

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE OBEJO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

NORMAS URBANISTICAS



ARQUITECTOS:

PEDRO COSANO ROMERO

JOSE DIAZ LOPEZ

RAFAEL VALVERDE ABRIL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE OBEJO.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

NORMAS URBANISTICAS.

CORDOBA, OCTUBRE DE 1.991.

ARQUITECTOS:

PEDRO COSANO ROMERO

JOSE DIAZ LOPEZ

RAFAEL VALVERDE ABRIL

NORMAS URBANISTICAS.

INDICE.

TITULO I. DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL.....	1
CAPITULO I. NATURALEZA JURIDICA, AMBITO DE APLICACION, VIGENCIA.	1
CAPITULO II. DESARROLLO DE LAS NORMAS.	3
CAPITULO III. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.....	7
SECCION I. CLASIFICACION DEL SUELO.....	7
SECCION II. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO.....	8
SECCION III. ZONIFICACION Y CALIFICACION.....	12
CAPITULO IV. CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION. 20.	14
TITULO II. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.....	18
CAPITULO I. CONDICIONES GENERALES Y DEFINICIONES.	18
CAPITULO II. CONDICIONES DE VOLUMEN.	23
CAPITULO III. CONDICIONES HIGIENICAS.	26
CAPITULO IV. CONDICIONES ESTETICAS.....	27
CAPITULO V. OBRAS EN EDIFICIOS.....	30
CAPITULO VI. ORDENANZAS GENERALES DE USO.	33
TITULO III. ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA SUELO URBANO.....	37
CAPITULO I. CONDICIONES GENERALES.....	37
CAPITULO II. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA CONSOLIDADA 1 (ZC1).....	39
CAPITULO III. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA CONSOLIDADA 2 (ZC2).....	40
CAPITULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA CONSOLIDADA 3 (ZC3).	41

CAPITULO V. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS CON RETRANQUEO DE FACHADA. (UEM).....	42
CAPITULO VI. ORDENACION PARTICULAR DE LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS).....	43
CAPITULO VII. ORDENACION PARTICULAR DE LA ZONA INDUSTRIAL.....	45
CAPITULO VIII. ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.....	46
CAPITULO IX. CARACTERISTICAS DE LAS UNIDADES O AREAS DE ACTUACION.....	47
TITULO IV. NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE.....	51
CAPITULO I. DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL.....	51
CAPITULO II. NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SECTOR 1.....	53
CAPITULO III. NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SECTOR 2.....	55
TITULO V. NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.....	57
CAPITULO I. NORMAS GENERALES.....	57
CAPITULO II. REGULACION DE USOS.....	60
SECCION I. USOS.....	60
SECCION II. DEFINICION DE USOS.....	61
CAPITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.....	63
SECCION I. CARACTERISTICAS GENERALES.....	63
SECCION II. NORMATIVA ESPECIFICA SEGÚN TIPOS DE CONSTRUCCIONES.....	66
CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA TIPO DE SUELO NO URBANIZABLE.....	70
SECCION I. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN PAISAJISTICA.....	70
SECCION II. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES FORESTAL.....	71
SECCION III. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES AGRICOLA.....	73
SECCION IV. SUELO NO URBANIZABLE GENERICO.....	74
SECCION V. SUELO NO URBANIZABLE DE SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.....	75

SECCION IV. ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	76
--	----

TITULO VI. NORMATIVA DE PROTECCION.....	77
--	-----------

CAPITULO I. NORMAS GENERALES.....	77
-----------------------------------	----

CAPITULO II. NORMAS GENERALES DE CONSERVACION Y PROTECCION DE LA EDIFICACION Y ESTRUCTURA URBANA.....	82
---	----

CAPITULO III. NORMAS DE CONSERVACION DE LAS EDIFICACIONES Y ESPACIOS URBANOS.....	84
---	----

TITULO VII. NORMAS DE PROCEDIMIENTO.....	86
---	-----------

CAPITULO I. NORMAS GENERALES.....	86
-----------------------------------	----

CAPITULO II. LICENCIAS.....	89
-----------------------------	----

TITULO I: DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL.

CAPITULO I: NATURALEZA JURIDICA, AMBITO DE APLICACION, VIGENCIA.

Artículo 1: Naturaleza jurídica.

Las presentes Normas Subsidiarias constituyen el instrumento de ordenación integral del Territorio Municipal y define y regula el régimen jurídico urbanístico del suelo y la edificación.

Artículo 2: Ambito Territorial.

Las presentes Normas abarcan todo el territorio comprendido en el Término municipal de Obejo siendo éste por tanto su ámbito de aplicación.

Artículo 3: Vigencia.

Las Normas Subsidiarias tendrán vigencia indefinida, según disponen los Arts. 45 L.S. y 160 R.P. y entrarán en vigor el día de la publicación de su aprobación en e' B.O.P.

Las alteraciones de su contenido deberán ser objeto de redacción de un documento que una vez tramitado conforme a lo dispuesto en la L.S. y el R.P. (Art. 151.2. y 161.1) y aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo, pasará a modificar, completar o sustituir a este documento.

Dichos documentos serán en función de las causas que concurran, alguno de los siguientes: Revisión, modificación o sustitución por un Plan General.

Artículo 4: Revisión.

La revisión de las Normas Subsidiarias consiste en la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación de suelo motivada por:

- Elección de un modelo territorial distinto.
- Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o socio-económico que incida sustancialmente sobre la ordenación.

Serán causa de revisión:

- Cambios generales de la red viaria.
- Cambios de la clