenta y cinco (75) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones de zona de las presentes Normas Urbanísticas.

2. En edificaciones exentas, se considera planta baja aquella cuya cota de piso se sitúa como máximo con una variación absoluta superior o inferior a setenta y cinco (75) centímetros con relación a la cota de la rasante natural del terreno.

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

3. La altura libre mínima de planta baja será de doscientos sesenta (260) centímetros, al menos en el cincuenta y cinco (55) por ciento de la superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) en el resto. Se fija como altura máxima para la planta baja trescientos cincuenta (350) centímetros.

4. Quedan excluidos del cumplimiento de los valores señalados en este artículo los edificios catalogados en el presente documento cuando las

determinaciones que les afecten obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado.

#### **Artículo 6.11. Planta sótano.**

1. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.
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 doscientos veinte (220) centímetros.
3. En caso se destine a otros usos distintos de los mencionados anteriormente, su superficie computará íntegramente a efectos de edificabilidad y superficie de techo edificable, y su altura libre no será inferior a doscientos sesenta (260) centímetros.

#### **Artículo 6.12. Plantas altas.**

1. Las presentes Normas Urbanísticas consideran los siguientes tipos de plantas altas:
  - a) Planta Piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
  - b) Planta Desván. Es la situada en la última planta del edificio, con cubierta inclinada de teja cuya altura en fachada desde la cara superior del forjado que le sirve de suelo a la cara superior del forjado de coronación sea igual o inferior a ciento sesenta (160) centímetros.
2. Planta piso. La altura libre mínima será de doscientos sesenta (260) centímetros, al menos en el cincuenta y cinco (55) por ciento de la superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) en el resto. Se fijan como altura máxima para las plantas piso la de trescientos (300) centímetros.

Quedan excluidos del cumplimiento de los valores arriba señalados los edificios de interés catalogados en el presente documento cuando las determinaciones que les afecten obliguen inexcusablemente a contemplar

una distancia libre mínima inferior al valor señalado.

3. Planta desván. No se fija altura libre mínima.

#### **Artículo 6.13. Patios**

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores.
2. Los patios pueden ser:

a) Patio de ventilación: es aquél que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela, excepto el frontal, cuyo fin es ventilar espacios no habitables.

La dimensión de cualquier lado del patio de ventilación será igual o superior a un quinto (H:5) de la altura máxima de sus paramentos, con un mínimo de doscientos (200) centímetros.

b) Patio de luces: es aquél que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela, excepto el frontal, cuyo fin es ventilar e iluminar piezas habitables.

La dimensión de cualquier lado del patio de luces será igual o superior a trescientos (300) centímetros. Las luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

c) Patio abierto: es aquél que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.

La dimensión de cualquier lado del patio abierto será igual o superior a trescientos (300) centímetros y las luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros. La profundidad del patio abierto deberá ser siempre menor o igual a una vez y media la anchura mínima del mismo.

d) Patio de manzana: es aquél que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela, salvo con el frontal, y al que por su forma y dimensiones pueden vincularse viviendas interiores.

La superficie del patio manzana será igual o superior a setenta (70) metros cuadrados y deberá poder inscribirse en el mismo un círculo de diámetro mínimo de nueve (9) metros. Las luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros.

## **SECCIÓN 2. CONDICIONES DE IMAGEN URBANA.**

### **Artículo 6.14. Definición.**

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora corresponden al Ayuntamiento, que podrá denegar justificadamente cualquier actuación que resulte inadecuada para la imagen urbana conforme a lo regulado en la presente normativa.

Dicha justificación podrá estar referida al uso, al dimensionado de la edificación, a la composición, características y materiales de las fachadas, y en general, a cualquier elemento que configure la imagen urbana.

2. Por motivos estéticos o de interés público, el Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios la ejecución de obras de conservación de las fachadas o espacios visibles desde la vía pública, en cumplimiento de las presentes Normas.

3. Las condiciones de imagen urbana son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de los edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano.

Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, de la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, y en general, a cualquier elemento que configure la imagen urbana. La regulación de las condiciones de imagen urbana se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de cada una de las zonas.

### **Artículo 6.15. Composición y materiales de fachada.**

1. Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la solicitud de licencia. Queda totalmente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los locales comerciales.

2. La composición de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la

debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

3. Se recomienda establecer un orden modular para la fachada, con uso del pequeño zócalo corrido y el empleo, en las plantas piso, de hueco de proporción acorde con el entorno.

### **Artículo 6.16. Balcones y rejas.**

1. Los balcones son cuerpos salientes de la edificación, habitables u ocupables, y abiertos, que sobresalen del plano de fachada o de la alineación de la edificación. Las rejas son elementos de protección de los huecos de fachadas, situadas en el plano de éstas o sobresaliendo del mismo.

2. Se prohíben los balcones y rejas voladas en planta baja.

3. El vuelo máximo de balcones y/o rejas será igual e inferior al cinco por ciento (5%) del ancho del vial, y en cualquier caso inferior o igual a cuarenta (40) centímetros, sin que su longitud pueda exceder de un tercio (1/3) de la longitud de fachada. Además los balcones tendrán un canto de losa igual o inferior a quince (15) centímetros.

4. En los edificios alineados a vial, estos elementos deberán separarse la medida del vuelo, y como mínimo sesenta (60) centímetros, de la medianería en el plano de la fachada. Asimismo, no deben estar situados a una altura inferior a tres (3) metros con respecto al nivel del acerado existente.

### **Artículo 6.17. Miradores y cierres.**

1. Los miradores y cierres son cuerpos salientes habitables u ocupables, cerrados, que sobresalen del plano de fachada, o de la línea de edificación.

2. Los miradores, con altura de una o dos plantas, tendrán siempre un vuelo inferior a ochenta (80) centímetros, presentando huecos en todos sus paramentos con una proporción respecto al macizo superior al sesenta por ciento (60%) de las superficies totales laterales. Su ocupación de fachada guardará las proporciones tradicionales y, en todo caso, responderá al carácter de elemento singular en la composición de la fachada, tanto en su forma como por su situación, no superando en ningún caso una longitud total

superior a tres (3) metros.

3. Los cierres son elementos de madera o cerrajería montados sobre balcones y acristalados en una proporción del noventa por ciento (90%) de las superficies totales laterales.

#### **Artículo 6.18. Aleros y cornisas.**

1. Son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de la edificación.

2. En los aleros y cornisas, el ancho del vuelo será inferior al cinco por ciento (5%) del ancho de calle y siempre inferior a sesenta (60) centímetros. Su longitud podrá ser igual a la de la fachada. Se recomienda el empleo del alero de ladrillo macizo acabado mediante pintado a la cal.

#### **Artículo 6.19. Portadas, escaparates y rótulos publicitarios.**

1. La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de portales, aplacados o cualquier otro elemento.

2. Los rótulos publicitarios paralelos a fachada deberán quedar integrados en la composición de la fachada. Las banderas o marquesinas perpendiculares a fachada se situarán a una altura mínima de tres metros sobre la rasante de la calle, y su vuelo cumplirá las condiciones establecidas en estas Normas para los balcones y rejas.

#### **Artículo 6.20. Cubiertas.**

Las cubiertas serán preferentemente de teja curva, con pendiente no superior al cuarenta y cinco (45%) por ciento, situándose la línea de cumbrera a una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros por encima de la cara superior del forjado de última planta. Se permitirán también azoteas planas con soluciones de pretil macizo y/o con barandilla, de acuerdo con las especificaciones de las ordenanzas de zona.

#### **Artículo 6.21. Medianerías**

1. Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de fachada.

2. Por razones de ornato, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia estética, repercutiendo posteriormente su costo sobre las propiedades afectadas.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general, y requerir y obligar a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

#### **Artículo 6.22. Cerramientos provisionales**

1. Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos provisionales situados en la alineación oficial, con una altura comprendida entre doscientos (200) y trescientos (300) centímetros, debiéndose garantizarse su estabilidad, seguridad, estética y conservación.

2. Los locales comerciales no ocupados se dotarán de cerramiento en planta baja, con la debida resistencia e imagen urbana (terminación en pintura).

## **CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.**

### **Artículo 6.23. Condiciones generales**

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

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

### **Artículo 6.24. Red de abastecimiento de agua**

1. La red será mallada, discurriendo por ambos laterales de los viales, preferiblemente bajo los acerados. La separación máxima entre lados opuestos de arterias de la malla será de 900 m. Los distribuidores estarán conectados entre sí o a las arterias de la malla, utilizándose distribuidores ciegos sólo en caso de calles sin salida y puntos de consumo aislado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Artículo 6.25. Red de saneamiento.**

1. La red debe 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 600m<sup>2</sup>

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

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



6. Sólo en el caso de existencia de garantía de vertido de las aguas pluviales, cuando lo exija la legislación sectorial vigente de aplicación y previo informe del órgano competente, los nuevos sectores de crecimiento dispondrán de red de saneamiento separativa, independiente para aguas pluviales y aguas residuales, adoptándose las técnicas oportunas para reducir las cargas contaminantes en la entrega de las primeras aguas de lluvia.

7. Será obligatoria la depuración de aguas residuales en los nuevos sectores de crecimiento de acuerdo con la legislación vigente de aplicación, debiendo contar con autorización de vertido y cumplir con los valores límites de emisión.

#### **Artículo 6.26. Red de suministro de energía eléctrica.**

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

2. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 400/240 V. con trazado obligatorio subterráneo. Las redes enterradas estarán siempre 20 cm por encima de la red de abastecimiento de agua, y cumplirán las reglamentaciones técnicas vigentes (R.E.B.T.)

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

#### **Artículo 6.27. 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 (R.E.B.T.)

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

- a) Viario interurbano: 30 lux, con uniformidad superior a 0,30.
- b) Viario básico y complementario. 15 lux, con uniformidad superior a 0,20.

#### **Artículo 6.28. Red viaria**

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

- a) Vías primarias: vías estructurales del núcleo urbano que canalizan los principales recorridos de la población.
- b) Viario medio o secundario: vías de segunda importancia que estructuran distintas zonas o sectores de la población.
- c) Viario local: vías de acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas.

2. Las vías primarias se resolverá con segregación del tráfico rodado (calzadas) y peatonal (acerado), con pendientes inferiores al 10%, 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. Se utilizarán radios de curvatura de 50 m. y radios de entronque de 20 m.

3. El viario medio o secundario separará el tráfico rodado del peatonal, con pendientes inferiores al 15% 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. Se utilizarán radios de curvatura de 25 m. y radios de entronque de 10 m..

4. El viario local podrá resolverse con sección única, integrando los tráfico rodados y los peatonales, con pendientes inferiores al 15%. Con carácter general, el tráfico rodado será sentido único. El ancho mínimo de carril será de 2,50 m., con una velocidad de proyecto de 30 Km/h. Se utilizarán radios de curvatura de 15 m. y radios de entronque de 5 m.

5. Para garantizar las adecuadas condiciones de accesibilidad peatonal y permitir la implantación de infraestructuras, se establece una anchura mínima de acerado de 2,00 m., salvo en aquellos casos en los que se dispongan alcorques, en los que esta anchura no será inferior a 2,75 m.

No obstante atendiendo a la especial configuración del casco consolidado, en los supuestos en los que dichos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá como diseño preferente, al de calle de circulación compartida.

6. Las dimensiones mínimas de los aparcamientos serán:

- a) En línea, con una sección de ancho mínimo doscientos cincuenta (250) centímetros.
- b) En batería, con una sección de ancho mínimo de quinientos (500) centímetros.
- c) En espiga, con una sección de ancho mínimo de cuatrocientos (400) centímetros.
- d) En zonas industriales, independiente del tipo de aparcamiento longitud mínima de aparcamientos será de quinientos (500) centímetros y ancho mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

8. En cualquier caso el diseño de las vías representado en la documentación gráfica de la presente PGOU es vinculante en lo referente a secciones, alineaciones, trazados y rasantes, siempre que estos parámetros se especifiquen, y orientativo en lo referente a la distribución de la sección de la calle entre aceras y calzada.

9. Toda vía de nuevo trazado que cuente con circulación rodada presentará un ancho mínimo de ochocientos cincuenta (850) centímetros en zonas de uso residencial dominante, y de doce (12) metros en áreas de uso dominante industrial, salvo que en las fichas de planeamiento del presente de PGOU queden fijadas unas dimensiones inferiores para la latitud de las vías.

#### **Artículo 6.29. Pavimentación de itinerarios peatonales y vías públicas.**

1. La pavimentación de los itinerarios peatonales y aceras se realizará mediante baldosa hidráulica o tipos tradicionales.
2. Las calzadas dispondrán su pavimento teniendo en cuenta las condiciones de soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas.
3. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros,

estableciendo esta separación preferentemente mediante resalte de bordillo de granito.

#### **Artículo 6.30. Calles de circulación compartida.**

1. En este tipo de calles se evitará la separación entre calzada y acera; por ello no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle.

2. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizados por vehículos.

#### **Artículo 6.31. Áreas libres**

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

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

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

**TÍTULO VII: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.**

## **CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.**

### **Artículo 7.1. Disposiciones generales.**

1. Las normas contenidas en el presente Título, serán de aplicación sobre la delimitación del Castillo de Doña Mencía, que cuenta con declaración de B.I.C, y las parcelas, edificaciones, bienes integrantes del patrimonio arqueológico, espacios urbanos de interés, escudos, fuentes, árboles y arquitectura rural de interés que se identifican como protegidos en cualquiera de sus niveles o categorías en el presente documento del PGOU de Doña Mencía, y se incluyen en el correspondiente Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos.

2. A los efectos de aplicación de estas Normas de protección distinguiremos entre Normas de Protección del Patrimonio Edificado, Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico, Normas de Protección de Espacios Urbanos de Interés, y Normas de Protección de escudos, fuentes, árboles y arquitectura rural de interés.

3. En todo caso, la aplicación de la presente normativa de protección se hará conjunta, directa y complementariamente con las disposiciones y resoluciones derivadas de la vigente legislación de protección del patrimonio de aplicación.

### **Artículo 7.2. Tipos de obras de edificación.**

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a los bienes protegidos que se contemplan en la presente PGOU de Doña Mencía.

2. Se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

#### **A) Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.**

a) Obras de conservación y mantenimiento.

Son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución.

b) Obras de consolidación.

Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo y/o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio.

c) Obras de acondicionamiento.

Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo.

d) Obras de restauración.

Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento, dichas adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

#### **B) Obras de reforma.**

Son aquellas obras que manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, estructura arquitectónica y la distribución del edificio.

#### **C) Obras de demolición.**

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

#### **D) Obras de nueva edificación.**

Son aquéllas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela.

Comprende los subtipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción.

Son aquéllas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

b) Obras de sustitución.

Son aquéllas en las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y se levanta en su lugar una nueva construcción.

c) Obras de ampliación.

Son aquéllas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original.

d) Obras de nueva planta.

Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

## **CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.**

### **SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **Artículo 7.3. Disposiciones generales.**

Las normas contenidas en este capítulo se aplicarán a las parcelas y edificios que se identifican como protegidos en alguna de sus categorías en los Planos de Ordenación Completa y recogidos en el correspondiente Catálogo del Patrimonio Edificado.

#### **Artículo 7.4. Niveles de protección.**

1. El presente PGOU, en su documentación, determina el nivel de protección de cada inmueble catalogado, estableciendo los siguientes niveles de protección:

- A: Protección Monumental.
- B: Protección Estructural.

2. Cada nivel de protección se establece en función de los elementos o partes de interés del inmueble catalogado que aún se conservan, y que se encuentran recogidas en la correspondiente ficha de catálogo. Previa a la concesión de licencia de obras sobre edificios incluidos en cualquier nivel de protección se requerirá un levantamiento exhaustivo de los mismos, que recoja los elementos de interés expresados en la correspondiente ficha de catálogo así como todos aquellos otros que puedan aparecer.

3. En general, la exclusión o inclusión de un inmueble en el listado del Catálogo así como la modificación del nivel de protección asignado requerirá la aprobación de un expediente que habrá de tramitarse a través de una modificación de carácter puntual. En su documentación habrá de justificarse razonadamente la propuesta de modificación, con expresión detallada de la actuación que deba plantearse a consecuencia de la misma.

#### **Artículo 7.5. Condiciones particulares de parcelación.**

En general no se permitirán las agregaciones y segregaciones de las parcelas catalogadas en cualquier nivel de protección a la entrada en vigor del presente PGOU, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos de Ordenación Completa. En cualquier caso, se cumplirá lo establecido en las condiciones particulares de la zona donde se encuentren ubicadas.

#### **Artículo 7.6. Condiciones de uso.**

1. En las edificaciones protegidas se permitirán los usos de la zona donde se encuentran ubicadas, siempre que éstos no supongan contradicciones y/o pongan en peligro los valores culturales, arquitectónicos y elementos objeto de catálogo, que las hacen acreedoras de dicha protección.

2. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las presentes normas generales de uso. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que en su caso se les rehabilite o ponga en servicio.

#### **Artículo 7.7. Situación de ruina en inmuebles protegidos catalogados.**

1. La declaración de la situación legal de ruina urbanística y ruina física inminente de los inmuebles protegidos catalogados no permitirá proceder a la demolición de los mismos en base a lo establecido en la legislación urbanística <sup>(7.7.1)</sup> y en la de protección del patrimonio aplicables <sup>(7.7.2)</sup>. En el caso de Bienes de Interés Cultural o bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (C.G.P.H.A), será de aplicación además lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico de afección <sup>(7.7.3)</sup>.

2. La declaración de ruina de un inmueble protegido catalogado conllevará, dentro de lo establecido en la legislación urbanística vigente de aplicación, la

(7.7.1) LOUA, arts. 155,157 y 159 y RDU, arts. 17 y ss.

(7.7.2) LPHA, arts 36 y 37.

(7.7.3) LPHA, arts 36 y 37.

ejecución a cargo del propietario del bien de todos los trabajos y obras necesarios para mantener y recuperar su estabilidad y seguridad dentro del límite del deber normal de conservación que le corresponde <sup>(7.7.4)</sup>.

#### **Artículo 7.8. Situación de fuera de ordenación y elementos discordantes.**

1. Los elementos protegidos catalogados quedan expresamente en situación de conformidad con las determinaciones del presente PGOU, no siendo de aplicación, en este caso, los supuestos de fuera de ordenación.

2. Tendrán la consideración de fuera de ordenación los rótulos, cables, antenas y conducciones aparentes, así como toda construcción, que altere el carácter de los elementos unitarios, y que perturbe su contemplación o dé lugar a riesgos para los mismos.

#### **Artículo 7.9. Deberes de conservación del patrimonio protegido catalogado.**

1. Los propietarios de edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado del PGOU de Doña Mencía tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. Las obras de conservación o rehabilitación se podrán ejecutar a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde, de conformidad con lo exigido por las legislaciones vigentes de aplicación en materia urbanística y de protección del patrimonio <sup>(7.9.1)</sup>.

2. Cuando los propietarios de edificios catalogados no ejecuten las actuaciones exigibles en cumplimiento de las obligaciones antedichas, la Administración actuante, o la competente en el caso de tratarse de B.I.C. o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., podrá ordenar su ejecución subsidiaria a costa del obligado o cualquiera de las medidas recogidas en las legislaciones vigentes de aplicación en materia urbanística y de protección del patrimonio <sup>(7.9.2)</sup>.

---

(7.7.4) LOUA, arts. 155,

(7.9.1) LOUA, arts. 155, LPHA, arts. 16 y 17.

(7.9.2) LOUA, arts. 155 y 158, LPHA, arts. 16 y 17

3. Toda actuación de los propietarios, poseedores o usuarios de inmuebles o elementos protegidos catalogados, deberá responder a lo establecido en cuanto a condiciones de uso y/o ubicación en la legislación de aplicación en las legislaciones vigentes de aplicación en materia urbanística y de protección del patrimonio <sup>(7.9.3)</sup>.

4. La enajenación de los Bienes declarados de Interés Cultural o inscritos en el C.G.P.H.A. se registrará por lo dispuesto en dicha materia en la legislación vigente de aplicación en materia de protección del patrimonio histórico artístico <sup>(7.9.4)</sup>.

---

(7.9.3) LOUA, arts. 155, LPHA, arts. 33 y 45

(7.9.4) LPHA, art. 18

## SECCIÓN 2. NIVELES DE PROTECCIÓN.

### 1. Protección Monumental.

#### Artículo 7.10. Definición y ámbito de aplicación. (OE)

1. El Nivel de Protección Monumental es el asignado a los edificios que deberán de ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental y por razones histórico artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría, son los identificados con Nivel de Protección Monumental en el correspondiente Plano de Ordenación Completa.

Se incluyen los siguientes:

- El Castillo, declarado Monumento Histórico Artístico de carácter Nacional según Disposición Adicional segunda ley 16/1985 de LPHE.

- Los restos de la antigua Iglesia de Ntra. Sra. de la Consolación. Inmueble incluido en el Plan General de Bienes Culturales de la Junta de Andalucía con la categoría C.

#### Artículo 7.11. Condiciones particulares de edificación. (OE)

1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección responderán a lo establecido en este Título y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. En el caso de B.I.C. o bienes inscritos en el C.G.P.H.A., las intervenciones atenderán a las disposiciones establecidas en la legislación sectorial de aplicación <sup>(7.11.1)</sup>. Para el Castillo de Doña Mencía está dispuesto un entorno de protección de 50 metros según determina la legislación sectorial vigente de aplicación <sup>(7.11.2)</sup>.

---

(7.11.1) Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, y R.D. 111/1986, de desarrollo parcial de la Ley; Ley 17/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía, y Decreto 19/1995 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

(7.11.2) Disposición Adicional cuarta de la ley 14/2007 de LPHA.

### 2. Protección Estructural.

#### Artículo 7.12. Definición y ámbito de aplicación.

1. El Nivel de Protección Estructural es el asignado a la edificación tradicional cuyo valor arquitectónico o artístico no alcanza el carácter singular que contienen los calificados anteriormente en los niveles de protección monumental e integral, pero que por sus características tipológicas, valores constructivos, o su significación en la historia de la ciudad deben ser objeto de protección.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con Nivel de Protección Estructural en el Plano de Ordenación Completa. Se incluyen los siguientes:

- Calle Antonio Machado, 3.

- Calle Bendición, 3.

- Calle Bendición, 8-10. Incluido en el Inventario del Patrimonio de Interés Histórico Artístico. Ministerio de Cultura.

- Calle Bendición, 13.

- Calle Bendición, 14. Incluido en el Inventario del Patrimonio de Interés Histórico Artístico. Ministerio de Cultura.

- Calle Bendición, 23.

- Calle Bendición, 24.

- Calle Colón, 14.

- Avenida Doctor Fleming, 7.

- Ermita del Calvario.

- Calle Federico García Lorca, 2 y 4. Incluido en el Inventario del Patrimonio de Interés Histórico Artístico. Ministerio de Cultura.

- Calle Federico García Lorca, 20. Incluido en el Inventario del Patrimonio de Interés Histórico Artístico. Ministerio de Cultura.

- Calle Granada, 7. Incluido en el Inventario del Patrimonio de Interés Histórico Artístico. Ministerio de Cultura.

- Calle Granada, 13.

- Calle Granada, 15. Incluido en el Inventario del Patrimonio de Interés Histórico Artístico. Ministerio de Cultura.



- Calle Granada, 16.
- Calle Granada, 18. Incluido en el Inventario del Patrimonio de Interés Histórico Artístico. Ministerio de Cultura.
- Calle Granada, 20.
- Calle Granada, 27.
- Calle Jesús, 8.
- Calle Juan Valera, 9.
- Calle Juan Valera, 10. Inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Catalogación General según DA sexta ley 14/2007, de 26 de noviembre, del PHA
- Calle Llana, 6. Incluido en el Inventario del Patrimonio de Interés Histórico Artístico. Ministerio de Cultura.
- Calle Obispo Cubero, 2.
- Calle Obispo Cubero, 6.
- Calle Obispo Cubero, 8.
- Calle Peñuelas, 9.
- Calle Pilar de Arriba, 21.
- Plaza de Andalucía, 8.
- Plaza de Andalucía, 9.
- Calle Ramón y Cajal, 2, 4 y 6. Incluido en el Inventario del Patrimonio de Interés Histórico Artístico. Ministerio de Cultura.
- Calle Ramón y Cajal, 3.
- Calle San José, 2.
- Iglesia situada en Plaza de España. Incluido en el Inventario del Patrimonio de Interés Histórico Artístico. Ministerio de Cultura.

### **Artículo 7.13. Condiciones particulares de la edificación.**

Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección responderán a lo establecido en este Título y en las presentes Normas Urbanísticas.

### SECCIÓN 3. CONDICIONES DE INTERVENCIÓN.

#### Artículo 7.14. Intervención sobre bienes de interés cultural y sus entornos. (OE)

1. Las intervenciones sobre Bienes de Interés Cultural, o bienes inscritos en el C.G.P.H.A., y sobre sus entornos, tanto se encuentren declarados o con expediente incoado quedan sujetas a las determinaciones de la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico de aplicación.

2. En el correspondiente Plano de Ordenación Completa. Protección del Patrimonio del presente PGOU, se recoge la delimitación dispuesta para los entornos de BIC por la legislación sectorial vigente de aplicación <sup>(7.14.1)</sup>, por lo que:

a) Los ámbitos y elementos integrados en los entornos deberán ser objeto de tutela, coordinadamente con el BIC.

b) En aquellos casos en los que se vinculen a los entornos elementos discordantes, éstos deberán ser objeto de acciones eficaces que cancelen su impacto.

c) Las acciones que esta normativa determina en el ámbito de los entornos, tanto para conservar y proteger los BIC como para compensar las restricciones administrativas que tal delimitación implica, serán responsabilidad de los organismos competentes entendidas en los términos que establece la vigente legislación del patrimonio histórico artístico de aplicación.

#### Artículo 7.15. Intervención sobre edificios catalogados con nivel de protección monumental. (OE)

1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de obras de edificación tendentes a la buena conservación del

---

(7.14.1) Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, y R.D. 111/1986, de desarrollo parcial de la Ley; Ley 17/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía, y Decreto 19/1995 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

patrimonio edificado, de acuerdo con lo establecido en este Título.

2. Podrán suprimirse aquellos elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas deberán quedar debidamente documentadas de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico. Este tipo de intervención podrá ser preceptivo siempre que se actúe por obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.

En el caso de B.I.C. o bienes inscritos en el C.G.P.H.A., será en todo caso de aplicación el régimen de competencias derivado de la aplicación de la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico artístico.

3. Las intervenciones sobre edificios catalogados con nivel de protección monumental aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

a) Reproducción de los planos originales del proyecto de reconstrucción del edificio primitivo, si los hubiere.

b) Descripción de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio.

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

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

e) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los mismos.

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

g) Justificación de las técnicas constructivas empleadas en la intervención.

**Artículo 7.16. Intervención sobre edificios catalogados con nivel de protección estructural.**

1. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, y obras de reforma según lo establecido en este Título, así como obras de nueva edificación siempre que no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados, y se realicen de acuerdo con lo dispuesto en la correspondiente ficha de catálogo y en las ordenanzas de zona.

En el caso de bienes inscritos en el C.G.P.H.A., será en todo caso de aplicación el régimen de competencias derivado de la aplicación de la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico artístico.

2. Si por cualquier circunstancia se arruinase o demoliera cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en este nivel de protección, deberán ser objeto de reconstrucción aquellas partes de la edificación sobre las que existiera la obligación de mantenerlas íntegramente.

3. En la "área de protección estructural", definida en la correspondiente ficha de catálogo, sólo se permitirán obras de conservación y mantenimiento, y de reforma en la que no se afecten los elementos catalogados recogidos en la correspondiente ficha de Catálogo que definen las principales características arquitectónicas del edificio.

4. En la "área de protección volumétrica", definida en la correspondiente ficha de catálogo, se permitirán obras de nueva planta si bien deberán responder obligatoriamente a las condiciones de altura, número de plantas y tratamiento de cubierta, así como otros elementos establecidos en la correspondiente ficha de catálogo.

5. En el resto de la parcela se permiten intervenciones que no afecten a elementos o espacios catalogados con obras de sustitución y ampliación, siempre que se articulen coherentemente con la edificación existente, definida por la "área de protección estructural" y la propuesta situada en la "área de protección volumétrica", respondiendo a lo establecido en la correspondiente ficha de catálogo y dentro de lo permitido por las condiciones

particulares de zona.

6. La documentación exigida para este tipo de edificios será:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Características y definición de los elementos objeto de conservación y demolición.
- c) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
- d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
- e) Estudio comparativo del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, en caso de intervención o reforma sobre la misma.
- f) Estudio de integración y articulación de la nueva edificación en relación con la edificación incluida dentro del "área de protección estructural" y la propuesta definida en la "área de protección volumétrica".
- g) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- h) En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva, acompañando a la solicitud de demolición y con levantamiento expreso del estado actual de edificio y de las zonas a demoler en el mismo.

**Artículo 7.17. Intervenciones sobre elementos catalogados.**

1. Dentro del ámbito de actuación de estas Normas, las intervenciones que sobre elementos catalogados se ajustarán a las condiciones que se establecen en el presente Artículo.

2. Estructura portante.

a) La protección de la estructura portante estará siempre referida a la

presencia de muros portantes verticales de carga o pórticos adintelados que respondan a técnicas y materiales constructivos tradicionales, y a la disposición de los elementos horizontales de forjado.

b) Las intervenciones sobre la estructura portante básica como elemento catalogado de la edificación a proteger, deberá reducirse al mínimo necesario para su consolidación.

c) Se deberá evitar la alteración de las cimentaciones con vaciados del terreno que generalmente comprometen la estabilidad de la edificación sobre la que se actúa y la de las inmediatas.

d) En el caso de que dichos elementos estructurales se encuentren en estado irreparable o en fallo técnico, será factible su reconstrucción mediante materiales acordes a las técnicas constructivas actuales, manteniendo, en cualquier caso, todas aquellas características que se encuentren relacionadas con los valores ambientales, paisajísticos y estéticos de dichos elementos.

e) En el caso de que los elementos estructurales catalogados no respondan a técnicas y materiales constructivos tradicionales de interés, será factible su sustitución por elementos estructurales realizados con materiales y técnicas actuales que respondan a los sistemas tradicionales, tales como muros de carga. En todo caso se mantendrá la ubicación y espesor del elemento original.

### 3. Características exteriores de la edificación.

a). Fachadas exteriores.

a.1. Deberán mantenerse las fábricas originales con sus revestimientos evitando su sustitución. Cuando estos por efectos de acciones agresivas hayan llegado a situaciones irreversibles, serán picados, y acabados a la cal con idéntico tratamiento de textura y color que los originales.

a.2. Se permitirán pequeñas modificaciones en las fachadas, siempre y cuando éstas participen o pongan en alza los criterios compositivos, y valores ambientales y estéticos de las fachadas existentes, y no supongan en ningún

caso menoscabo de los valores y elementos catalogados del inmueble por estas PGOU

b). Elementos de cerrajería.

b.1. Los complementos originales de la edificación, como hierro forjado en barandillas y rejas, u otros elementos similares catalogados, deberán mantenerse como partes esenciales del carácter de la edificación en tanto que no se demuestre la pertinencia de su sustitución por razones de deterioro irreversible.

b.2. En rejas, balcones, etc., donde haya que completar, crear o sustituir elementos de hierro de manera inexcusable, se permitirá el empleo de materiales y técnicas actuales acordes con las tipologías tradicionales.

b.3. Siempre que sea posible deberá procederse a la limpieza de tales elementos utilizando métodos que no erosionen o alteren el color, la textura y tono del elemento.

c) Cubiertas.

c.1. Deberá mantenerse la forma y configuración original de la cubierta y del material de cubierta, asegurando al mismo tiempo un adecuado aislamiento y evacuación de pluviales sin que los elementos en que ésta se base, alteren dicha configuración. Cuando se repongan materiales de cubierta deteriorados con otros nuevos se garantizará su adecuada integración en el conjunto de la cubierta en lo relativo a composición, tamaño, forma, color y textura.

c.2. Se deberán proteger y preservar aquellos elementos de cubierta que contribuyan al carácter original de su configuración tales como cornisas, aleros, chimeneas, soluciones arquitectónicas de cumbreras, limas y otros elementos de cubierta.

c.3. Si por exigencias funcionales o higiénicas de la rehabilitación se debiera introducir elementos tales como chimeneas o conductos de ventilación, antenas, dispositivos para la captación de energía solar, etc., deberá justificarse la necesidad de su inclusión, fundamentando las medidas adoptadas para garantizar su integración y anular su impacto constructivo y estético en el conjunto de la cubierta.

#### d). Carpintería.

d.1. Los huecos de puertas y ventanas de la edificación deberán ser mantenidos en su proporción original y repararlos cuando proceda. Los nuevos huecos de ventana que se creen serán siempre de la proporción característica del tipo de huecos del edificio en el que se integren.

d.2. La protección de los elementos originales de los huecos debe extenderse a los marcos, hojas de ventanas, puertas, dinteles, umbrales, jambas, molduras, cerrajería, y a todos aquellos elementos que contribuyan al carácter histórico y arquitectónico del edificio.

d.3. Se fomentará el aislamiento térmico de los huecos existentes mediante la introducción de elementos técnicos compatibles con el carácter de la edificación sin que con ella se dañen o desfiguren los marcos, maineles, etc., de puertas y ventanas.

d.4. En las fachadas significativas de la edificación y cuando así lo requiera, se reemplazarán aquellas ventanas que no sean reparables o hayan desaparecido, mediante la introducción de otras nuevas diseñadas y realizadas con ajuste a las originales en lo relativo a material, tamaño, escuadrías y proporción.

d.5. Deberá evitarse la instalación de persianas y otros cierres de seguridad y oscurecimiento que no correspondan con el carácter, la composición, el estilo, las proporciones o las características constructivas del edificio, favoreciendo los persianados propios del tipo de edificio en el que se actúa.

Se prohíbe expresamente el uso de persianas enrollables de tambor y cinta.

#### e). Acabados exteriores.

La textura y color de los acabados originales de las fábricas deberán ser reproducidos para recuperar el carácter propio de los elementos sobre los que se proyecte actuar.

El acabado será a la cal sin ningún tipo de elemento alterador.

#### 4. Características interiores de la edificación y sus espacios libres.

a) En las intervenciones deberá ponderarse el significado de los materiales y elementos arquitectónicos interiores en el diseño y composición general del edificio, manteniendo allí donde sea posible, los materiales y pigmentaciones originales, los componentes arquitectónicos y decorativos propios de la edificación, tales como muros y fachadas interiores, forjados, escaleras y elementos de comunicación vertical y sus accesorios, barandillas y antepechos, cornisas, molduras, puertas y ventanas, solados, revestimientos de yesos y estucos originales, así como patios y sus pavimentos.

b) Deberá evitarse la sustitución, el levantado, picado o destrucción de materiales, componentes arquitectónicos y accesorios de la edificación original de interés, salvo que razones muy fundamentadas de eficacia funcional o seguridad así lo aconsejen, y no pueda adaptarse a las exigencias esenciales del uso de la edificación. Los elementos expresamente protegidos no podrán ser objeto de sustitución o alteración sustancial.

#### 5. Instalaciones.

a) La implantación de las instalaciones necesarias en las intervenciones en edificios sujetos a protección, deberá efectuarse en aquellas áreas o espacios que impliquen la menor alteración posible del carácter, aspecto físico e integridad estructural de la edificación. Se evitará fijar cables de electricidad, teléfono, alumbrado u otros en fachadas de la edificación.

b) Se deberá proteger o reponer aquellas instalaciones originales del edificio que, cumpliendo con las exigencias funcionales del uso al que éste se destine, contribuyan a reforzar su carácter originario.

#### 6. Medidas de seguridad.

a). Deberá darse cumplimiento a la normativa y ordenanzas de seguridad y prevención de incendios vigentes, garantizando que los caracteres protegidos de la edificación se mantienen intactos, y a tal efecto se aconseja que en la redacción de los proyectos de intervención se establezcan las medidas necesarias para dar cumplimiento a tales condicionantes de la edificación.

b) En el caso de que las intervenciones proyectadas requieran la

incorporación de nuevas escaleras o elementos de comunicación vertical, estas incorporaciones deberán efectuarse sin alterar las características arquitectónicas del edificio que, de acuerdo con el nivel de protección asignado, se consideren esenciales.

## **CAPÍTULO 4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.**

### **Artículo 7.18. Bienes objeto de protección.**

Se consideran bienes objeto de protección específica los inmuebles y objetos muebles de interés paleontológico, arqueológico y etnográfico, así como los yacimientos arqueológicos, entendiéndose por tales: los lugares donde existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica.

### **Artículo 7.19. Patrimonio arqueológico.**

1. Los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico conceptuales como arqueológicos o paleontológicos y los geológicos relacionados con la historia del hombre, sus orígenes y antecedentes, extraídos o no, son bienes del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico y están sujetos a las determinaciones que establece la vigente legislación en materia de protección del patrimonio.

2. Las investigaciones de estos bienes, si ésta supone excavación o prospección arqueológica, podrán ser ordenada por la Administración competente en cualquier terreno público o privado en donde se presuma su existencia en los términos que establece la vigente legislación en materia de patrimonio histórico artístico.

3. En lo relativo al descubrimiento ya descrito de bienes del patrimonio histórico de las categorías establecidas en este Artículo se estará a lo dispuesto en la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico de aplicación.

### **Artículo 7.20. Criterios de Protección Arqueológica.**

1. Tendrán consideración de bienes del Patrimonio Arqueológico los que se relacionan en el presente Catálogo del PGOU, recogidos en los planos de Ordenación Completa, y los que en el desarrollo de las mismas alcancen tal consideración por determinación expresa del Ayuntamiento o de la Administración competente.

2. En el caso de hallazgos casuales de interés arqueológico en cualquier clase de suelo (urbano, apto para urbanizar o no urbanizable), se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de protección arqueológica.

3. El presente PGOU, identifica los siguientes yacimientos:

- H.1. Torre de la Plata. Monumento Histórico Artístico según Decreto 22 de abril de 1949. Bien de Interés Cultural como Monumento según DA 2ª LPHE, de 29 de junio de 1985.
- Y.1. El Laderón. Propiedad privada con uso agrícola.
- Y.2. La Majada del Serrano.
- Y.3. Genazar.
- Y.4. La Oreja de la Mula. Propiedad privada individual.
- Y.5. Piedra del Almez.
- Y.6. Fuente del Aguardiente.
- Y.7. La Venta.
- Y.8. Cerro de San Cristóbal.
- Y.9. El Tinado.
- Y.10. Casilla de la Plata.

### **Artículo 7.21. Criterios de intervención. Yacimientos arqueológicos.**

1. Cualquier tipo de actuación a realizar en el ámbito de los yacimientos arqueológicos reseñados deberá ser notificada a la Administración competente en materia de protección del patrimonio, y requerirá de informe previo de dicha Administración.

En el caso de B.I.C. o bienes inscritos en el C.G.P.H.A., las intervenciones atenderán a las disposiciones establecidas en la legislación sectorial de aplicación <sup>(7.21.1)</sup>. Para la Torre de la Plata de Doña Mencía está dispuesto un entorno de protección de 200 metros según se establece en la legislación sectorial vigente de aplicación <sup>(7.21.2)</sup>.

2. En el caso de que apareciesen restos arqueológicos en los distintos movimientos de tierras que se realicen, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de aplicación

---

(7.21.1) Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, ley 14/2007 de LPHA, y Decreto 19/1995 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.  
(7.21.2) Disposición Adicional cuarta de la ley 14/2007 de LPHA.

## **CAPÍTULO 5. PROTECCIÓN DE ESPACIOS URBANOS DE INTERES.**

### **Artículo 7.22. Bienes objeto de protección.**

1. Son aquellos espacios urbanos representativos del carácter del centro histórico de Doña Mencía, recogidos en los Planos de Protección del Patrimonio y en el correspondiente listado de espacios urbanos de interés protegidos.

2. Se caracterizan por su trama viaria marcadamente orgánica, con presencia de ensanchamientos y dilataciones, predominio de una tipología edilicia tradicional de carácter rural, con imágenes urbanas de tratamiento uniforme en sus fachadas, cierta arbitrariedad en la altura de las edificaciones, existencia de inmuebles pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado, vistas extrínsecas de interés -hacia la Sierra Abrevia- y pavimento tradicional.

### **Artículo 7.23. Espacios urbanos de interés.**

1. Resultado del análisis realizado, los espacios urbanos objeto de protección son los siguientes:

EU.1 .- Entorno Castillo de Doña Mencía.

EU.2 .- Calles Agua, Colón y Bendición.

2. La delimitación de los espacios urbanos de interés protegidos engloba a las edificaciones que configuran y cualifican a dichos espacios urbanos.

En el caso de que estos edificios se encuentren incluidos en el Catálogo del Patrimonio Edificado, las condiciones de protección e intervención definidas en éste, garantizan el mantenimiento de todos aquellos aspectos que participan en la cualificación de dichos espacios urbanos.

En el resto de los edificios incluidos dentro del ámbito de estos espacios urbanos de interés, y que no son pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado, las condiciones de intervención se establecen en las ordenanzas correspondientes a su calificación junto a las recogidas en el presente

capítulo.

### **Artículo 7.24. Criterios particulares de intervención sobre los edificios vinculados a los espacios urbanos de interés.**

1. No se permitirán las agregaciones y segregaciones de las parcelas de los edificios vinculados a los espacios urbanos de interés.

2. Estos edificios podrán ser objeto de cualquier tipo de obra, pudiendo ser incluso sustituido el edificio por otro de nueva planta, siempre que las mismas se realicen de acuerdo con lo dispuesto en las ordenanzas de zona, en los Planos de Criterios de Intervención en Espacios Urbanos de Interés, y en las determinaciones correspondientes a estas normas.

3. Los criterios de intervención garantizarán el mantenimiento de todos aquellos aspectos y valores del edificio que son partícipes y cualificadores del espacio urbano al que aquél se vincula.

4. En la denominada “área de protección volumétrica”, que se delimita en el Plano de Criterios de Intervención sobre los Espacios Urbanos de Interés, se permitirán obras de nueva planta que, ocupando el 100% de dicha zona, deberán responder obligatoriamente a las condiciones de altura, número de plantas y tratamiento de cubierta establecidos en el mismo, así como a cuantos elementos se observen y señalen en él.

5. En el resto de la parcela, no incluida en la delimitación de la “área de protección volumétrica”, se permitirán intervenciones de sustitución, reforma y/o nueva planta, que se articulen coherentemente con la edificación propuesta en la “área de protección volumétrica”, y que cumplan lo establecido en las condiciones particulares de zona.

6. La documentación exigida para la intervención en este tipo de edificios será:

- Levantamiento del edificio en su situación actual.

- Características y definición de los elementos, en su caso, objeto de conservación y demolición.



- Estudio comparativo en alzado de la situación de partida y la de propuesta del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio.

- En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva acompañando a la solicitud del proyecto de demolición, en su caso, con levantamiento exhaustivo de la edificación existente.

## **CAPÍTULO 6. PROTECCIÓN DE FUENTES, ESCUDOS, ÁRBOLES Y ARQUITECTURA RURAL DE INTERÉS**

### **Artículo 7.25. Bienes objeto de protección.**

1. Se incluyen dentro de este apartado aquellos lugares, sitios o parajes naturales vinculados a acontecimientos o recuerdos del pasado, a tradiciones populares, creaciones culturales o de la naturaleza y a obras del hombre, que posean valor histórico, etnológico o antropológico, recogidos en los Planos Ordenación Completa y en el correspondiente Catálogo.

2. Las categorías que contemplan el presente PGOU son la siguientes:

a) Fuentes, como elementos que contribuyen a la estructuración del territorio según el inventario realizado al efecto por la Consejería de Cultura.

b) Los escudos a proteger en el núcleo de Doña Mencía.

c) Árboles de interés a proteger en el término de Doña Mencía.

d) Arquitectura rural de interés. Se corresponde con ejemplos singulares de arquitectura destinada a la explotación agropecuaria (cortijos, molinos y lagares) que históricamente han caracterizado al medio rural, según el inventario realizado al efecto por la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

### **Artículo 7.26. Fuentes.**

1. Encontramos en el término municipal una serie de fuentes, que por su situación, valor tradicional, características formales, capacidad estructurante del territorio y posibilidad para albergar otros usos consideramos de interés.

2. Resultado del análisis realizado, los elementos objeto de protección son los siguientes:

F.1. Pilar de Abajo o Fuente del Ejigo.

F.2. Pilar de Henazar.

F.3. Fuente de las Pilas.

### **Artículo 7.27. Escudos.**

1. Se consideran Escudos de interés para su protección los que se encuentran recogidos en los Planos de Ordenación Completa y en el correspondiente Catálogo

Se incluyen aquellos escudos de inmuebles destacables por sus valores artísticos, singularidad, y/o constituir ejemplos de referencia de estas soluciones arquitectónicas.

2. Resultado del análisis realizado, los Escudos de interés objeto de protección son los siguientes:

E.1. Calle Granada, nº15

E.2. Calle Llana, nº4

E.3. Calle Llana, nº6.

E.4.1. Iglesia Convento de Dominicos I.

E.4.2. Iglesia Convento de Dominicos II.

E.4.3. Iglesia Convento de Dominicos III.

E.4.4. Iglesia Convento de Dominicos IV.

E.4.5. Iglesia Convento de Dominicos V.

E.5. Calle Jesús, nº8

E.6. Calle Obispo Cubero, nº8.

E.7. Avenida Doctor Fleming, s/n.

E.8. Calle Pilarito, nº2.

### **Artículo 7.28. Árboles de interés.**

1. Serán objeto de protección específica los árboles incluidos en el Inventario de Árboles y Arboledas Singulares de la Provincia de Córdoba en el término de Doña Mencía.

2. Resultado del análisis realizado, los elementos objeto de protección son los siguientes:

A.1. Olivo en "Camino de las Porquerizas"

### **Artículo 7.29. Arquitectura rural de interés en el medio rural.**

1. Serán objeto de protección específica los inmuebles incluidos en el Catálogo de Arquitectura Rural de interés en el Medio Rural de Doña Mencía.

Se incluyen aquellos ejemplos de arquitectura en el medio rural destacables por sus valores arquitectónicos, singularidad, valor tipológico, y/o constituir ejemplos de referencia de las implantaciones edilicias en el medio agrario destinadas a la explotación agropecuaria.

2. Resultado del análisis realizado, los inmuebles de interés objeto de protección son los siguientes:

C.1. Casería de Paniagua.

### **Artículo 7.30. Medidas de protección.**

1. Sólo serán admisibles aquellas intervenciones que pongan en alza los valores ambientales y paisajísticos que cualifican dichos elementos.

2. En las intervenciones se evitará introducir componentes de diseño, colores, texturas, etc., que comprometan, disminuyan o desvirtúen el significado simbólico de los elementos que configuran o participan en la definición de dichos elementos.

3. Las construcciones habrán de adaptarse en lo básico al ambiente en el que estuvieran situadas; no se permitirá que la situación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar las perspectivas propias del mismo.

4. Toda intervención en el ámbito del presente PGOU deberá incluir una memoria justificativa que demuestre la no afección de los valores de interés atribuidos a los elementos recogidos en el presente capítulo, o en su caso, la contribución de las actuaciones previstas a su conservación y/o puesta en valor.

5. Quedarán fuera de ordenación, las partes, elementos arquitectónicos o bienes impropios que supongan una evidente degradación de los elemento

de interés señalados, o dificulten su interpretación histórica, o que estén disconformes con las condiciones de protección de esta normativa.

6. En el caso de intervenciones sobre arquitectura rural de interés será de aplicación lo establecido en el Título XI referente a los usos a implantar y sobre “condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones tradicionales existentes”.

7. Cualquier intervención sobre escudos, así como en piezas análogas a éstas, consideradas como Bienes de Interés Cultural, atenderá a las determinaciones establecidas en la legislación vigente en materia de protección del patrimonio

**TÍTULO VIII: NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO  
CONSOLIDADO.**

## **CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES.**

### **Artículo 8.1. Definición y delimitación.**

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 antiguo.
- Zona de vivienda en manzana cerrada.
- Zona norte.
- Zona de vivienda unifamiliar adosada.
- Zona de vivienda en bloque abierto.
- Zona de almacenaje.
- Zona industrial.

2. Las condiciones particulares u ordenanzas de zona son aquéllas que junto con las generales que se establecen en los Títulos Quinto, Sexto y Séptimo, regulan las condiciones a las que deben ajustarse los edificios en función de su localización.

3. La delimitación de estas zonas se recoge en el plano de Ordenación Completa.

### **Artículo 8.2. Desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado**

El desarrollo y ejecución del suelo urbano se realizará:

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

b) Mediante actuaciones asistemáticas para la obtención de suelos destinados a dotaciones públicas de carácter general o local. Se desarrollarán conforme a las determinaciones establecidas por la legislación urbanística <sup>(8.2.1)</sup> y por el Plan en sus fichas de planeamiento y gestión. Su ejecución se realizará mediante proyecto de obras públicas ordinarias o proyectos de edificación.

### **Artículo 8.3. Uso, densidad y edificabilidad global en suelo urbano consolidado (OE).**

1. Para el suelo urbano consolidado se define los usos, densidades y edificabilidades globales en cumplimiento y con los criterios establecidos en la legislación vigente <sup>(8.4.1)</sup>.

2. A efectos del cálculo de uso, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano consolidado se han definido las siguientes zonas:

a) Zona histórica. Se refiere a la zona histórica del núcleo de Doña Mencía, englobando a las calificaciones: Zona casco antiguo y Zona norte.

b) Zona de ensanche. Se refiere a la zona crecimiento consolidada del núcleo de Doña Mencía, englobando a las calificaciones: vivienda en manzana cerrada, vivienda unifamiliar adosada y vivienda en bloque abierto.

c) Zona ensanche residencial Sur. Incluye el suelo el suelo urbano consolidado residencial proveniente del desarrollo del suelo urbanizable PP-1.

d) Zona ensanche Buenavista. Incluye el suelo el suelo urbano consolidado residencial proveniente del desarrollo del suelo urbanizable PP-3.

e) Zona industrial 1. Se refiere a la zona industrial situada en el borde Sureste del núcleo de Doña Mencía, englobando a la calificación Zona industrial.

f) Zona industrial 2 (C-327). Se refiere a la zona industrial situada al Norte del

---

(8.2.1) LOUA, art. 139.1.b

(8.4.1) LOUA, art. 10.1.

sistema deportivo del núcleo de Doña Mencía proveniente del desarrollo del P-1, englobando a la calificación Zona industrial.

3. Los usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de las zonas definidas anteriormente en el núcleo urbano de Doña Mencía son las siguientes:

ZONAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	Uso global	Edificabilidad Global m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Densidad Global Viv/ha
ZONA CIUDAD HISTÓRICA	RESIDENCIAL	1,12	85
ZONA ENSANCHE	RESIDENCIAL	0,75	62
ZONA ENSANCHE RESIDENCIAL SUR	RESIDENCIAL	0,60	39
ZONA ENSANCHE BUENAVISTA	RESIDENCIAL	0,60	30
ZONA INDUSTRIAL 1	INDUSTRIAL	0,84	-
ZONA INDUSTRIAL 2 (C-327)	INDUSTRIAL	0,56	-

**Artículo 8.4. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano.**

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

## **CAPITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN “CASCO ANTIGUO”**

### **Artículo 8.5. Delimitación de la zona.**

1. Se trata de una zona significada por su carácter histórico, siendo el objeto fundamental de la ordenación, la protección de sus valores y de su trama, y el control del proceso de sustitución de su caserío de manera que puedan conservarse sus valores edilicios y la relación arquitectura-espacio urbano que son propios del tejido que comprende esta zona.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán a la calificación identificada como “casco antiguo” en el Plano Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

### **Artículo 8.6. Condiciones particulares de parcelación.**

1. Ninguna de las parcelas de las constituidas a la entrada en vigor del presente Plan será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales, como de fachada y/o fondo.

2. No se permitirán las agregaciones entre las parcelas catastrales incluidas en esta zona a la entrada en vigor del presente Plan con el ánimo de mantener la parcelación histórica del casco antiguo, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas. Como excepción a lo anterior se permitirán las agregaciones de parcelas cuando concurran todas y cada una de las siguientes circunstancias:

a) No se afecte a una parcela perteneciente al Catálogo del patrimonio edificado o vinculada a un espacio urbano de interés.

b) Que una de las parcelas tengan un frente de fachada inferior a cinco con cincuenta (5,50) y una superficie inferior a ochenta (80) metros.

c) En cualquier caso, sólo podrá agregarse una (1) parcela a otra (1) parcela y por una sola vez.

3. No se permitirán las segregaciones de las parcelas catastrales incluidas en esta zona a la entrada en vigor del presente Plan con el ánimo de mantener la parcelación histórica del casco antiguo, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas. Como excepción a lo anterior se permitirán las segregaciones de parcelas cuando concurran todas y cada una de las siguientes circunstancias:

a) No se afecte a una parcela perteneciente al Catálogo del patrimonio edificado o vinculada a un espacio urbano de interés, excepto cuando ésta se encuentre incluida en una unidad de ejecución delimitada en el presente PGOU de Doña Mencía.

b) Las parcelas resultantes tiendan al equilibrio dimensional de la unidad morfológica donde se ubiquen.

c) La parcela o parcelas resultantes tengan una superficie mínima de ochenta (80) metros cuadrados y un linderos frontal mayor o igual a cinco con cincuenta (5,50) metros.

### **Artículo 8.7. Alineación a vial.**

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre la alineación exterior grafiada en el correspondiente Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas, o conforme a lo establecido al respecto en las fichas del Catálogo del Patrimonio Edificado o en el Plano de Ordenación Completa. Espacios Urbanos de Interés. Criterios de intervención.

2. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación existente, excepto las grafiadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas, en las fichas del Catálogo del patrimonio edificado o en el Plano de Ordenación Completa. Espacios Urbanos de Interés. Criterios de intervención. Para estas nuevas alineaciones será preceptivo el señalamiento de alineaciones y rasantes.

3. Se prohíbe la apertura de nuevos adarves o calles en fondo de saco, públicos o privados.

## **Artículo 8.8. Ocupación de parcela.**

1. Todo inmueble podrá ocupar como máximo el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie neta total de la parcela.

2. Para edificios calificados como casco antiguo, y no pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado, ni vinculados a Espacios Urbanos de Interés, la ocupación será obligatoriamente del 100 % en un fondo mínimo de siete (7) metros a computar desde la línea de fachada con las condiciones de altura establecidas en estas Normas Urbanísticas y en el correspondiente plano de Ordenación Completa. Altura de la edificación y protección del patrimonio del presente PGOU de Doña Mencía.

En el caso de parcelas con más de un lindero frontal, se ocupará obligatoriamente el 100% en un fondo mínimo de siete (7) a computar desde la línea de fachada donde se sitúe el acceso principal.

En aquellas parcelas en las que bien por sus características geométricas, bien por la imposibilidad del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en los Títulos Quinto y Sexto de estas Normas, no se pudiese cumplir lo establecido en los párrafos anteriores de este mismo epígrafe, podrán disponerse patios de parcela en la franja definida en dichos siete (7) metros.

Podrá ocuparse el 100 % de la superficie neta total de la parcela en el caso de que la superficie de la misma sea inferior a ochenta (80) metros cuadrados, cumpliéndose en cualquier caso las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en los Títulos Quinto y Sexto de estas Normas

En el caso de que la planta baja se destine a otro uso distinto del residencial, la ocupación en esta planta podrá ser del cien por cien (100%), siempre y cuando dicho uso esté permitido en la zona y se cumplan las Condiciones de Uso establecidas en el Título Quinto de estas Normas.

3. En el caso de las parcelas calificadas como casco antiguo y pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado, la ocupación correspondiente a la denominada “área de protección estructural” es la existente, y en la “área de protección volumétrica” será obligatoriamente del 100%. Para el resto de la

parcela podrá completarse la ocupación de las anteriores zonas hasta alcanzar el 75% de la superficie neta de parcela, no pudiendo dichas operaciones en ningún caso afectar las determinaciones y los elementos protegidos recogidos en la correspondiente ficha del Catálogo del patrimonio edificado.

Podrá ocuparse el 100 % de la superficie neta total de la parcela en el caso de que la superficie de la misma sea inferior a ochenta (80) metros cuadrados, cumpliéndose en cualquier caso las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en los Títulos Quinto y Sexto de estas Normas, y siempre que no se afecten las determinaciones y los elementos protegidos señalados en la ficha correspondiente del Catálogo del patrimonio edificado.

En el caso de que la planta baja se destine a otro uso distinto del residencial, la ocupación en esta planta podrá ser del cien por cien (100%), siempre y cuando dicho uso esté permitido en la zona y se cumplan las Condiciones de Uso establecidas en el Título Quinto de estas Normas, y no se afecten las determinaciones y elementos protegidos en la correspondiente ficha del Catálogo del patrimonio edificado.

4. Para las parcelas calificadas como casco antiguo e incluidas dentro de Espacios Urbanos de Interés, y no pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado, la ocupación obligatoria correspondiente a las denominadas “áreas de protección volumétrica” será del 100%. Para el resto de la parcela podrá completarse la ocupación de las anteriores zonas hasta alcanzar el 75% de la superficie neta de parcela, no pudiendo dichas operaciones en ningún caso afectar las determinaciones y los elementos protegidos recogidos en el Plano de Criterios de Intervención en espacios urbanos de interés.

Podrá ocuparse el 100 % de la superficie neta total de la parcela en el caso de que la superficie de la misma sea inferior a ochenta (80) metros cuadrados, cumpliéndose en cualquier caso las condiciones higiénicas mínimas de habitabilidad establecidas en el Título Cuarto de estas Normas, y siempre que no se afecten las determinaciones y los elementos protegidos señalados en el Plano de Ordenación Completa. Espacios Urbanos de Interés. Criterios de intervención.

En el caso de que la planta baja se destine a otro uso distinto del residencial,



la ocupación en esta planta podrá ser del cien por cien (100%), siempre y cuando dicho uso esté permitido en la zona y se cumplan las Condiciones de Uso establecidas en el Título Quinto de estas Normas, y no se afecten las determinaciones y elementos protegidos en el plano de Ordenación Completa. Espacios Urbanos de Interés. Criterios de intervención.

#### **Artículo 8.9. Retranqueos.**

No se permite ningún tipo de retranqueo.

#### **Artículo 8.10. Ocupación bajo rasante.**

Se autorizan construcciones bajo rasante para uso no residencial. En cualquier caso se cumplirá lo establecido en las Condiciones de Uso y Generales de la Edificación definidas en los Títulos Quinto y Sexto respectivamente de las presentes Normas.

#### **Artículo 8.11. Altura y número de plantas.**

1. El número de plantas fijado para cada parcela calificada como casco antiguo y no perteneciente al Catálogo del Patrimonio Edificado, ni incluida en un Espacio Urbano de Interés, se corresponde con el establecido en el plano de Ordenación Completa. Altura de la edificación y protección del patrimonio del presente PGOU de Doña Mencía.

Dicho valor tendrá carácter obligatorio hasta una profundidad mínima de siete (7) metros medida perpendicularmente a la fachada exterior. En el resto de la parcela este parámetro se considerará con carácter de máximo.

La altura fijada podrá ser de dos plantas (PB+1) o tres plantas (PB+2).

En el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal, el número de plantas será el fijado en el plano de Ordenación Completa. Altura de la edificación y protección del patrimonio, que tendrá carácter obligatorio en ambos frentes de parcela, teniendo que cumplirse la profundidad mínima establecida en siete (7) metros tan sólo en el frente donde se sitúe el acceso principal del edificio. En el caso de que el número de plantas tenga diferente valor para dichos frentes, los valores más altos podrán extenderse

estableciendo un retranqueo mínimo de cinco (5) metros respecto a la altura menor, medido perpendicularmente al plano de la fachada exterior con esta última altura.

2. Para las parcelas calificadas como casco antiguo y correspondientes al Catálogo del Patrimonio Edificado, el número de plantas queda fijado con carácter obligatorio en las denominadas “áreas de protección estructural” y/o “áreas de protección volumétrica” y reflejado en la ficha relativa a cada edificio protegido.

En el resto de la parcela la altura máxima será la correspondiente al “área de protección estructural” de dicha parcela. En el caso de que exista, cuando menos, una “área de protección estructural” que tenga establecida en la ficha correspondiente como altura dos plantas más desván, se deberá tomar para el resto de la parcela el parámetro de dos plantas como altura máxima.

3. En el caso de parcelas incluidas dentro de los Espacios Urbanos de Interés y no pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado, el número de plantas con carácter obligatorio correspondientes a la denominada “área de protección volumétrica” queda determinada en el plano de Ordenación Completa. Espacios Urbanos de Interés. Criterios de intervención.

En el resto de la parcela, la altura máxima será la correspondiente a la mayor de todas las señaladas para las “áreas de protección volumétrica”, y en el caso de que exista, cuando menos, una “área de protección volumétrica” con altura de dos plantas más desván, se tomará siempre como altura máxima para el resto de la parcela el valor de dos plantas.

4. La altura en unidades métricas con respecto a la cota de referencia vendrá determinada en función del número de plantas:

- Para edificios de dos plantas (PB+1), se fija una altura máxima de seiscientos cincuenta (650) centímetros.

- Para edificios de dos plantas mas desván (PB+1+D), se fija una altura máxima de ochocientos (800) centímetros.

- Para edificios de tres plantas (PB+2), se fija una altura máxima de novecientos cincuenta (950) centímetros.

5. En los supuestos de agregación de parcelas, la altura de la parcela resultante será la menor de las alturas propuestas de las dos (2) parcelas objeto de agregación, y en el caso de segregación, la altura propuesta de las parcelas resultantes será la de la parcela originaria.

#### **Artículo 8.12. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.**

1. Por encima de la altura señalada en el artículo anterior para las parcelas calificadas como casco antiguo y no pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado o no incluidas en Espacios Urbanos de Interés, además de lo establecido en el Título Sexto Condiciones Generales de la Edificación, podrán autorizarse cajas de escalera, pérgolas, cuartos trasteros o construcciones accesorias al servicio del edificio, que no podrán nunca destinarse a uso de vivienda, despachos, oficinas, etc., y además deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) No tendrán una ocupación superior al veinte por ciento (20%) de la superficie máxima ocupable en última planta.

b) Todas las construcciones autorizadas por encima de la altura máxima permitida se encontrarán por debajo de un plano a 45° trazado por la línea de intersección entre el plano de enrase del último forjado y el plano de fachada exterior.

2. En las edificaciones calificadas como casco antiguo y pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado o vinculadas a Espacios Urbanos de Interés, no se permiten construcciones por encima de la altura máxima fijada en las “áreas de protección estructural” y “áreas de protección volumétrica”. En el resto de la parcela, se permitirán construcciones por encima de la altura máxima permitida con las mismas condiciones señaladas en el apartado 1 del presente artículo.

#### **Artículo 8.13. Edificabilidad neta. (OE)**

La edificabilidad de la parcela será la resultante de la combinación de los parámetros de ocupación sobre rasante y número de plantas definidos en los

apartados anteriores.

#### **Artículo 8.14. Patios.**

Se permitirán los patios de ventilación, luces y manzana de acuerdo con las características establecidas en el Título Sexto de estas Normas.

#### **Artículo 8.15. Condiciones de imagen urbana.**

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus principios de composición, así como a la utilización de materiales análogos.

2. Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas

3. El tratamiento de las cubiertas será preferentemente mediante soluciones inclinadas de teja cerámica.

4. La disposición y tamaño de los huecos de fachada, así como la relación hueco-macizo y las relativas a alturas y anchuras de huecos deberán encontrarse dentro de las invariantes existentes en esta zona de casco antiguo.

Los huecos en fachadas exteriores presentarán siempre proporción vertical, admitiéndose proporciones cuadradas o apaisadas tan sólo en los huecos de planta desván correspondientes a los edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado y a los vinculados a los denominados Espacios Urbanos de Interés.

La proporción entre la superficie de huecos y superficie de frente de fachada no superará la relación de 1/5, pudiendo exceptuarse de dicho cómputo miradores, cierres, y huecos de cocheras y locales comerciales en planta baja.

Los balcones se adecuarán al tratamiento tradicional, con soluciones de balcón por hueco, quedando prohibidos en esta zona los denominados balcones corridos.

6. Se emplearán preferentemente materiales tradicionales, mediante enlucido o revoco, pintado o encalado en color blanco o tonos claros.

El ladrillo visto y los aplacados mediante piedra natural y/o artificial, sólo podrán utilizarse a escala ornamental en recercados de huecos, cenefas, zócalos, molduras verticales u horizontales de anchura no superior a 30 centímetros, etc.

Queda prohibida la utilización de otros materiales tales como azulejos, plaquetas cerámicas, chapas metálicas, etc.

7. Se cumplirán además las condiciones de imagen urbana establecidas en la Sección 2 del Capítulo 1 Título Sexto Condiciones Generales de la Edificación de las presentes Normas.

#### **Artículo 8.16. Condiciones particulares de uso.**

1. Uso característico:

Residencial vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

No podrá disponerse el uso pormenorizado de vivienda plurifamiliar que albergue a tres o más viviendas en parcelas con frente a vial de anchura menor a 3,50 m., al no poder dotar a las mismas de los aparcamientos a que se obliga según lo señalado en el artículo siguiente.

2. Uso complementario:

Garajes según lo establecido en el artículo siguiente.

3. Usos compatibles:

- Industrial en talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas en planta baja o en edificio exclusivo.
- Terciario situado en planta baja o en edificio exclusivo.
- Dotacional situado en planta baja o en edificio exclusivo.

4. Usos alternativos:

- Ninguno.

5. Usos prohibidos:

Los no considerados anteriormente.

#### **Artículo 8.17. Dotación de garajes.**

1. En edificios plurifamiliares que alberguen tres (3) o más viviendas se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación, y en todo caso, por cada unidad de vivienda.

2. La parcela deberá estar vinculada a espacio libre público o vial rodado de ancho mínimo tres con cincuenta (3,50) metros.

3. Podrá disponerse el uso de garaje en una o varias plantas, o en edificio exclusivo, siempre que la parcela presente fachada a vial rodado con ancho mínimo 3,50 metros.

En todo caso, la fachada del inmueble adecuará su diseño al entorno donde se ubica, cumpliendo con las determinaciones estéticas de carácter general y particular de aplicación.

4. Se cumplirán las Condiciones de Uso y Generales de la Edificación definidas en los Títulos Quinto y Sexto respectivamente de las presentes Normas.

5. Quedan eximidas del cumplimiento de la dotación obligatoria de garajes establecida en los anteriores apartados del presente artículo las viviendas iniciativa pública en cualquier régimen de protección y los inmuebles pertenecientes al catálogo del patrimonio edificado.

### **CAPITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN “VIVIENDA EN MANZANA CERRADA”.**

#### **Artículo 8.18. Delimitación de la zona.**

1. Estas ordenanzas se corresponden con suelos residenciales colmatados y en los que la edificación se dispone entre medianeras y alineada a vial o retranqueada con respecto a la alineación exterior, configurando manzanas cerradas.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona identificada como zona de vivienda en manzana cerrada en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

#### **Artículo 8.19. Condiciones particulares de parcelación.**

1. Ninguna de las parcelas de las constituidas a la entrada en vigor del presente Plan será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales, como de fachada y/o de fondo.

2. Parcela mínima. Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: ochenta (80) metros cuadrados.
- Linderos frontal: cinco con cincuenta (5,50) metros.

3. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que todas las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas en el apartado 2 de este Artículo.

No se permitirán las agregaciones ni las segregaciones cuando dichas operaciones afecten a parcelas pertenecientes al Catálogo del patrimonio edificado, salvo que las mismas estén incluidas en unidades de ejecución delimitadas en el presente documento de PGOU de Doña Mencía.

#### **Artículo 8.20. Alineación a vial.**

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre la alineación exterior o sobre la línea de edificación grafiada en el correspondiente Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas y/o en la fichas correspondientes al Catálogo del patrimonio edificado.

2. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación existente, excepto las grafiadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas y/o en las fichas correspondientes al Catálogo del patrimonio edificado. Para estas nuevas alineaciones será preceptivo el señalamiento de alineaciones y rasantes.

3. Se prohíbe la apertura de nuevos adarves o calles en fondo de saco, ya sean públicos o privados.

#### **Artículo 8.21. Ocupación de parcela.**

1. Toda inmueble podrá ocupar como máximo el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie neta de su parcela.

2. Para parcelas calificadas como zona de vivienda en manzana cerrada, se deberán, en cualquier caso, cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en los Títulos Quinto y Sexto de estas Normas. En el caso de que la línea de fachada se encuentre retranqueada con respecto a la alineación exterior mediante un jardín delantero, dicho espacio podrá contabilizar como espacio libre de parcela.

Podrá ocuparse el 100 % de la superficie neta total de la parcela cuando la superficie de la misma sea inferior a ochenta (80) metros cuadrados, y siempre que se cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en los Títulos Quinto y Sexto de estas Normas.

En el caso de que la planta baja se destine a otro uso distinto del residencial, la ocupación en dicha planta podrá ser del cien por cien (100%), siempre y cuando dicho uso esté permitido en la zona y se cumplan las Condiciones de Uso, Título Quinto de las presentes Normas.

3. En el caso de las parcelas calificadas como zona de vivienda en manzana

cerrada y pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado, la ocupación correspondiente a la denominada “área de protección estructural” es la existente, y en el “área de protección volumétrica” será obligatoriamente del 100%. Para el resto de la parcela podrá completarse la ocupación de las anteriores zonas hasta alcanzar el 75% de la superficie neta de parcela, no pudiendo dichas operaciones en ningún caso afectar las determinaciones y los elementos protegidos recogidos en la correspondiente ficha del Catálogo del patrimonio edificado.

Podrá ocuparse el 100 % de la superficie neta total de la parcela en el caso de que la superficie de la misma sea inferior a ochenta (80) metros cuadrados, cumpliéndose en cualquier caso las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en los Títulos Quinto y Sexto de estas Normas, y siempre que no se afecten las determinaciones y los elementos protegidos señalados en la ficha correspondiente del Catálogo del patrimonio edificado.

En el caso de que la planta baja se destine a otro uso distinto del residencial, la ocupación en esta planta podrá ser del cien por cien (100%), siempre y cuando dicho uso esté permitido en la zona y se cumplan las Condiciones de Uso establecidas en el Título Quinto de estas Normas, y no se afecten las determinaciones y elementos protegidos en la correspondiente ficha del Catálogo del patrimonio edificado.

#### **Artículo 8.22. Retranqueos.**

No se permite ningún tipo de retranqueo con respecto a la alineación exterior o línea de edificación definida en documentación del presente PGOU.

#### **Artículo 8.23. Ocupación bajo rasante.**

Se autorizan construcciones bajo rasante para uso no residencial. En cualquier caso se cumplirá lo establecido en las Condiciones de Uso y Generales de la Edificación definidas en los Títulos Quinto y Sexto respectivamente de las presentes Normas.

#### **Artículo 8.24. Altura y número de plantas.**

1. Para las parcelas calificadas como zona de vivienda en manzana cerrada,

el número de plantas fijado para cada parcela se corresponde con el establecido en el Plano de Ordenación Completa. Altura de la Edificación y Patrimonio del Patrimonio que tendrá carácter obligatorio.

La altura fijada podrá ser de dos plantas (PB+1) y tres plantas (PB+2).

En el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal, el número de plantas fijado en el Plano de Ordenación Completa. Altura de la Edificación y Patrimonio del Patrimonio sólo tendrá carácter obligatorio para el frente de parcela en el que dando a vial o espacio público se sitúe el acceso principal del edificio.

2. Para las parcelas calificadas como zona de vivienda en manzana cerrada y correspondientes al Catálogo del Patrimonio Edificado, el número de plantas queda fijado con carácter obligatorio en las denominadas “áreas de protección estructural” y/o “áreas de protección volumétrica”, y reflejado en la ficha relativa a cada edificio protegido.

En el resto de la parcela la altura máxima será la correspondiente a la “área de protección estructural” de dicha parcela. En el caso de que esta “área de protección estructural” tenga establecida en la ficha correspondiente como altura dos plantas más desván, se deberá tomar para el resto de la parcela el parámetro de dos plantas como altura máxima.

3. La altura en unidades métricas con respecto a la cota de referencia vendrá determinada en función del número de plantas:

- Para edificios de dos plantas (PB+1), se fija una altura máxima de seiscientos cincuenta (650) centímetros.

- Para edificios de tres plantas (PB+2), se fija una altura máxima de novecientos cincuenta (950) centímetros.

4. En los supuestos de agregación de parcelas, la altura de la parcela resultante será la menor de las alturas propuestas de las dos (2) parcelas objeto de agregación, y en el caso de segregación la altura propuesta de las parcelas resultantes será la de la parcela originaria.

#### **Artículo 8.25. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.**

1. Para las parcelas calificadas como zona de vivienda en manzana cerrada, por encima de la altura señalada en el artículo anterior, además de lo establecido en las Condiciones Generales de la Edificación definidas en el Título Sexto de las presentes Normas, podrán autorizarse cajas de escalera, pérgolas, cuartos trasteros o construcciones accesorias al servicio del edificio, que nunca podrán ser destinadas a viviendas, despachos, oficinas, etc. y que deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) No tendrán una ocupación superior al veinte por ciento (20%) de la superficie máxima ocupable en última planta.

b) Todas las construcciones autorizadas por encima de la altura máxima permitida se encontrarán por debajo de un plano a 45° trazado por la línea de intersección entre el plano de enrase del último forjado y el plano de fachada exterior.

2. En las edificaciones calificadas como zona de vivienda en manzana cerrada y pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado, no se permiten construcciones por encima de la altura máxima fijada en las “áreas de protección estructural” y “áreas de protección volumétrica”. En el resto de la parcela, se permitirán construcciones por encima de la altura máxima permitida con las mismas condiciones señaladas en el apartado 1 del presente artículo.

#### **Artículo 8.26. Edificabilidad neta (OE).**

La edificabilidad de la parcela será la resultante de la combinación de los parámetros de ocupación sobre rasante y número de plantas definidos en los apartados anteriores.

#### **Artículo 8.27. Patios.**

Se permitirán los patios de ventilación, luces y manzana de acuerdo con las características establecidas en el Título Sexto de estas Normas.

#### **Artículo 8.28. Condiciones de imagen urbana.**

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus principios de composición, así como a la utilización de materiales análogos.

2. En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, con una altura mínima de doscientos (200) centímetros y claro predominio del macizo sobre el hueco.

3. Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas

4. Se cumplirán las condiciones de imagen urbana establecidas en la Sección 2 del Capítulo 1 Título Sexto Condiciones Generales de la Edificación de las presentes Normas.

#### **Artículo 8.29. Condiciones particulares de uso.**

1. Uso característico:

Residencial vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

No podrá disponerse el uso pormenorizado de vivienda plurifamiliar que albergue a tres o más viviendas en parcelas con frente a vial de anchura menor a 3,50 m., al no poder dotar a las mismas de los aparcamientos a que se obliga según lo señalado en el artículo siguiente.

2. Uso complementario:

Garajes según lo establecido en el artículo siguiente.

3. Usos compatibles:

- Industrial en talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas en planta baja o en edificio exclusivo.

- Terciario situado en planta baja o en edificio exclusivo.

- Dotacional situado en planta baja o en edificio exclusivo.

4. Usos alternativos:

- Ninguno.

5. Usos prohibidos:  
Los no considerados anteriormente.

**Artículo 8.30. Dotación de garajes.**

1. En edificios plurifamiliares que alberguen tres (3) o más viviendas se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación, y en todo caso, por cada unidad de vivienda.

2. La parcela deberá estar vinculada a espacio libre público o vial rodado de ancho mínimo tres con cincuenta (3,50) metros.

3. Podrá disponerse el uso de garaje en una o varias plantas, o en edificio exclusivo, siempre que la parcela presente fachada a vial rodado con ancho mínimo 3,50 metros.

En todo caso, la fachada del inmueble adecuará su diseño al entorno donde se ubica, cumpliendo con las determinaciones estéticas de carácter general y particular de aplicación.

4. Se cumplirán las Condiciones de Uso y Generales de la Edificación definidas en los Títulos Quinto y Sexto respectivamente de las presentes Normas.

5. Quedan eximidas del cumplimiento de la dotación obligatoria de garajes establecida en los anteriores apartados del presente artículo las viviendas iniciativa pública en cualquier régimen de protección y los inmuebles pertenecientes al catálogo del patrimonio edificado.

## **CAPITULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN “ZONA NORTE”.**

### **Artículo 8.31. Delimitación de la zona.**

1. Se trata de un sector de ensanche de carácter histórico ligado principalmente a la Ermita del Calvario, siendo el objeto fundamental de la ordenación, la protección de sus valores y de su trama, y el control del proceso de sustitución de su caserío de manera que puedan conservarse los valores edilicios que son propios del tejido que comprende esta zona.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas grafiadas como zona norte en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

### **Artículo 8.32. Condiciones particulares de parcelación.**

1. Ninguna de las parcelas de las constituidas a la entrada en vigor del presente Plan será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales, como de fachada y/o fondo.

2. No se permitirán las agregaciones entre las parcelas catastrales incluidas en esta zona a la entrada en vigor de la presente PGOU con el ánimo de mantener la parcelación histórica de la zona norte, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas. Como excepción a lo anterior se permitirán las agregaciones de parcelas cuando concurran todas y cada una de las siguientes circunstancias:

a) No se afecte a una parcela vinculada a un espacio urbano de interés.

b) Que una de las parcelas tengan un frente de fachada inferior a cinco con cincuenta (5,50) metros, y una superficie inferior a ochenta (80) metros.

c) En cualquier caso, sólo podrá agregarse una (1) parcela a otra (1) parcela y por una sola vez.

3. No se permitirán las segregaciones de las parcelas catastrales incluidas en

esta zona a la entrada en vigor de la presente PGOU con el ánimo de mantener la parcelación histórica de la zona norte, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas. Como excepción a lo anterior se permitirán las segregaciones de parcelas cuando concurran todas y cada una de las siguientes circunstancias:

a) No se afecte a un parcela vinculada a un espacio urbano de interés.

b) Las parcelas resultantes tiendan al equilibrio dimensional de la unidad morfológica donde se ubiquen.

c) La parcela o parcelas resultantes tengan una superficie mínima de ochenta (80) metros cuadrados y un lindero frontal mayor o igual a cinco con cincuenta (5,50) metros.

### **Artículo 8.33. Alineación a vial.**

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre la alineación exterior grafiada en el correspondiente Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas, o conforme a lo señalado en el Plano de Ordenación Completa. Espacios Urbanos de Interés. Criterios de intervención.

2. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación existente, excepto las grafiadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas y/o en el Plano de Ordenación Completa. Espacios Urbanos de Interés. Criterios de intervención. Para estas nuevas alineaciones será preceptivo el señalamiento de alineaciones y rasantes.

3. Se prohíbe la apertura de nuevos adarves o calles en fondo de saco, ya sean públicos o privados.

### **Artículo 8.34. Ocupación de parcela.**

1. Todo inmueble podrá ocupar como máximo el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie neta total de la parcela.



2. Para parcelas calificadas como zona norte, la ocupación será obligatoriamente del 100 % en un fondo mínimo de siete (7) metros a computar desde la línea de fachada con las condiciones de altura establecidas en estas ordenanzas.

En el caso de parcelas con más de un linderó frontal, se ocupará obligatoriamente el 100% en un fondo mínimo de siete (7) a computar desde la línea de fachada donde se sitúe el acceso principal del edificio.

En aquellas parcelas en las que bien por sus características geométricas, bien por la imposibilidad del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad, no se pudiese cumplir lo establecido en los párrafos anteriores de este mismo epígrafe, podrán disponerse patios de parcela en la franja definida de siete (7) metros.

Podrá ocuparse el 100 % de la superficie neta total de la parcela en el caso de que la superficie de la misma sea inferior a ochenta (80) metros cuadrados, cumpliéndose en cualquier caso las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en los Títulos Quinto y Sexto de estas Normas

En el caso de que la planta baja se destine a otro uso distinto del residencial, la ocupación en esta planta podrá ser del cien por cien (100%), siempre y cuando dicho uso esté permitido en la zona y se cumplan las Condiciones de Uso definidas en el Título Quinto de las presentes Normas.

3. Para las parcelas calificadas como zona norte y vinculadas a los espacios urbanos de interés, la ocupación obligatoria correspondiente a las denominadas “áreas de protección volumétrica” será del 100%. Para el resto de la parcela podrá completarse la ocupación de las anteriores zonas hasta alcanzar el 75% de la superficie neta de parcela, no pudiendo dichas operaciones en ningún caso afectar las determinaciones y los elementos protegidos recogidos en el Plano de Ordenación Completa. Espacios Urbanos de Interés. Criterios de Intervención.

Podrá ocuparse el 100 % de la superficie neta total de la parcela en el caso de que la superficie de la misma sea inferior a ochenta (80) metros cuadrados, cumpliéndose en cualquier caso las condiciones mínimas de

habitabilidad establecidas en los Títulos Quinto y Sexto de estas Normas, y siempre que no se afecten las determinaciones y los elementos protegidos señalados en el Plano de Ordenación Completa. Espacios Urbanos de Interés. Criterios de Intervención.

En el caso de que la planta baja se destine a otro uso distinto del residencial, la ocupación en esta planta podrá ser del cien por cien (100%), siempre y cuando dicho uso esté permitido en la zona y se cumplan las Condiciones de Uso definidas en el Título Quinto de estas Normas, y no se afecten las determinaciones y elementos protegidos en el Plano de Ordenación Completa. Espacios Urbanos de Interés. Criterios de Intervención.

#### **Artículo 8.35. Retranqueos.**

No se permite ningún tipo de retranqueo.

#### **Artículo 8.36. Ocupación bajo rasante.**

Se autorizan construcciones bajo rasante para uso no residencial. En cualquier caso se cumplirá lo establecido en las Condiciones de Uso y Generales de la Edificación definidas en los Títulos Quinto y Sexto respectivamente de las presentes Normas.

#### **Artículo 8.37. Altura y número de plantas.**

1. Para parcelas calificadas como zona norte, el número de plantas fijado para cada parcela se corresponde con el establecido en el Plano de Ordenación Completa. Altura de la Edificación y Protección del Patrimonio, que tendrá carácter obligatorio hasta una profundidad mínima de siete (7) metros medida perpendicularmente a la fachada.

La altura fijada será de dos plantas (PB+1).

En el caso de parcelas con más de un (1) linderó frontal, el número de plantas fijado en Plano de Altura de la Edificación tendrá carácter obligatorio sólo para el frente de parcela en el que dando a vial o espacio público se sitúe el acceso principal del edificio.

2. En el caso de parcelas calificadas como zona norte e incluidas dentro de los Espacios Urbanos de Interés, el número de plantas con carácter obligatorio correspondientes a la denominada “área de protección volumétrica” queda determinada en el Plano de Ordenación Completa. Espacios Urbanos de Interés. Criterios de intervención.

En el resto de la parcela, la altura máxima será de dos plantas.

3. La altura en unidades métricas con respecto a la cota de referencia vendrá determinada en función del número de plantas:

- Para edificios de dos plantas (PB+1), se fija una altura máxima de seiscientos cincuenta (650) centímetros.

#### **Artículo 8.38. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.**

1. Para parcelas calificadas como zona norte, por encima de la altura señalada en el artículo anterior, además de lo establecido en las Condiciones Generales de la Edificación definidas en el Título Sexto de las presentes Normas, podrán autorizarse cajas de escalera, pérgolas, cuartos trasteros o construcciones accesorias al servicio del edificio, que nunca podrán destinarse a viviendas, despachos, oficinas, etc. y que además deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) No tendrán una ocupación superior al veinte por ciento (20%) de la superficie máxima ocupable en última planta.

b) Todas las construcciones autorizadas por encima de la altura máxima permitida se encontrarán por debajo de un plano a 45º trazado por la línea de intersección entre el plano de enrase del último forjado y el plano de fachada exterior.

2. En las edificaciones calificadas como zona norte y vinculadas a espacios urbanos de interés, no se permiten construcciones por encima de la altura máxima fijada en las “áreas de protección volumétrica”. En el resto de la parcela, se permitirán construcciones por encima de la altura máxima permitida con las mismas condiciones señaladas en el apartado 1 del

presente artículo.

#### **Artículo 8.39. Edificabilidad neta. (OE)**

La edificabilidad neta de la parcela será la resultante de la combinación de los parámetros de ocupación sobre rasante y número de plantas definidos en los apartados anteriores.

#### **Artículo 8.40. Patios.**

Se permitirán los patios de ventilación, luces y manzana de acuerdo con las características establecidas en el Título Sexto de estas Normas.

#### **Artículo 8.41. Condiciones de imagen urbana.**

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus principios de composición, así como a la utilización de materiales análogos.

2. Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas

3. El tratamiento de cubierta será preferentemente mediante cubierta de teja cerámica.

4. En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, con una altura mínima de doscientos (200) centímetros y claro predominio del macizo sobre el hueco.

5. La disposición y tamaño de los huecos de fachada, así como la relación hueco-macizo y las relativas a la altura y anchura de los mismos, deberán encontrarse dentro de las invariantes existentes. Se recomienda que la proporción de los huecos sea vertical y que la proporción entre la superficie de huecos y superficie de frente de fachada no supere la relación de 1/5, pudiendo exceptuar de dicho cómputo miradores, cierres, y huecos de cocheras y locales comerciales en planta baja. Los balcones se adecuarán al tratamiento tradicional, con soluciones de balcón por hueco, quedando prohibidos en esta zona los denominados balcones corridos.

6. Se emplearán preferentemente materiales tradicionales, mediante enlucido o revoco, pintado o encalado en color blanco o tonos claros.

El ladrillo visto y los aplacados de piedra natural y/o artificial sólo podrán utilizarse a nivel ornamental, en recercados de huecos, cenefas, zócalos, molduras verticales u horizontales de anchura no superior a 30 centímetros, etc. Quedan prohibidos la utilización de otros materiales como azulejos, plaquetas cerámicas, chapas metálicas, etc.

7. Se cumplirán las condiciones de imagen urbana establecidas en la Sección 2 del Capítulo 1 Título Sexto Condiciones Generales de la Edificación de las presentes Normas.

#### **Artículo 8.42. Condiciones particulares de uso.**

1. Uso característico:  
Residencial vivienda unifamiliar.

2. Uso complementario:  
Garajes según lo establecido en el artículo siguiente.

3. Usos compatibles:  
- Industrial en talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas en planta baja o en edificio exclusivo.  
- Terciario situado en planta baja o en edificio exclusivo.  
- Dotacional situado en planta baja o en edificio exclusivo.

4. Usos alternativos:  
- Ninguno.

5. Usos prohibidos:  
Los no considerados anteriormente.

#### **Artículo 8.43. Dotación de garajes.**

1. Queda eximida del cumplimiento de la dotación obligatoria de garajes la implantación del uso residencial vivienda unifamiliar.

2. La implantación del resto de los usos compatibles supondrá la obligación de cumplir la dotación obligatoria de garajes establecida al respecto en el Título V de las presentes Normas.

## **CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CALIFICACIÓN “VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA”.**

### **Artículo 8.44. Delimitación de la zona.**

1. Esta zona se corresponde básicamente con las áreas de ensanche residencial existentes en suelo urbano que son fruto del desarrollo de los instrumentos de planeamiento. Responden a la tipología de vivienda unifamiliar adosada con alineación a vial o con frente de fachada retranqueado con respecto a la alineación exterior.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas grafiadas como vivienda unifamiliar adosada en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

### **Artículo 8.45. Condiciones particulares de parcelación.**

1. Ninguna de las parcelas constituidas a la entrada en vigor del presente Plan será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales, como de fachada y/o fondo.

2. Parcela mínima. Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: ochenta (80) metros cuadrados.
- Lindero frontal: cinco con cincuenta (5,50) metros.

3. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que todas las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas en el apartado 2 de este Artículo.

### **Artículo 8.46 Alineación a vial.**

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores o línea de edificación en el caso de que ésta se encuentre definida en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

### **Artículo 8.47. Ocupación máxima de parcela.**

La edificación deberá ocupar como máximo el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie neta de parcela.

### **Artículo 8.48. Retranqueos.**

No se permite ningún tipo de retranqueo con respecto a la alineación exterior definida en documentación de la presente PGOU

### **Artículo 8.49. Ocupación bajo rasante.**

Se autorizan construcciones bajo rasante para uso no residencial. En cualquier caso se cumplirá lo establecido en las Condiciones de Uso y Generales de la Edificación.

### **Artículo 8.50. Altura y número de plantas.**

1. El número de plantas fijado para cada parcela se corresponde con el establecido en el Plano de Ordenación Completa. Altura de la Edificación y Protección del Patrimonio que tendrá carácter de máximo.

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

3. La altura en unidades métricas con respecto a la cota de referencia vendrá determinada en función del número de plantas:

- Para edificios de dos plantas (PB+1), se fija una altura máxima de seiscientos cincuenta (650) centímetros.

### **Artículo 8.51. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.**

Por encima de la altura señalada en el artículo anterior, además de lo establecido en las Condiciones Generales de la Edificación, podrán autorizarse cajas de escalera, pérgolas, cuartos trasteros o construcciones accesorias al servicio del edificio, que nunca podrán destinarse a viviendas, despachos, oficinas, etc., y además deberán cumplir las siguientes

condiciones:

- a) No tendrán una ocupación superior al veinte por ciento (20%) de la superficie máxima ocupable en última planta.
- b) Todas las construcciones autorizadas por encima de la altura máxima permitida se encontrarán por debajo de un plano a 45° trazado por la línea de intersección entre la cara superior del último forjado y el plano de fachada exterior.

#### **Artículo 8.52. Edificabilidad neta (OE).**

Será la resultante de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y número de plantas definidos en los apartados anteriores.

#### **Artículo 8.53. Patios.**

Se permitirán los patios de ventilación, luces y manzana de acuerdo con las características establecidas en el Título Sexto de estas Normas.

#### **Artículo 8.54. Condiciones de imagen urbana.**

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus principios de composición, así como a la utilización de materiales análogos.
2. Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas
3. El tratamiento de cubierta será preferentemente mediante cubierta de teja cerámica.
4. En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, con una altura mínima de doscientos (200) centímetros y claro predominio del macizo sobre el hueco.
5. En aquellas parcelas que presenten el plano de fachada retranqueado con respecto a la alineación exterior será obligatorio vallar las parcelas con

elementos macizos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanos, con el límite máximo total de dos (2) metros.

6. Se cumplirán además las condiciones de imagen urbana establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación, según lo establecido en el Título Sexto del presente documento.

#### **Artículo 8.55. Condiciones particulares de uso.**

1. Uso característico:

Residencial vivienda unifamiliar.

2. Uso complementario:

Garajes según lo establecido en el artículo siguiente.

3. Usos compatibles:

- Industrial en talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas en planta baja o en edificio exclusivo.
- Terciario situado en planta baja o en edificio exclusivo.
- Dotacional situado en planta baja o en edificio exclusivo.

4. Usos alternativos:

- Ninguno.

5. Usos prohibidos:

Los no considerados anteriormente.

#### **Artículo 8.56. Dotación de garajes.**

1. Sólo en el caso de edificios de nueva planta será obligatorio disponer como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda según las condiciones establecidas en el artículo 5.21.1.

2. La implantación del resto de los usos compatibles supondrá la obligación de cumplir la dotación obligatoria de garajes establecida al respecto en el Título V de las presentes Normas.

## **CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN “VIVIENDA EN BLOQUE ABIERTO”.**

### **Artículo 8.57. Delimitación de la zona.**

1. Las áreas que integran esta zona se corresponden básicamente con sectores de extensión residencial en suelo urbano. Estas zonas están consolidadas mediante ordenación abierta de edificios de viviendas plurifamiliares de altura tres y cuatro plantas.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas grafiadas como vivienda en bloque abierto en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

### **Artículo 8.58. Condiciones particulares de parcelación.**

1. Ninguna de las parcelas de las constituidas a la entrada en vigor del presente PGOU será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales, como de fachada y/o fondo.

2. La parcela mínima será aquella que posea una superficie de al menos trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

3. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que todas las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas en el apartado 2 de este Artículo.

### **Artículo 8.59. Disposición de la edificación.**

1. La edificación presentará un retranqueo mínimo respecto a cualquiera de las alineaciones oficiales exteriores de valor mínimo tres (3) metros.

2. La distancia entre cada dos bloques tendrá un valor igual o superior a la semisuma de la altura de ambos.

### **Artículo 8.60. Ocupación bajo rasante.**

1. Se autorizan construcciones bajo rasante para uso no residencial. En cualquier caso se cumplirá lo establecido en las Condiciones de uso y Generales de la Edificación.

2. Las construcciones bajo rasante deberán separarse, en todo caso, una distancia igual o superior a tres (3) metros de cada una de las alineaciones oficiales exteriores.

### **Artículo 8.61. Altura y número de plantas.**

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas para edificación exenta en las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas.

2. El número de plantas fijado para cada parcela se corresponde con el establecido en el Plano de Ordenación Completa. Altura de la Edificación y Protección del patrimonio que tendrá carácter de máximo.

3. La altura fijada podrá ser tres plantas (PB+2) y cuatro plantas (PB+3).

4. La altura en unidades métricas con respecto a la cota de referencia vendrá determinada en función del número de plantas:

- Para edificios de tres plantas (PB+2), se fija una altura máxima de novecientos cincuenta (950) centímetros.

- Para edificios de cuatro plantas (PB+3), se fija una altura máxima de doce con cincuenta (12,50) metros.

### **Artículo 8.62. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.**

Por encima de la altura señalada en el artículo anterior, además de lo establecido en las Condiciones Generales de la Edificación, podrán autorizarse cajas de escalera, pérgolas, cuartos trasteros o construcciones accesorias al servicio del edificio, que nunca podrán destinarse a viviendas, despachos, oficinas, etc., siendo su ocupación no superior al veinte por ciento

(20%) de la superficie máxima ocupable en última planta, y pudiendo ubicarse en cualquier posición en relación a dicha planta.

#### **Artículo 8.63. Edificabilidad neta. (OE)**

1. La edificación de nueva planta o reforma, tendrá una edificabilidad neta:

- Para edificios de tres plantas (PB+2): uno con ochenta metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (1,80 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s).

- Para edificios de cuatro plantas (PB+3): dos con cuarenta metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (2,40 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s).

2. En los supuestos de agregación y segregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar la regla del epígrafe anterior a la parcela o parcelas resultantes.

#### **Artículo 8.64. Patios.**

Se permitirán los patios de ventilación, luces y abiertos de acuerdo con las características establecidas en el Título Sexto de estas Normas.

#### **Artículo 8.65. Condiciones de imagen urbana.**

Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación, según lo establecido en el Título Sexto de estas Normas.

#### **Artículo 8.66. Condiciones particulares de uso.**

1. Uso característico:  
Residencial vivienda plurifamiliar.

2. Uso complementario:  
Garajes según lo establecido en el artículo siguiente.

3. Usos compatibles:  
- Industrial en talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas en

planta baja o en edificio exclusivo.

- Terciario situado en planta baja o en edificio exclusivo.  
- Dotacional situado en planta baja o en edificio exclusivo.

4. Usos alternativos:

- Ninguno

5. Usos prohibidos:

Los no considerados anteriormente.

#### **Artículo 8.67. Dotación de garajes.**

1. Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación, y en todo caso, por cada unidad de vivienda.

2. La implantación del resto de los usos compatibles supondrá la obligación de cumplir la dotación obligatoria de garajes establecida al respecto en el Título V de las presentes Normas.

3. Los aparcamientos podrán ubicarse en la planta baja ocupada por la edificación, o bajo rasante, cumpliendo en este caso lo establecido en el presente capítulo referido a ocupación bajo rasante.

4. Se cumplirán las Condiciones de Uso y las Generales de Edificación definidas en los Títulos Quinto y Sexto respectivamente de estas Normas.

5. Quedan eximidas del cumplimiento de la dotación obligatoria de garajes señalada en los anteriores apartados del presente artículo las viviendas de iniciativa pública en cualquier régimen de protección.

## **CAPÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN “ZONA DE ALMACENAJE”.**

### **Artículo 8.68. Delimitación de la zona.**

1. Comprende esta zona las áreas de ensanche destinadas a la construcción de almacenes principalmente de carácter agrícola.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas como zona de almacenaje en el Plano Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

### **Artículo 8.69. Condiciones particulares de parcelación.**

#### 1. Parcela.

Se establece como parcela mínima, aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Longitud mínima del lindero frontal: seis (6) metros.
- Superficie mínima: sesenta (60) metros cuadrados.

La parcela contará con una superficie máxima de doscientas cincuenta (250) metros cuadrados.

#### 2. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que todas las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas en el apartado 1 de este artículo.

### **Artículo 8.70. Alineaciones.**

Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones exteriores o sobre la línea de edificación si esta determinación estuviera grafiada en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

No se permitirá ningún tipo de retranqueo de la fachada con respecto a la alineación exterior o línea de edificación definidas en el Plano de Ordenación

Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

### **Artículo 8.71. Ocupación sobre rasante.**

1. La edificación tendrá una ocupación máxima sobre la superficie neta de parcela del setenta por ciento (70%).
2. La superficie libre de parcela no podrá estar ocupada por ningún elemento construido.

### **Artículo 8.72. Ocupación bajo rasante.**

Se autorizan construcciones bajo rasante. En cualquier caso se cumplirá lo establecido en las Condiciones de Uso y Generales de la Edificación contenidas en estas Normas.

### **Artículo 8.73. Altura y número de plantas.**

1. La altura total de la edificación será como máximo de seis (6) metros, medida desde la cota de referencia hasta la línea de alero o cornisa del edificio, o plano inferior de apoyo de la estructura de solución de la cubrición del inmueble.
2. Se establece en una (1), el número máximo de plantas. No obstante, se admite la existencia de una entreplanta, cuya ocupación máxima sea el 30% de la superficie de parcela.
3. No se permiten construcciones por encima de la altura total del edificio.

### **Artículo 8.74. Edificabilidad neta. (OE)**

La edificabilidad neta de la parcela será de un metro cuadrado de techo sobre cada metro cuadrado de suelo de parcela ( $1 \text{ m}^2 \text{ t} / 1 \text{ m}^2 \text{ s}$ ).

### **Artículo 8.75. Patios.**

Se permiten los patios de parcela que deberán permitir inscribir un círculo de diámetro igual a tres (3) metros, siendo su superficie mínima igual a nueve (9)



metros cuadrados.

#### **Artículo 8.76. Condiciones de imagen urbana.**

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.
2. En aquellas parcelas que presenten el plano de fachada retranqueado con respecto a la alineación exterior será obligatorio vallar las parcelas con elementos macizos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanos, con el límite máximo total de dos (2) metros.
3. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, con acabado adecuado para su integración en el entorno.

#### **Artículo 8.77. Condiciones particulares de uso.**

1. Uso característico:  
Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas.
2. Uso complementario:  
Garajes según lo establecido en el artículo siguiente.
3. Usos compatibles:
  - Terciario situado en planta baja o en edificio exclusivo.
  - Dotacional situado en planta baja o en edificio exclusivo.
4. Usos alternativos:
  - Ninguno.
5. Usos prohibidos.  
Se prohíbe expresamente el uso residencial y los no considerados anteriormente.

#### **Artículo 8.78. Dotación de garajes.**

Se dispondrá la dotación obligatoria de garajes en función del tipo uso establecida en el Título V de las presentes Normas.

## **CAPÍTULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN “INDUSTRIAL”.**

### **Artículo 8.79. Delimitación de la zona.**

1. Comprende esta zona las áreas de ensanche industrial provenientes del desarrollo del planeamiento vigente, así como otros sectores propuestos para dicho uso.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas como zona “industrial” en el Plano Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

### **Artículo 8.80. Condiciones particulares de parcelación.**

1. Parcela mínima. Se establece como parcela mínima, aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Longitud mínima del lindero frontal: diez (10) metros.
- Superficie mínima: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

2. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que todas las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas en el apartado 1 de este capítulo.

### **Artículo 8.81. Alineaciones.**

Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones exteriores o sobre la línea de edificación, no superando en ningún caso la línea máxima de edificación, si alguna de estas determinaciones estuviera grafiada en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

No se permitirá ningún tipo de retranqueo de la fachada con respecto a la alineación exterior o línea de edificación definidas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas, salvo que se haya determinado una línea máxima de edificación.

### **Artículo 8.82. Ocupación sobre rasante.**

1. La edificación tendrá una ocupación máxima sobre la superficie neta de parcela del setenta por ciento (70%).

2. La superficie libre de parcela no podrá estar ocupada por ningún elemento construido.

### **Artículo 8.83. Ocupación bajo rasante.**

Se autorizan construcciones bajo rasante. En cualquier caso se cumplirá lo establecido en las Condiciones de Uso y Generales de la Edificación contenidas en estas Normas.

### **Artículo 8.84. Altura y número de plantas.**

1. La altura total de la edificación será de setecientos cincuenta (750) centímetros, medida desde la cota de referencia hasta la línea de alero o cornisa del edificio, o plano inferior de apoyo de la estructura de solución de la cubrición del inmueble. Excepcionalmente y por razones técnicas justificadas derivadas de las características particulares de la edificación, podrá autorizarse una altura mayor a la total indicada para elementos singulares relacionados con el uso de la edificación (torres de almacenamiento y transformación, tolvas, chimeneas,...).

2. Se establece como dos (PB+1), el número máximo de plantas.

3. No se permiten construcciones por encima de la altura total del edificio, salvo los elementos indicados en el apartado 1 de este Artículo.

### **Artículo 8.85. Edificabilidad neta. (OE)**

La edificabilidad neta de la parcela será de un metro cuadrado de techo sobre metro cuadrado de suelo (1 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s).

### **Artículo 8.86. Patios.**

Se permiten los patios de parcela que deberán permitir inscribir un círculo de

diámetro igual a tres (3) metros, siendo su superficie mínima igual a nueve (9) metros cuadrados.

#### **Artículo 8.87. Condiciones de imagen urbana.**

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2. En aquellas parcelas que presenten el plano de fachada retranqueado con respecto a la alineación exterior será obligatorio vallar las parcelas con elementos macizos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanos, con el límite máximo total de dos (2) metros.

3. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, con acabado adecuado para su integración en el entorno.

#### **Artículo 8.88. Condiciones particulares de uso.**

1. Uso característico:  
Industrial en todas sus categorías.

2. Uso complementario:  
Garajes según lo establecido en el artículo siguiente.

3. Usos compatibles:  
- Terciario situado en planta baja o en edificio exclusivo.  
- Dotacional situado en planta baja o en edificio exclusivo.

4. Usos alternativos:  
- Ninguno.

5. Usos prohibidos.  
Se prohíbe expresamente el uso residencial y los no considerados anteriormente.

#### **Artículo 8.89. Dotación de garajes.**

Se dispondrá la dotación obligatoria de garajes en función del tipo uso establecida en el Título V de las presentes Normas.

**TÍTULO IX: NORMATIVA ESPECIFICA EN SUELO URBANO  
NO CONSOLIDADO.**

## **CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES.**

### **Artículo 9.1. Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado.**

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

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

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

En función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Plan, a través de la aprobación del planeamiento de desarrollo que corresponda definido en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión y/o del oportuno proyecto de urbanización.

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

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

c) Áreas transitorias con planeamiento de desarrollo aprobado:

En función de la ordenación y régimen urbanístico aprobados, cuyas características se recogen en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.

### **Artículo 9.2. Unidades de ejecución y sistemas de actuación.**

1. Salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por el Plan de los Sectores o de las Áreas de Reforma Interior comporta la de unidades de ejecución coincidentes con las

mismas, si bien podrán delimitarse otras unidades de ejecución de conformidad con la normativa urbanística vigente.

2. Los sectores y áreas de reforma interior se ejecutarán por el sistema de actuación determinado al momento de delimitación de la unidad de ejecución, conforme a la iniciativa pública o privada definida en la ficha de planeamiento y gestión, sin perjuicio de las facultades de la Administración en caso de incumplimiento de plazos <sup>(9.2.1)</sup>.

### **Artículo 9.3. Actuaciones previstas en suelo urbano no consolidado.**

1. En el P.G.O.U de Doña Mencía se prevén las siguientes Áreas de Reforma Interior con ordenación detallada, en las que, para cada una de ellas, y en la correspondiente ficha de planeamiento y gestión la ordenación pormenorizada, los objetivos y la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales.

<b>DEMONIMACIÓN</b>	<b>NOMBRE</b>
ARI-SUNCod-1	FACHADA C-327
ARI-SUNCod-2	TRAS CALLES TORRES Y PILAR BAJO
ARI-SUNCod-3	CONEXIONES TRAS TORRES Y PILAR BAJO
ARI-SUNCod-4	TRAS CALVARIO
ARI-SUNCod-5	TRAS TROCHA DE LA MOLINERA
ARI-SUNCod-6	PROLONGACIÓN RONDA DE POVEDANO I
ARI-SUNCod-7	PROLONGACIÓN RONDA DE POVEDANO II
ARI-SUNCod-8	ZONA DE ALMACENAJE JUNTO A COOPERATIVA
ARI-SUNCod-9	ALMAZARA EN CALLE OBISPO CUBERO
ARI-SUNCod-10	JUNTO AVENIDA DOCTOR FLEMING
ARI-SUNCod-11	FACHADA CRUZ DE LOS ARRIEROS
ARI-SUNCod-12	RECORRIDO PT. JUNTO ARRYO CRUZ DEL MUELLE I
ARI-SUNCod-13	RECORRIDO PT. JUNTO ARRYO CRUZ DEL MUELLE II

---

(9.2.1) LOUA, art. 110

**Artículo 9.4. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística.**

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

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

## CAPÍTULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

### **Artículo 9.5. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio**

1. El Plan delimita para la totalidad del suelo urbano no consolidado áreas de reparto de cargas y beneficios, y asigna a cada una de ellas el correspondiente aprovechamiento medio expresado en m2 de techo del uso y tipología característico por m2 de suelo.

2. En las áreas de reforma interior con ordenación detallada, cada una de ellas se ha delimitado en cumplimiento de la legislación urbanística vigente, como área de reparto <sup>(9.4.1)</sup>. En cada una se recogen los coeficientes de ponderación de uso y tipología pormenorizados –como referencia para los planeamientos de desarrollo conforme a lo previsto en la legislación vigente <sup>(9.4.2)</sup>–, el coeficiente de participación de los anteriores en cada área de reforma interior, y el coeficiente ponderación y el aprovechamiento medio de cada área.

3. El coeficiente de ponderación correspondiente al uso y tipología pormenorizado de vivienda protegida respecto al uso y tipología característica es 1,00, tal como se recoge en la tabla adjunta.

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DENOMINACION AMBITO	AREA DE REPARTO	SUP AMBITO	APROVECHAMIENTO MEDIO (M2TUTC/M2S)	USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICA	COEFICIENTE PONDERACION			
					USO Y TIPOLOGIA	% PARTICIPACION	COEFICIENTE UTC	COEFICIENTE PONDERACION
ARI-SUNCod-1	AR-SUNC-1	2.890,00	0,410000	RESIDENCIAL ZONA NORTE	RESIDENCIAL ZONA NORTE	100%	1,00	1,00
					RESIDENCIAL ZONA NORTE. VIVIENDA PROTEGIDA	0%	1,00	1,00
ARI-SUNCod-2	AR-SUNC-2	10.665,00	0,599000	RESIDENCIAL ZONA NORTE	RESIDENCIAL ZONA NORTE	100%	1,00	1,00
					RESIDENCIAL ZONA NORTE. VIVIENDA PROTEGIDA	0%	1,00	1,00
ARI-SUNCod-3	AR-SUNC-3	460,00	1,011000	RESIDENCIAL ZONA NORTE	RESIDENCIAL ZONA NORTE	100%	1,00	1,00
					RESIDENCIAL ZONA NORTE. VIVIENDA PROTEGIDA	0%	1,00	1,00
ARI-SUNCod-4	AR-SUNC-4	2.945,36	1,148000	RESIDENCIAL ZONA NORTE	RESIDENCIAL ZONA NORTE	100%	1,00	1,00
					RESIDENCIAL ZONA NORTE. VIVIENDA PROTEGIDA	0%	1,00	1,00
ARI-SUNCod-5	AR-SUNC-5	3.825,00	0,716000	USO Y TIPOLOGIA INDUSTRIAL	ZONA INDUSTRIAL	100%	1,00	1,00
ARI-SUNCod-6	AR-SUNC-6	11.135,00	0,731000	USO Y TIPOLOGIA INDUSTRIAL	ZONA INDUSTRIAL	100%	1,00	1,00
ARI-SUNCod-7	AR-SUNC-7	13.305,00	0,776000	USO Y TIPOLOGIA INDUSTRIAL	ZONA INDUSTRIAL	100%	1,00	1,00
ARI-SUNCod-8	AR-SUNC-8	7.784,00	0,674000	USO Y TIPOLOGIA ALMACENAJE	ZONA DE ALMACENAJE	100%	1,00	1,00
ARI-SUNCod-9	AR-SUNC-9	1.945,00	1,000000	RESIDENCIAL ZONA CASCO ANTIGUO	RESIDENCIAL ZONA CASCO ANTIGUO	100%	1,00	1,00
					RESIDENCIAL ZONA CASCO ANTIGUO. VIVIENDA PROTEGIDA	0%	1,00	1,00
ARI-SUNCod-10	AR-SUNC-10	1.725,00	1,157000	RESIDENCIAL ZONA VIV. UNIF. ADOSADA	RESIDENCIAL ZONA VIV. UNIF. ADOSADA	100%	1,00	1,00
					RESIDENCIAL ZONA VIV. UNIF. ADOSADA. VIVIENDA PROTEGIDA	0%	1,00	1,00
ARI-SUNCod-11	AR-SUNC-11	2.050,00	1,050000	RESIDENCIAL ZONA CASCO ANTIGUO	RESIDENCIAL ZONA CASCO ANTIGUO	100%	1,00	1,00
					RESIDENCIAL ZONA CASCO ANTIGUO. VIVIENDA PROTEGIDA	0%	1,00	1,00
ARI-SUNCod-12	AR-SUNC-12	1.471,00	0,720000	RESIDENCIAL ZONA MANZANA CERRADA	RESIDENCIAL ZONA MANZANA CERRADA	100%	1,00	1,00
					RESIDENCIAL ZONA MANZANA CERRADA. VIVIENDA PROTEGIDA	0%	1,00	1,00
ARI-SUNCod-13	AR-SUNC-13	1.394,00	0,770000	RESIDENCIAL ZONA NORTE	RESIDENCIAL ZONA NORTE	100%	1,00	1,00
					RESIDENCIAL ZONA NORTE. VIVIENDA PROTEGIDA	0%	1,00	1,00

(9.4.1) LOUA, art. 60

(9.4.2) LOUA, art. 61.4 y 5

**TÍTULO X: NORMATIVA ESPECIFICA EN SUELO  
URBANIZABLE.**



## **CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES.**

### **Artículo 10.1. Definición y delimitación. (OE).**

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

SUELO URBANIZABLE					
AMBITO	NOMBRE	AREA DE REPARTO	USO GLOBAL	SUPERFICIE	APROV. MEDIO
SUS-1	AMPLIACIÓN INDUSTRIAL	AR-SUS-1	INDUSTRIAL	43.720,00	0,500000
SUS-2	EL HENAZAR 2	AR-SUS-2	INDUSTRIAL	118.925,00	0,700000

2. El Plan clasifica los siguientes sectores de suelo urbanizable ordenado con planeamiento de desarrollo aprobado:

SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO					
AMBITO	NOMBRE	AREA DE REPARTO	USO GLOBAL	SUPERFICIE	APROV. MEDIO
SUOT-1	TRAS AVENIDA DOCTOR FLEMING	AR-PP-2	RESIDENCIAL	51.400,00	AR-PP-2
SUOT-2	AMPLIACIÓN ZONA DE ALMACENAJE	AR-PP-5	INDUSTRIAL	36.505,00	AR-PP-5
SUOT-3	EL HENAZAR 1	AR-PP-6.1	INDUSTRIAL	94.544,00	AR-PP-6.1

### **Artículo 10.2. Desarrollo del suelo urbanizable.**

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

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

### **Artículo 10.3. Determinaciones del Plan en suelo urbanizable**

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

- a) La asignación del índice de edificabilidad bruta para el sector.
- b) La asignación de usos globales.
- c) En su caso, la densidad máxima admisible de viviendas para el sector.
- d) Porcentaje mínimo de edificabilidad con destino a viviendas con algún tipo de protección pública <sup>(10.3.1)</sup>.
- e) Áreas de reparto y aprovechamiento medio correspondiente.

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

a) Objetivos, criterios y directrices de ordenación interior para el sector con relación al sistema viario, sistema de espacios libres y a la zonificación residencial:

- El carácter vinculante u orientativo del trazado viario, con sus continuidades con las vías existentes en suelo urbano: se mantendrá obligatoriamente, pudiendo ajustarse por razones justificadas derivadas de la topografía del terreno u otros parámetros.

- La situación propuesta, en su caso, del sistema de espacios libres y dotaciones públicas.

- La coherencia de las normas particulares de edificación contenidas en los Planes Parciales respetaran con las condiciones generales de edificación y uso contenidas en los Títulos V y VI de estas Normas.

(10.3.1) LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno)

b) Las previsiones de programación y gestión para ordenación pormenorizada de cada sector, indicando con carácter vinculante:

- Los plazos para la ejecución de la ordenación pormenorizada, que presupone la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.

- La iniciativa prevista para la formulación del planeamiento, que sólo podrán ser realizada por los agentes públicos o privados legitimados para ello por la legislación urbanística.

- El sistema de actuación establecido para la unidad de ejecución.

## CAPÍTULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

### Artículo 10.4. Áreas de reparto y Aprovechamiento medio. (OE)

1. A estos efectos la presente adaptación, y en cumplimiento de la legislación vigente de aplicación <sup>(10.4.1)</sup>, no se introduce ninguna alteración sobre las áreas de reparto o el aprovechamiento medio delimitados y definidos en el planeamiento general vigente, pues la situación de los sectores del suelo urbanizable de uso global residencial, exime de la exigencia de vincular parte de la edificabilidad prevista a uso de vivienda protegida, y ello por tener éstos, el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

2. El Plan a efectos del suelo urbanizable establece los siguientes usos y tipologías:

USOS Y TIPOLOGÍAS:	IDENTIFICACIÓN
UNIFAMILIAR AISLADA	(UA)
UNIFAMILIAR PAREADA	(UP)
UNIFAMILIAR ADOSADA	(AD)
UNIFAMILIAR ADOSADA VIVIENDA PROTEGIDA	(ADvp)
INDUSTRIAL	(IND)

3. Los coeficientes de ponderación de cada sector, obtenidos a partir de los coeficientes de uso, tipología y del coeficiente de participación de los anteriores en cada sector, son los siguientes.

SECTOR	COEF. USO Y TOPOLOGÍA					COEF. PARTICIPACIÓN TIPOS EN EL SECTOR					COEF POND UTC
	UA	UP	AD	ADpv	IND	UA	UP	AD	ADpv	IND	
SUOT-1	2,000000	1,000000	0,500000	1,000000	1,000000	0,000	0,400	0,600	0,000	0,000	<b>0,700000</b>
SUOT-2	0,000000	0,000000	0,000000	0,000000	1,000000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000	<b>1,000000</b>
SUOT-3	0,000000	0,000000	0,000000	0,000000	1,000000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000	<b>1,000000</b>
SUS-1	0,000000	0,000000	0,000000	0,000000	1,000000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000	<b>1,000000</b>
SUS-2	0,000000	0,000000	0,000000	0,000000	1,000000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000	<b>1,000000</b>

(10.4.1) Decreto 11/2008, art. 3.2.e y Ley 7/2002, de 17 de diciembre

4. Los aprovechamientos medios correspondientes en cada área de reparto, expresados en unidades del uso y tipología característicos, y calculados conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística <sup>(10.4.2)</sup> son los siguientes:

#### ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

ÁMBITO	ÁREA DE REPARTO	USO GLOBAL	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD BRUTA	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (M2T)	TOTAL VDAS	VDAS VP	DENSIDAD VDAS/HA	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO M2T UTC	APROV. MEDIO
<b>SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO</b>										
SUOT-1	AR-SUOT-1	RESID	50.654,00	0,600	30.392,40	152	0	30,00	21.274,68	0,420000
SUOT-2	AR-SUOT-2	IND	39.924,72	0,450	17.966,12	0	0	0,00	17.966,12	0,450000
SUOT-3	AR-SUOT-3	IND	94.544,00	0,700	66.180,80	0	0	0,00	66.180,80	0,700000
<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>										
SUS-1	AR-SUS-1	IND	43.720,00	0,500	21.860,00	0	0	0,00	21.860,00	0,500000
SUS-2	AR-SUS-2	IND	118.925,00	0,700	83.247,50	0	0	0,00	83.247,50	0,700000

5. Las fichas de planeamiento y gestión recogen, para cada sector, su coeficiente de ponderación, el aprovechamiento objetivo, el homogeneizado, el medio, el subjetivo y los excesos o defectos de aprovechamiento, en su caso.

6. El coeficiente de ponderación correspondiente al uso y tipología de vivienda protegida respecto al uso y tipología característica es 1,00 tal como se recoge en las tablas anteriores.

(10.4.2) LOUA, art. 60

**TITULO XI: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

## **CAPÍTULO 1. ÁMBITO, RÉGIMEN JURÍDICO Y ZONIFICACIÓN.**

### **Artículo 11.1. Ámbito.**

El presente Título será de aplicación al suelo clasificado como no urbanizable, delimitado en los planos de Ordenación Estructural y Ordenación Completa, al que se asigna este régimen en aplicación de los criterios establecidos por la legislación vigente <sup>(11.1.1)</sup>.

### **Artículo 11.2. Categorías. (OE)**

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

2. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:

- a) S.N.U.E.P. Parque Natural de las Sierras Subbéticas.
- b) S.N.U.E.P. de vías pecuarias.
- c) S.N.U.E.P. de Cauces, riberas y márgenes.
- d) S.N.U.E.P. de infraestructuras territoriales

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

- a) S.N.U.E.P. Paisajística.
- b) S.N.U.E.P. Viaria.

4. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural:

- a) S.N.U. de carácter rural. Campiña.
- b) S.N.U. de carácter rural. Prevención cautelar.

---

(11.1.1) TRLS, arts. 12 y 13 y LOUA, art. 46.1

5. Sistemas en suelo no urbanizable Se identifican tres tipos de sistemas generales:

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

### **Artículo 11.3. Normativa complementaria.**

Serán de aplicación al suelo no urbanizable, con carácter complementario, las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba (Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba), y de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba.

### **Artículo 11.4. Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable.**

1. Son actuaciones de interés público en suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos establecidos en la legislación urbanística <sup>(11.4.1)</sup>:

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

2. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente de acuerdo con lo previsto en la

---

(11.4.1) LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)

legislación urbanística <sup>(11.4.2)</sup>. Su admisión a trámite se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles <sup>(11.4.3)</sup>, considerada en base a los criterios establecidos en el presente artículo.

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

a) La utilidad pública o el interés social vienen determinados por la normativa sectorial.

b) Se trata de un equipamiento necesario para el municipio.

c) La actividad puede considerarse de carácter estratégico.

d) Se generan efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía local.

e) Se mejoran las condiciones de vida o empleo en grupos desfavorecidos de la población o personas con discapacidad.

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

a) Se estimará que concurre la necesidad de implantación en suelo no urbanizable en los siguientes casos:

- Venga determinada por la propia naturaleza o carácter de la actividad, que ligue el uso a emplazamientos concretos en esta clase de suelo (actividades extractivas, infraestructuras, clubes deportivos de actividades al aire libre, etc.)

- Ausencia de suelo urbano clasificado y apto para el uso previsto. Se deberá justificar el estado o previsión y plazos de desarrollo del suelo urbanizable destinado al uso pretendido en el municipio, en su caso.

---

(11.4.2) LOUA, arts. 42.2 y 3

(11.4.3) LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)

- Carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso de la actuación, que la haga incompatible con el suelo urbano.

- Necesidad de gran superficie de terreno para la implantación de la actividad, ya sea edificada o no edificada (zonas de almacenaje, acopio, aparcamiento de maquinaria, secado al aire libre, etc.).

b) Se estimará que no procede la implantación de un uso en una determinada ubicación del suelo no urbanizable en los casos siguientes u otros de naturaleza análoga:

- La actuación resulte disconforme con las determinaciones de un Plan de Ordenación del Territorio Subregional.

- El emplazamiento sea inmediato a suelos clasificados como urbanizables, aunque no se hayan desarrollado.

- La implantación en el emplazamiento pueda afectar negativamente el desarrollo urbanístico del Plan.

- La actuación no se ajusta al modelo de ordenación territorial establecido por el Plan.

- Puedan producirse afecciones negativas al mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos.

- Puedan producirse afecciones graves sobre la calidad de vida de la población, ya sea debido a la generación de ruidos, vibraciones, contaminación del aire, suelo o agua; por generar impactos ambientales severos sobre el medio abiótico, biótico o paisajístico; o porque la actuación sea claramente susceptible de padecer o intensificar riesgos naturales (geotécnicos, inundaciones, incendios).

5. Se considerará que concurre el requisito de posibilidad de inducción de nuevos asentamientos en base a lo establecido en el artículo 11.8 de las presentes Normas.

6. Se considerará la compatibilidad con el régimen urbanístico cuando se cumplan las normas que le sean de aplicación, así como las normas de

aplicación directa de la legislación vigente <sup>(11.4.4)</sup>.

### **Artículo 11.5. Régimen urbanístico**

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

Son autorizables los actos precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de los terrenos, así como las edificaciones e instalaciones y actuaciones de interés público determinadas en la legislación urbanística <sup>(11.5.1)</sup>.

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

Sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el presente Plan General o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido <sup>(11.5.2)</sup>.

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

Sólo se podrán llevar a cabo construcciones, obras o instalaciones de naturaleza provisional contempladas en la legislación urbanística <sup>(11.5.2)</sup>.

### **Artículo 11.6. Garantía y prestación compensatoria**

1. Para materializar los actos de obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario deberá asegurar la prestación de garantía en los términos previstos en la legislación urbanística <sup>(11.6.1)</sup>.

---

(11.4.4) TRLS, art. 13.1 y LOUA, art. 57

(11.5.1) TRLS, art. 13.1 y LOUA, art. 52.1

(11.5.2) TRLS, art. 13.4 y LOUA, art. 52.B.c

(11.5.3) TRLS, art. 13.3 y LOUA, art. 52.3

(11.6.1) TRLS, art. 13.3 y LOUA, art. 52.3

2. De igual manera, en los supuestos previstos en esta legislación <sup>(11.6.2)</sup>, el promotor de la actuación deberá pagar la prestación compensatoria en ella establecida, con objeto de gravar las obras o instalaciones no vinculadas a la explotación.

### **Artículo 11.7. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones.**

1. Quedan prohibidas en suelo no urbanizable las segregaciones o divisiones de terrenos que constituyan parcelaciones urbanísticas conforme a lo establecido en la legislación vigente <sup>(11.7.1)</sup>.

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

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

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

4. Son indivisibles los terrenos y fincas que reúnen las condiciones dimensionales y de afectación establecidas a estos efectos por la legislación urbanística <sup>(11.7.2)</sup>.

### **Artículo 11.8. Formación de nuevos asentamientos. (OE)**

1 Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística <sup>(11.8.1)</sup>, se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de segregaciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o

---

(11.6.2) LOUA, art. 52.4

(11.7.1) TRLS, art. 13.2 y LOUA, art. 66 (modif. Ley 13/2005, art.25) y art. 68

(11.7.2) TRLS, art. 17.2 y LOUA, art.67

(11.8.1) LOUA, art. 52.6.a)

servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

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

a) Cuando se incumplan las normas de implantación (generales y particulares) contenidas en este Título.

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

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

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

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

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

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



## **CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN.**

### **Artículo 11.9. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones**

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

a) **USOS PERMITIDOS O AUTORIZABLES:** son aquellos que el Plan posibilita implantar en la categoría de suelo correspondiente, ya sea de manera directa (por estar exentos de licencia por legislación sectorial), previa obtención de licencia urbanística, o mediante la aprobación de Proyecto de Actuación o Plan Especial (por constituir Actuaciones de Interés Público) <sup>(11.9.1)</sup>.

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

2. El Plan distingue once tipos de edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable, para cada uno de los cuales establece determinaciones específicas recogidas en el capítulo 3 de este Título:

- Edificación agrícola
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Edificación agropecuaria
- Instalaciones naturalistas o recreativas
- Establecimientos turísticos
- Edificación pública
- Industria
- Instalaciones de energías renovables

---

(11.9.1) LOUA, art. 42.

- Instalación extractiva

- Vertedero

- Infraestructuras territoriales

- Edificación vinculada a las grandes infraestructuras

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

### **Artículo 11.10. Condiciones generales de implantación**

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

a) Las condiciones generales del presente Capítulo.

b) Las condiciones particulares asignadas al tipo correspondiente en el Capítulo 3 del presente Título.

c) Las condiciones particulares de uso definidas a cada categoría de suelo no urbanizable en el presente Título.

d) Las impuestas en la legislación específica o normativa sectorial aplicable.

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

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

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

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

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

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

#### **Artículo 11.11. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación**

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

a) Ser adecuadas y proporcionadas al uso que se vinculen.

b) Tener el carácter de aisladas.

-Deberán retranquearse la distancia mínima a linderos establecidas en las condiciones particulares asignadas al uso correspondiente en el capítulo 3 de este Título, y en su defecto, un mínimo de 10 m. a linderos privados y de 15 m. a linderos públicos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- No afectar a masas arbóreas o de matorrales.

- Minimizar la generación de taludes, resolviendo éstos con proporciones inferiores a 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 m.,

realizados con técnicas que aseguren su integración en el paisaje (mampostería, piedra, etc.)

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

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

#### **Artículo 11.12. Cierres de finca**

1. 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.

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

#### **Artículo 11.13. Vertidos.**

1. Se ajustarán a lo establecido en la legislación específica sectorial.

2. Salvo casos debidamente justificados, se exigirá la depuración de las aguas residuales que genere cualquier actividad en suelo no urbanizable. En los casos excepcionales en los que el Ayuntamiento exima de la obligación de contar con algún sistema depurador, se deberá disponer de fosa séptica. Se prohíben expresamente los pozos negros o zanjas filtrantes.

3. Se garantizará la adecuada eliminación de residuos, prohibiéndose cualquier vertido contaminante incontrolado a cauces.

#### **Artículo 11.14. Condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones tradicionales existentes.**

Se permitirá la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones tradicionales implantadas en el medio rural conforme a las siguientes condiciones:

a) La parcela mínima será la parcela catastral existente al momento de la aprobación definitiva del planeamiento general vigente (AD RNNSS de planeamiento de Doña Mencía 20/feb/2001).

b) La edificación existente deberá ser conforme con la ordenación urbanística vigente. En caso de edificaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación no le será de aplicación este artículo sino el régimen establecido en el artículo 2.7.

c) Se mantendrá la tipología y composición, los materiales y características constructivas, alturas y volúmenes de la edificación, y las características de las cubiertas, con las necesarias adecuaciones o adaptaciones a las necesidades del nuevo uso.

d) La ampliación de la superficie construida sólo será posible hasta ocupar el máximo del porcentaje establecido para cada uso o tipo de edificación contemplado en estas Normas sobre la parcela catastral.

### **CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES.**

#### **Artículo 11.15. Edificación Agrícola**

##### 1. Definición

Edificación o instalación vinculada necesariamente a una explotación agraria, que guarda relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca. No incluye el uso de vivienda vinculada a fines agrarios.

##### 2. Usos

- a) Almacén de productos agrícolas, pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinarias, al servicio de la explotación.
- b) Pequeñas cuadras o establos, zahurdas, porquerizas y gallineros. Instalaciones para el manejo de ganado.
- c) Casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores

##### 3. Implantación

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

##### a) Parcela mínima:

- Secano o regadío: 2,50 Hectáreas.
- Dehesa y terrenos forestales: 10,00 Hectáreas

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 una explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.

Se entenderá por “parcela histórica” aquella parcela rústica resultante de procesos de segregación de fincas matrices que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística y que se hayan producido con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento general vigente.

Para la efectividad en la aplicación del concepto de “parcela histórica” deberá quedar acreditada dicha condición por la concurrencia de alguno de los siguientes requisitos:

- Posesión de inscripción registral de propiedad o en su defecto escritura pública.
- Inclusión de la parcela en la documentación del catastro de rústica.
- Identificación en documentos cartográficos oficiales.
- Existencia de elementos físicos que limiten los linderos de la parcela, de modo que pueda deducirse la condición de histórica.

b) Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 500 m.

##### 4. Condiciones particulares de la edificación

a) ALTURA: 7 m. máximo.

b) SEPARACIÓN A LINDEROS: 10 m.

c) OCUPACIÓN: La edificación, o el conjunto de las mismas, no ocupará en planta mas de 0,5 % de la superficie de la parcela.

d) CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS

- La cubierta deberá ser inclinada en general.

- Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos tipo azulejo o ladrillo visto en grandes superficies.
- En caso de que la edificación agrícola se organice alrededor de un patio, éste tendrá unas dimensiones proporcionadas a su altura, y dispondrá su forma sensiblemente cuadrangular.
- La edificación se adecuará a las constantes tipológicas de las edificaciones rurales existentes en la comarca.

### 5. Tramitación

La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal.

## **Artículo 11.16. Vivienda vinculada a fines agrarios**

### 1. Definición

Se entiende como tal la edificación de carácter residencial, de uso permanente, temporal o estacionario, cuya necesidad queda justificada por su vinculación a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

### 2. Usos

Vivienda agraria, alojamientos para trabajadores temporeros.

### 3. Implantación

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

- a) Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 1.000 m.
- b) Distancia mínima a otras edificaciones: 200 m. No obstante, podrá situarse a menos de 200 m. de otra única vivienda, siendo en este caso la distancia mínima de ambas a otras edificaciones 300 m.
- c) Parcela mínima:

- Secano o regadío: 3,5 ha

- Dehesas y terrenos forestales: 10 ha

d) Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

### 4. Condiciones particulares de la edificación

a) ALTURA: una o dos plantas (7,00 m.)

b) SEPARACIÓN A LINDEROS: 10 m

c) OCUPACIÓN: La edificación, o el conjunto de las mismas, no ocupará en planta mas de 0,5 % de la superficie de la parcela.

d) COMPOSICIÓN: la composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a la de las construcciones tradicionales rurales de la zona donde se enclave, prohibiéndose por tanto esquemas compositivos tipo "chalet" propios de zonas urbanas.

e) MATERIALES: se emplearán materiales adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos, que no sean de piedra natural, se revocarán y se encalarán o pintarán de blanco.

f) CUBIERTAS: las cubiertas serán generalmente inclinadas y de teja cerámica.

g) 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 título.

### 5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones requiere de Proyecto de Actuación, por lo que se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido en la

legislación para las actuaciones de interés público <sup>(11.16.1)</sup>.

Para su autorización el promotor deberá presentar en el Ayuntamiento, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, la documentación registral, catastral, tributaria, agraria, etc. 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 11.17. Edificación agropecuaria**

### 1. Definición

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

### 2. Usos

Usos en los que la cría de animales ganado en régimen de estabulación constituye la principal actividad de la finca, tales como granjas avícolas y cunículas; vaquerizas, establos de ganado porcino, ovino, caprino, etc. Cebaderos. Instalaciones destinadas a la apicultura. No incluye las actividades de transformación de productos primarios.

### 3. Implantación

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

- a) Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 1.000 m.
- b) Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.
- c) Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.

### 4. Condiciones particulares de la edificación

---

(11.16.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

a) ALTURA: Una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.

b) SEPARACIÓN A LINDEROS: 10 m.

c) OCUPACIÓN: as edificaciones no ocuparán en planta más del 25% como máximo de la superficie de la parcela.

## 5. Tramitación

Las instalaciones agropecuarias se tramitarán como actuaciones de interés público <sup>(11.17.1)</sup>.

## **Artículo 11.18. Instalaciones naturalistas o recreativas**

### 1. Definición

Instalaciones o conjuntos integrados destinados a posibilitar el esparcimiento al aire libre, a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza o destinadas a actividades recreativas en contacto con la naturaleza.

### 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.

---

(11.17.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

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:

a) Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones: no integradas en el mismo complejo 200 m.

b) Parcela mínima:

- Adecuaciones 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

a) ALTURA:

- Adecuaciones naturalistas: 1 planta

- Adecuaciones recreativas: 1 planta

- Parque rural: 2 plantas

- Instalación de ocio: 2 plantas

- Complejos de ocio: 2 plantas

b) CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a las condiciones del artículo 11.11.

c) SEPARACIÓN A LINDEROS: las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.

d) OCUPACIÓN: las edificaciones ocuparán en planta, como máximo, el siguiente porcentaje de la superficie de la parcela:

- Adecuaciones naturalistas: 1 %

- Adecuaciones recreativas: 1 %

- Parque rural: 2 %

- Instalación de ocio: 5 %

- Complejos de ocio: 5 %

e) INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas

en la legislación sectorial de aplicación. Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento, calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación.

## 5. Tramitación

La implantación de los usos contemplados en el presente artículo se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público <sup>(11.18.1)</sup>, 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 11.19. Establecimientos turísticos**

### 1. Definición.

Conjunto de bienes muebles e inmuebles que, formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para la adecuada prestación de algún servicio turístico. Dentro de este grupo se distinguen dos grandes clases o tipos: establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural y establecimientos específicos de restauración.

### 2. Usos

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

- 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

---

(11.18.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

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, agro-turismo, casa forestal, casa-molino, cortijo, hacienda, refugio, etc.

b) Establecimientos específicos de restauración: aquellos que, reuniendo los requisitos reglamentados, son destinados por su titular, mediante oferta al público, a proporcionar comidas y bebidas consumibles en sus propias dependencias.

Incluye cafeterías, restaurantes y bares que, por sus especiales características, se establezcan en la normativa sectorial.

### 3. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

a) Distancia mínima a núcleos urbanos: 500 m., excepto para el uso campamentos de turismo o campings, para el que no se establece.

b) Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones no integradas en la misma actividad: 500 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:

d.1. Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural, a excepción de los incluidos en la 4ª categoría y de los apartamentos turísticos rurales en la modalidad de "complejos" según el apartado 2 del presente artículo, tendrán:



3 hectáreas.

d.2. Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural (4ª categoría según apartado 2 del presente artículo), al que serán de aplicación las siguientes parcelas mínimas:

- En zonas de cultivos de regadío: 3 ha
- En zonas de cultivos de secano: 3,5 ha
- En dehesas y terrenos forestales: 10 ha

d.3. Para los apartamentos turísticos rurales (2ª categoría según apartado 2 del presente artículo) en la modalidad “complejos”, será de aplicación la siguiente parcela mínima:

La resultante de multiplicar la establecida en el apartado 3.d.2) 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.

d.4. Establecimientos específicos de restauración: 2 hectáreas.

#### 4. Condiciones particulares de la edificación

a) ALTURA: la edificación tendrá un máximo de dos plantas. salvo en el caso del edificio de servicios comunes de apartamentos turísticos, que podrá contar con remates de torreones o solanas sobre la segunda planta, siempre que no sean habitables, estén abiertas en un 50% de su perímetro, y aseguren que no se genera impacto negativo.

b) SEPARACIÓN A LINDEROS: Las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m. de los linderos de la parcela.

c) OCUPACIÓN: las edificaciones ocuparán en planta el 5% como máximo de la superficie de la parcela. La ocupación máxima para los apartamentos turísticos en la modalidad de “complejos”, será la establecida anteriormente aplicada del siguiente modo:

- En zonas de cultivo de secano: 30.000 m<sup>2</sup>: 5%; restante parcela vinculada a

la edificación: 1%.

- En zonas de cultivo de regadío: 35.000 m<sup>2</sup>: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.

- En zonas de uso forestal o dehesa: 100.000 m<sup>2</sup>: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.

d) CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 11.11.

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 adhesados, o cuando la parcela ya disponga de estos recursos de modo natural, cuando sea valorado que cubren con igual eficacia el objetivo de integración de la edificación anteriormente previsto.

e) INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

En la modalidad de apartamentos turísticos “complejos”, el acceso a los distintos inmuebles que lo integren, se debe realizar a través de los caminos existentes, estando expresamente prohibido la apertura de nuevos caminos. Los servicios de agua, energía eléctrica y evacuación de aguas residuales para los distintos inmuebles que lo componen, serán autónomos e independientes, salvo que existan razones técnicas que aconsejen otra solución.

#### 5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el

procedimiento establecido para las actuaciones de interés público <sup>(11.19.1)</sup>.

No obstante, los usos comprendidos en la cuarta categoría deberán cumplir los siguientes requisitos con el fin de garantizar su carácter no residencial:

a) No son autorizables los usos turísticos residenciales, por lo que el alojamiento deberá tener carácter rotatorio. Esta condición deberá quedar expresamente recogida en el correspondiente proyecto de actuación o plan especial.

b) El proyecto de actuación o plan especial deberá adecuarse a la legislación turística, identificando el tipo de alojamiento de acuerdo con la clasificación de esta legislación y justificando el cumplimiento de las condiciones impuestas por dicha legislación sectorial. Las exigencias contenidas en la presente regulación urbanística para los apartamentos turísticos, lo serán sin perjuicio del cumplimiento del resto de condiciones establecidas por la legislación sectorial para el uso, que no sean contradictorias con el régimen del suelo no urbanizable.

c) Deberá quedar asegurada la unidad de explotación, de manera que se eviten futuros fraccionamientos del conjunto, segregando la parcela.

d) La prestación de garantía no cesará hasta alcanzar la concesión de licencia de actividad e inscripción de la actuación en el Registro de Actividades Turísticas. El incumplimiento de este requisito dará lugar a la pérdida de la garantía, debiendo cumplir además los siguientes requisitos con el fin de garantizar su carácter no residencial.

## **Artículo 11.20. Edificación Pública.**

### 1. Definición

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

### 2. Usos

---

(11.19.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

a) Equipamiento social, educativo, sanitario y ambiental.

b) Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.

c) Cárceles, centros penitenciarios y rehabilitación de menores, toxicómanos y alcohólicos.

d) Cementerios.

### 3. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, se valorarán como orientativas las siguientes distancias mínimas, teniendo no obstante en cuenta que el objetivo final en la implantación de la edificación sea la total integración en el medio rural y la inexistencia de tensiones urbanísticas.

a) Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 m

b) Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m.

c) Parcela mínima: No se establece

### 4. Condiciones particulares de la edificación

a) ALTURA: la edificación tendrá un máximo de 2 plantas (8 m). Excepcionalmente el órgano competente podrá autorizar 3 plantas en razón de las necesidades específicas, valorando que no produzca impacto negativo.

b) SEPARACIÓN A LINDEROS: la edificación se separará un mínimo de 10 m. de los linderos de la parcela.

c) CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 11.11.

d) OCUPACIÓN: las edificaciones ocuparán en planta el 35 % como máximo de la superficie de la parcela.

e) INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas por la legislación sectorial. No obstante, el tratamiento de las aguas residuales se realizará mediante depuradora o, en su defecto, fosa séptica, según los casos. Concretamente, toda actividad con capacidad para, o que pueda concentrar habitualmente 100 o más personas, deberá disponer de depuradora.

## 5. Tramitación

La implantación de estos usos se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público<sup>(11.20.1)</sup>, salvo la ejecución de dotaciones o equipamientos públicos previstos en el planeamiento, que estarán exentos incluso de licencia cuando sean de iniciativa municipal, y a licencia cuando estén promovidos por otras administraciones.

## **Artículo 11.21. Industria**

### 1. Definición

Edificación o instalación destinada a la obtención, fabricación, manufacturación o elaboración de productos, que puede incluir instalaciones de envasado, almacenamiento y distribución, y que por su naturaleza y/o dimensiones es incompatible y/o no tiene cabida en suelo urbano.

### 2. Usos

a) Gran industria: industrias y almacenes de carácter aislado, que por su naturaleza o actividad necesitan de una gran superficie de implantación. Tendrán ésta consideración aquellas industrias con superficie en planta edificada superior a los 10.000m<sup>2</sup> o aquellas que vinculen una superficie transformada superior 15.000m<sup>2</sup>.

b) Industrias vinculadas al medio rural: aquellas actividades de transformación de productos agrarios primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos...) en la que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad o, en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo. Se trata, en definitiva, de actividades vinculadas al medio agrario en el que se emplazan. Incluye, entre otros, los siguientes usos: almazaras en ámbitos olivareros, industrias de transformación de productos hortofrutícolas en ámbitos con agricultura de regadío, etc. Excluye naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución.

c) Industria energética: aquella destinada a la producción de energía eléctrica a partir de distintos recursos y tecnologías. Incluye centrales térmicas convencionales o de ciclo combinado (gas natural y combustible fósil). No incluye las instalaciones que producen energía eléctrica o térmica a partir de energías renovables, que se regulan en el artículo siguiente.

d) Industrias o instalaciones cuyo emplazamiento en el medio rural se justifique específicamente por razones legales o técnicas (como su peligrosidad o incompatibilidad en zonas urbanas).

e) Otras industrias: aquellas no incluidas en ninguno de los otros tipos y que no tienen cabida en el suelo urbano. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación sectorial, o cuando debido al tamaño y/o características de la instalación industrial ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.

### 3. Implantación

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

a) Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 m., salvo la industria energética que será de 4.000 m.

b) Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.

---

(11.20.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

c) Parcela mínima: 10.000m<sup>2</sup>, salvo para la gran industria y la industria energética, que será de 30.000m<sup>2</sup>.

#### 4. Condiciones particulares de la edificación

a) ALTURA: Una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.

b) SEPARACIÓN A LINDEROS: la edificación se situará a más de 2 veces la altura de la edificación de los linderos de la parcela, con un mínimo de 12,00 metros.

c) OCUPACIÓN. La edificación no superará en planta el 30% de la superficie de la parcela, con excepción del uso gran industria, para el que se establece una ocupación máxima del 40%.

d) CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 11.11.

e) INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Aquellas actividades potencialmente contaminadoras de las aguas subterráneas o superficiales deberán someter las aguas residuales que generen a un tratamiento depurador adecuado previamente a su vertido a cualquier cauce público.

#### 5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público <sup>(11.21.1)</sup>.

#### **Artículo 11.22. Instalaciones de energías renovables**

---

(11.21.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

#### 1. Definición

Instalaciones que producen energía para usos térmicos o eléctricos a partir de fuentes energéticas primarias de carácter renovable.

No se incluyen las instalaciones solares fotovoltaicas sobre cubiertas de edificaciones o construcciones legalmente establecidas, al considerarse que no concurre el requisito de incidencia en la ordenación urbanística inherente a las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable <sup>(11.22.1)</sup>. La tramitación de estas instalaciones se realizará por el procedimiento de autorización de la nueva construcción o, en caso de que se emplace sobre edificaciones preexistentes, mediante la licencia de ampliación del uso autorizado, al considerarse como un uso complementario de la actividad principal.

#### 2. Usos

a) Instalación de biomasa para usos eléctricos o térmicos: aquella en la que el aprovechamiento de la biomasa se utiliza para producir energía eléctrica como uso final o para la producción de energía térmica destinada, entre otros usos, a producir agua caliente, aire caliente y vapor.

b) Instalación solar fotovoltaica: aquella que mediante el efecto fotovoltaico aprovecha la energía solar para producir directamente electricidad.

c) Instalación solar térmica: aquella en la que el aprovechamiento de la energía solar se basa en el efecto fototérmico y se usa para producir vapor destinado a la generación de electricidad y/o calor.

d) Instalación eólica: aquella que aprovecha la energía del viento, fundamentalmente, para la producción de electricidad.

e) Instalación hidráulica: aquella que aprovecha la energía contenida en una masa de agua, sea debida a su altura o a su movimiento, para producir energía eléctrica.

---

(11.22.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

### 3. Implantación

Con el objetivo de evitar que esta clase de instalaciones se adosen a núcleos urbanos, coarten futuros desarrollos del núcleo urbano, y/o puedan producir molestias sobre la población, se establecen las siguientes condiciones particulares de implantación:

a) Distancia mínima de la instalación a los núcleos urbanos:

- Instalaciones de biomasa 4.000 m
- Instalaciones solares y eólicas: 1.000 m.
- Instalación hidráulica: 500 m.

b) Distancia mínima a otras edificaciones:

- Instalaciones de biomasa: 1.000 m
- Instalaciones solares térmicas: 500 m.
- Instalación solar fotovoltaica, eólica o hidráulica: 200 m.

c) Parcela mínima:

- Instalaciones de biomasa: 30.000 m<sup>2</sup>.
- Instalaciones solares, eólicas o hidráulicas: 10.000 m<sup>2</sup>.

### 4. Condiciones particulares de la instalación

a) ALTURA: Una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.

b) SEPARACION 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.

c) OCUPACION.

Instalaciones de biomasa: 40%

Instalaciones solares, eólica o hidráulica: La determinada por la separación a linderos.

d) **CONDICIONES ESTETICAS Y PAISAJISTICAS:** en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 11.11.

e) **INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES:** Las infraestructuras asociadas o necesarias para el funcionamiento de la instalación deberán ser autorizadas simultáneamente a las de la instalación principal.

### 5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público <sup>(11.22.2)</sup>, modificado por la legislación sectorial específica. <sup>(11.22.3)</sup>

## **Artículo 11.23. Instalaciones extractivas**

### 1. Definición

Instalación destinada a la explotación directa o indirecta de los recursos litológicos del subsuelo, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia.

### 2. Usos

- a) Minas a cielo abierto
- b) Minas subterráneas
- c) Canteras

---

(11.22.2) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

(11.22.3) Ley 2/2007, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía, art.12; y Decreto 50/2008, por el que se regulan los procedimientos administrativos referidos a las instalaciones de energía solar fotovoltaica emplazadas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 11.

d) Graveras

### 3. Implantación

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.

No obstante, el órgano competente estudiará especialmente los casos de implantación próxima a núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en el medio rural, etc., valorándose los perjuicios que ocasionaría la explotación, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar. Cuando la instalación extractiva se refiere a materias poco valiosas o de extensa localización (graveras, canteras de arcilla, etc.), el órgano competente podrá exigir a la misma las condiciones particulares de implantación establecidas para el tipo industria (art. 11.21).

### 4. Condiciones particulares de la instalación

Estas actividades no podrán ubicarse en lugares donde exista riesgo de afección a núcleos de población por emisiones a la atmósfera (polvo, ruidos, vibraciones, etc.) generadas por la actividad.

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

a) ALTURA: 7 m. Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.

b) SEPARACIÓN A LOS LINDEROS: 10 m. La arista de explanación de los taludes o terraplenes de la explotación deberá mantener esta misma separación.

c) CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la

actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a las condiciones del artículo 11.11.

d) INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: no se establecen requerimientos específicos. No obstante, los caminos de acceso a la explotación no podrán ser asfaltados, de manera que cuando cese la explotación sigan manteniendo su carácter rural.

e) CESE DE LAS EXPLOTACIONES: una vez que estas instalaciones hayan cesado en sus explotaciones, estarán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la cubierta vegetal.

### 5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público <sup>(11.23.1)</sup>.

## **Artículo 11.24. 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 y plantas de reciclaje y plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos.

b) Vertederos de escombros y restos de obras.

c) Vertederos de chatarras.

---

(11.23.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

d) Cementerios de coches.

e) Balsas de alpechín.

f) Plantas de reciclado o compostaje de residuos.

### 3. Implantación

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

a) Distancia mínima de la instalación a núcleos urbanos: 2.000 m.

b) Distancia mínima de la instalación a eje de carreteras: 500 m.

c) Distancia mínima a otras edificaciones: 1.000 m.

d) Parcela mínima. No se establece

En el caso de vertederos de tierras, escombros y restos de obra, desguaces o cementerios de vehículos se podrán atenuar estas condiciones de implantación, siempre que no tengan efectos nocivos sobre la imagen urbana y, viceversa, no sean visibles desde el núcleo urbano, o cuando tengan como objetivo modificaciones concretas e intencionadas de la topografía o aprovechamiento de cavidades preexistentes (canteras, graveras...).

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores, desechos volátiles o polvo a núcleos habitados, vías de circulación o edificaciones en el medio rural, exigiéndose por el órgano competente un estudio detallado de este aspecto, así como de las repercusiones higiénicas, sanitarias, ecológicas, paisajísticas y agrobiológicas que pueda ocasionar su implantación.

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

### 4. Condiciones particulares de la instalación

En caso de que la instalación cuente con una edificación, ésta cumplirá las siguientes condiciones:

a) ALTURA: 7 m. Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.

b) SEPARACIÓN A LOS LINDEROS: 10 m. La arista de explanación de los taludes o terraplenes del vertedero deberá mantener esta misma separación.

c) CERRAMIENTO DE PARCELA: la parcela deberá estar cercada en todo su perímetro con una valla que cumpla las determinaciones señaladas en las condiciones generales de edificación. Junto a ella y rodeando la parcela sin solución de continuidad, se dispondrán pantallas protectoras de arbolado en doble fila con árboles de hoja perenne, estudiándose las especies más idóneas.

d) CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 11.11.

e) INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

En caso de generar vertidos, serán objeto de tratamiento para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11.13.

### 5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público <sup>(11.24.1)</sup>.

---

(11.24.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

## **Artículo 11.25. Infraestructuras territoriales**

### 1. Definición

Infraestructuras públicas o privadas que deban ejecutarse en el medio rural y que sean de interés público o deban servir a una instalación o construcción de interés público.

### 2. Usos

Se clasifican las infraestructuras en los siguientes grupos y tipos:

#### a) De superficie:

- carreteras

#### b) Aéreas:

-líneas eléctricas o de la red de telecomunicaciones

#### c) Subterráneas

- redes de abastecimiento de agua y riego

- redes de evacuación de aguas residuales y emisarios

- gasoductos y oleoductos

-líneas eléctricas o de la red de telecomunicaciones

### 3. Implantación.

Dada la singularidad espacial de los usos de infraestructuras, no se establecen condiciones específicas de implantación.

### 4. Condiciones de específicas para las infraestructuras

Los proyectos correspondientes a infraestructuras de superficie procurarán su perfecta integración en el entorno, evitando en lo posible grandes movimientos de tierra. Los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

Durante la ejecución de las obras se evitará la destrucción de la capa vegetal en las zonas adyacentes, reponiendo aquellas franjas que por razones constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, préstamos, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

### 5. Tramitación

La implantación de infraestructuras y servicios para los que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilidad con la ordenación urbanística, así como aquellas declaradas de interés general o de interés para la Comunidad Autónoma, no tendrán consideración de Actuaciones de Interés Público y su ejecución, realización o desarrollo no estará sometido a licencia urbanística <sup>(11.25.1)</sup>.

Las infraestructuras que discurren por más de una finca registral o tienen carácter territorial, se considerarán actuaciones de interés público siempre que concurren los requisitos establecidos legalmente <sup>(11.25.2)</sup>. Su ejecución requerirá la tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de actuación o plan especial <sup>(11.25.3)</sup>. Su viabilidad urbanística vendrá condicionada, en su caso, por la de las construcciones, instalaciones o edificaciones a las que den servicio.

Las infraestructuras de dotación de servicios a una edificación o instalación existente, y cuyo recorrido no afecte a otras parcelas registrales distintas de aquella a la que se da servicio, podrán autorizarse mediante la preceptiva licencia urbanística, siempre que la edificación o instalación a la que se da servicio resulte conforme con el planeamiento urbanístico de aplicación en función de su uso y de la categoría de suelo en la que se enclava <sup>(11.25.4)</sup>.

---

(11.25.1) LOUA, art. 42.2 y 170.2,a; Disposición Adicional Tercera de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas

(11.25.2) LOUA art. 169.4, 170.2.b y 170.3

(11.25.3) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)

(11.25.4) LOUA art. 169,1, y 170,1 en relación con los artículos 169,4 y 170.3



## **Artículo 11.26. 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) Zonas de servicio de carreteras (de carácter privado). Estaciones de servicio no incluidas en áreas ni en zonas de servicio de carreteras.
- d) Plantas asfálticas y de hormigón para ejecución o mantenimiento de carreteras, ferrocarriles u otras infraestructuras: sólo las vinculadas directamente a la ejecución de una obra pública -y que por tanto cesan su actividad cuando aquella concluye-, y sólo las plantas dedicadas a mantenimiento cuando sean promovidas por organismos o administraciones públicas. El resto se incluiría dentro del uso "industria" de estas normas.
- e) Infraestructuras ferroviarias: estaciones de ferrocarril y demás edificaciones o instalaciones vinculadas a la red ferroviaria.
- f) Aeropuertos y helipuertos.
- g) Estaciones y subestaciones de la red de energía eléctrica.
- h) Edificaciones y depósitos vinculados a oleoductos y gasoductos.

i) Edificaciones vinculadas a la construcción y mantenimiento de embalses, depósitos reguladores de la red de abastecimiento y de riego.

j) Edificaciones e instalaciones vinculadas a la red general de telecomunicaciones, radio y TV.

### 3. Implantación

Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación, aplicándose en su caso las condiciones generales de esta Normativa.

### 4. Condiciones particulares de la edificación

a) ALTURA: Una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.

b) SEPARACIÓN A LINDEROS: en caso de que la legislación sectorial y específica de la infraestructura no lo determinara, la edificación principal se situará a más de 25 metros de los linderos de los terrenos afectados a la instalación.

c) CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 11.11.

### 5. Tramitación

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, y la implantación y ejecución de actuaciones contenidas en proyectos de obras públicas que tengan la declaración de interés general o

de interés para la Comunidad Autónoma, no tendrán la consideración de actuaciones de interés público, y su ejecución no estará sujeta a licencia urbanística <sup>(11.26.1)</sup> .

Las actuaciones relacionadas en el presente artículo 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 expresamente exceptuados por la Ley <sup>(11.26.2)</sup> .

En los demás supuestos, las actuaciones relacionadas en el presente artículo requerirán para su ejecución, realización o desarrollo el otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística, salvo en los supuestos expresamente exceptuados por la Ley <sup>(11.26.3)</sup> .

---

(11.26.1) LOUA, art. 42.2 y 170.2,a ; Disposición Adicional Tercera de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas

(11.26.2) LOUA art. 169.4, 170.2.b y 170.3

(11.26.3) LOUA art. 169,1, y 170,1 en relación con los artículos 169,4 y 170.3

#### **CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.**

##### **Artículo 11.27. Suelo no urbanizable de especial protección. Parque Natural de las Sierras Subbéticas. (OE).**

1. Corresponde a la zona perteneciente al término municipal de Doña Mencía grafiada en dicha categoría en el correspondiente Plano de Ordenación Completa referido al término municipal de Doña Mencía. Esta zona corresponde al ámbito dentro del término municipal de Doña Mencía definido como Parque Natural de las Sierras Subbéticas de Córdoba <sup>(11.27.1)</sup>. Según Anexo a dicho Decreto, la delimitación geográfica en lo que se refiere al término de Doña Mencía se establece para su límite norte, del siguiente modo:

"... Se inicia en la Estación de Ferrocarril de Cabra, se extiende por la vía férrea Puente Genil-Linares en dirección a Doña Mencía hasta el punto kilométrico 102,5 de la carretera comarcal 327, en que se haya un paso a nivel, toma esta última y en el punto kilométrico 36 de la vía férrea y 100,4 de la carretera comarcal 327 continua por la primera y en la Estación de Doña Mencía sigue por la Carretera local 241 hasta Zuheros, bordea a este núcleo por el límite sur del suelo urbano continua por el camino vecinal 178. Confluye de nuevo en la carretera local 241 hasta el municipio de Luque, bordea el límite sur del suelo urbano y continua por el camino vecinal 72."

2. La regulación de usos estará sometida al régimen de autorizaciones establecido en la legislación sectorial vigente de aplicación <sup>(11.27.2)</sup>. La regulación de usos es la siguiente:

##### **a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES**

- Edificación agrícola
- Edificación agropecuaria

---

(11.27.1) Decreto 232/1988 de 31 de Mayo, de la Junta de Andalucía.

(11.27.2) ) Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y la Biodiversidad; Ley 2/1989, de Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía; PORN y PRUG, Decreto 4/2004 de 13 de enero.

- Instalaciones naturalistas o recreativas: Serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas, y adecuaciones recreativas
- Establecimientos turísticos: sólo en 3ª y 4ª categoría y siempre y cuando se realicen en edificación legal preexistente
- Edificación pública (sólo los equipamientos vinculados a la gestión del Parque y desarrollo del uso público del mismo)
- Industria: vinculada al medio rural.
- Infraestructuras territoriales.

##### **b) PROHIBIDOS**

- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Instalaciones naturalistas y recreativas: no incluidas como autorizables.
- Establecimientos turísticos: el resto
- Edificación pública: el resto
- Industria: el resto
- Instalaciones de energías renovables
- Instalación extractiva
- Vertedero
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras

##### **3. Elementos de interés incluidos en esta categoría de suelo no urbanizable.**

Los elementos de interés incluidos en este suelo quedan identificados y localizados en el plano de Ordenación Completa mediante iconos que distinguen los distintos tipos que se relacionan a continuación.

Estos elementos se incorporan en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos. Cualquier actuación atenderá a las determinaciones de la ficha de catálogo correspondiente y a lo establecido en el Título VII de las presentes Normas. En el caso B.I.C o bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz se atenderá a lo establecido en la legislación vigente de aplicación en materia de protección del patrimonio <sup>(11.27.3)</sup>.

---

(11.27.3) Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español; Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía; Decreto 32/1993 del Reglamento de Actividades Arqueológicas; Decreto 19/1995 sobre el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

a) Patrimonio Arqueológico, que se incluyen los siguientes:

H.1. Torre de la Plata (B.I.C.) Tiene dispuesto un entorno de protección de 200 metros según la legislación sectorial vigente de aplicación <sup>(11.27.4)</sup>.

Y.1. El Laderón.

Y.2. La Majada del Serrano.

Y.3. Genazar.

Y.5. Piedra Almez.

Y.10. Casilla de la Plata.

b) Fuentes. Se recogen los siguientes:

F.3. Fuente de las Pilas.

#### **Artículo 11.28. Suelo no urbanizable de especial protección. Vías pecuarias (OE)**

1. Se incluyen en este tipo de suelo las vías pecuarias y elementos asociados del término municipal, conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación <sup>(11.28.1)</sup>.

2. En estos suelos sólo están permitidos, aparte del uso tradicional para tránsito ganadero, aquellos otros que persigan el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público y actividades compatibles y complementarias.

3. Le son de aplicación las determinaciones previstas en la legislación sectorial vigente <sup>(11.28.2)</sup>.

4. La escala de los planos de ordenación del SNU no permite la adecuada representación del dominio público pecuario. No obstante, dado que la red de vías pecuarias del término municipal no se encuentra deslindada, el plano de Ordenación Completa representa su trazado orientativo. Las vías pecuarias

(11.27.4) Disposición Adicional cuarta de la ley 14/2007 de LPHA.

(11.28.1) Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 39.1

(11.28.2) Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía

existentes y elementos asociados en el término municipal, su anchura legal y situación administrativa es la siguiente:

Denominación	Achura	Situación Administrativa
Vereda de Metedores	20,89 m.	Clasificada
Vereda del Camino Real	20,89 m.	Clasificada
Colada de Baena a Carcabuey	10,00 m.	Clasificada
Descansadero del Vadillo	10.000 m2	Clasificada
Descansadero- Abrevadero del Pilar de Abajo	2.500 m2	Clasificada

5. Dentro de los terrenos pertenecientes a la red de vías pecuarias se prohíbe cualquier uso edificatorio. En caso de desafectación de cualquier tramo de vías pecuarias, el régimen normativo aplicable será el del tipo de suelo por el que discorra. El régimen de usos es, pues, el siguiente:

#### a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES

- Instalaciones naturalistas o recreativas: Serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas y adecuaciones recreativas.
- Infraestructuras territoriales

#### b) PROHIBIDOS

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

#### **Artículo 11.29. Suelo no urbanizable de especial protección. Cauces, riberas y márgenes. (OE).**

1. Quedan incluidas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente <sup>(11.29.1)</sup>, las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus márgenes, afectadas por los condicionantes y limitaciones para su protección establecidos legalmente en las siguientes zonas:

a) Zona de servidumbre de 5m. de anchura, de dominio y uso público, en la que se prohíbe cualquier uso constructivo, salvo autorización excepcional de la administración competente en materia de aguas.

b) Zona de policía de 100m. de anchura en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se pueden desarrollar, debiendo contar la implantación de cualquier uso, sea permitido o autorizable, con la autorización de la administración competente en materia de aguas.

2. A efectos de aplicación del régimen urbanístico definido en el apartado 3 de este artículo, se establece una banda de 25 m de anchura para todos los cauces que discurren por el término municipal de Doña Mencía. Este tipo de suelo queda complementariamente sometido a las disposiciones de la legislación sectorial de aplicación.

3. El régimen de usos establecido es el siguiente:

a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES

- Edificación agrícola  
- Instalaciones naturalistas o recreativas: Serán autorizables los usos de "adecuaciones naturalistas" , "adecuaciones recreativas" y "parque rural" , siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno. Las edificaciones de servicio de restauración o alojamiento asociadas al parque rural habrán de situarse, en su caso, fuera de la zona de protección definida en el apartado 1 de este artículo.

---

(11.29.1) R.D.L. 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas; R.D. 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico (modif. por R.D. 30.10.92 del Dominio Público Hidráulico y por R.D. 606/2003); Decreto 189/2002 Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces

- Infraestructuras territoriales. En el caso de las infraestructuras aéreas y de superficie sólo se permite el cruce de cauces, no trazados paralelos a los mismos.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: exclusivamente las vinculadas al medio hidrológico.

b) PROHIBIDOS

- Vivienda vinculada a fines agrarios

- Edificación agropecuaria

- Instalaciones naturalistas y recreativas: el resto

- Establecimientos turísticos

- Edificación pública

- Industria

- Instalaciones de energías renovables

- Instalación extractiva

- Vertedero

- Infraestructuras territoriales: el resto

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: el resto

### **Artículo 11.30. Suelo no urbanizable de especial protección. Infraestructuras territoriales (OE)**

1. Integra las infraestructuras de comunicaciones, transporte energético o equipamientos técnicos que, por razón de la preservación de su funcionalidad, tienen establecidas por la normativa sectorial a que están sometidas limitaciones o régimen de autorizaciones de usos edificatorios en sus correspondientes zonas de protección o afección.

2. En el ámbito del presente PGOU, se identifica como subcategoría de suelo no urbanizable de especial protección. Infraestructuras Territoriales a las Carreteras.

3. El régimen de usos en los terrenos aledaños a estas infraestructuras será el correspondiente a la categoría y tipo de suelo en el que se inserten, pero con los condicionantes y/o limitaciones derivados del régimen establecido por la respectiva normativa sectorial.

## **CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

### **Artículo 11.31. Suelo no urbanizable de especial protección. Paisajística. (OE).**

1. Corresponde a las zonas grafiadas con dicha categoría en el plano de Ordenación Completa de término municipal de Doña Mencía. Es una zona de contacto de la Oreja de la Mula y Peñón del Grajo con el límite del suelo urbano.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector la preservación de sus valores ambientales y paisajísticos. Podrá continuar el ejercicio de actividades tradicionales que se vengán realizando en la actualidad, siempre que no pongan en peligro los valores protegidos.

3. Toda edificación e instalación permitida o autorizada en esta categoría responderá a las medidas contempladas en el artículo 11.11 de las presentes Normas Urbanísticas relativas a condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación.

4. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:

#### **a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES**

- Edificación agrícola
- Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas, adecuaciones recreativas y Parque rural, siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno.
- Establecimientos turísticos: serán autorizables los usos de campamentos de turismo o campings, otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural y los establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural, estos últimos cuando se realicen en edificación legal preexistente.
- Infraestructuras territoriales

#### **b) PROHIBIDOS**

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

4. Elementos de interés incluidos en esta categoría de suelo no urbanizable.

Los elementos de interés incluidos en este suelo quedan identificados y localizados en el plano de Ordenación Completa mediante iconos que distinguen los distintos tipos que se relacionan a continuación.

Estos elementos se incorporan en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos. Cualquier actuación atenderá a las determinaciones de la ficha de catálogo correspondiente y a lo establecido en el Título VII de las presentes Normas.

a) Patrimonio Arqueológico, que se incluyen los siguientes:

- Y.4. Oreja de la Mula.
- Y.8. Cerro de San Cristobal.
- Y.9. El Tinado.

### **Artículo 11.32. Suelo no urbanizable de especial protección. Viaria. (OE).**

1. Corresponden a las zonas grafiadas en dicha categoría en el plano de Ordenación Completa referido al término municipal de Doña Mencía. Se corresponde con la zona delimitada como ámbito de protección necesario para albergar futuras ampliaciones del trazado actual de la A-318.

2. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:

a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES

- Edificación agrícola
- Infraestructuras territoriales
- Edificaciones vinculadas a grandes infraestructuras, exclusivamente en el caso de instalaciones para el mantenimiento de carreteras, o de instalaciones de carácter temporal de plantas asfálticas para la ejecución y/o mantenimiento de la propia carretera a la que se vincula, y que deberán ser desmontadas una vez cumplido su cometido.

b) PROHIBIDOS

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

3. Elementos de interés incluidos en esta categoría de suelo no urbanizable.

Los elementos de interés incluidos en este suelo quedan identificados y localizados en el plano de Ordenación Completa mediante iconos que distinguen los distintos tipos que se relacionan a continuación.

Estos elementos se incorporan en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos. Cualquier actuación atenderá a las determinaciones de la ficha de catálogo correspondiente y a lo establecido en el Título VII de las presentes Normas.

a) Patrimonio Arqueológico, que se incluyen los siguientes:

Y.6. Fuente del Aguardiente.

## **CAPÍTULO 6. NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL.**

### **Artículo 11.33. Suelo no urbanizable de carácter rural. Campiña.**

1. Se integran en este tipo de suelo los terrenos agrícolas de moderada capacidad productiva dedicados mayoritariamente a cultivo de olivar, que se corresponden con las zonas grafiadas en dicha categoría en los planos de Ordenación Completa referido al término municipal de Doña Mencía.

La moderada capacidad productiva del suelo, la ausencia de valores ambientales intrínsecos de importancia, su carácter limítrofe con el núcleo urbano y la relativamente buena accesibilidad, le confieren mayor capacidad de acogida de edificaciones e instalaciones que hayan de ubicarse en el suelo no urbanizable respecto a otras zonas del territorio municipal.

2. El régimen de usos establecido por el Plan en este tipo de suelo es el siguiente:

#### a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- 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: son autorizables los usos “vertederos de escombros y restos de obras”, “vertederos de chatarras”, “balsas de alpechín” y “plantas de transferencia”
- Infraestructuras territoriales
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras

#### b) PROHIBIDOS:

- Vertedero (el resto)

3. Elementos de interés incluidos en esta categoría de suelo no urbanizable.

Los elementos de interés incluidos en este suelo quedan identificados y localizados en el plano de Ordenación Completa mediante iconos que distinguen los distintos tipos que se relacionan a continuación.

Estos elementos se incorporan en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos. Cualquier actuación atenderá a las determinaciones de la ficha de catálogo correspondiente y a lo establecido en el Título VII de las presentes Normas.

a) Patrimonio Arqueológico, que se incluyen los siguientes:

Y.7. La Venta.

b) Fuentes. Se recogen los siguientes:

F.1. Pilar de Abajo o Fuente del Ejido.

F.2. Pilar de Henazar.

b) Árboles. Se recogen los siguientes:

A.1. Olivo en “Camino de las Porquerizas”

c) Arquitectura rural de interés. Se recogen los siguientes:

C.1. Casería de Paniagua.

### **Artículo 11.34. Suelo no urbanizable de carácter rural. Prevención cautelar.**

1. Se concibe esta zona como no apta en la actualidad para desarrollos urbanísticos, por no ser compatible con el modelo de planificación territorial previsto. Se corresponden con las zonas grafiadas en dicha categoría en los planos de Ordenación Completa referido al término municipal de Doña Mencía.



2. El régimen de usos establecido por el Plan en este tipo de suelo es el siguiente:

a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES

- Edificación agrícola
- Infraestructuras territoriales
- Edificaciones vinculadas a grandes infraestructuras, exclusivamente en el caso de instalaciones de carácter temporal que deberán ser desmontadas una vez cumplido su cometido.

c) PROHIBIDOS

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

## **CAPÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

### **Artículo 11.35. Normas específicas de los sistemas en suelo no urbanizable.**

1. Integran estos suelos los elementos que el Plan clasifica como sistemas en suelo no urbanizable, conforme a lo dispuesto en el Título II de estas Normas. Los suelos afectados quedan identificados en el plano de Ordenación Estructural y en el de Ordenación Completa.

2. Se identifican los siguientes tipos de Sistemas:

a) SISTEMA DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS.

- Carreteras. (Sistema general) (OE)

b) SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

- Parque Forestal. (Sistema general) (OE)

- Vía Verde. (Sistema general) (OE)

c) SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

- (1) Cementerio de Doña Mencía (Sistema general) (OE)

- (2) Ampliación deportivo existente. (Sistema general) (OE)

- (3) Ermita del calvario.

3. Se prevé la obtención por expropiación del sistema general de espacios libres "Zona alta Arroyo Cruz del Muelle", y del sistema general de equipamientos "Ampliación deportivo existente".

4. Para el Sistema general de comunicaciones e infraestructuras, se estará a lo dispuesto en su propia normativa sectorial, en particular en cuanto a zonas de servidumbre y afección, así como en cuanto a su régimen.

5. Queda prohibida cualquier edificación o instalación dentro de estos suelos hasta la aprobación del trazado de las infraestructuras, del proyecto de equipamiento o del correspondiente Plan Especial.

## **CAPÍTULO 8. ACTUACIONES PREVISTAS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

### **Artículo 11.36. Actuaciones relacionadas con la obtención de sistemas generales en suelo no urbanizable.**

A continuación se enumeran las Actuaciones Asistemáticas previstas en suelo no urbanizable destinadas a la obtención de terrenos destinados a sistemas, que se fijan en el presente PGOU de Doña Mencía.

AA-SNU-1. Sistema General de espacios libres. “Zona alta Arroyo Cruz del Muelle”.

AA-SNU-2. Sistema General de equipamientos. “Ampliación deportivo existente”.

Doña Mencía, mayo de 2013.

Por el equipo redactor del PGOU de Doña Mencía

Fdo. Juan Cantizani Oliva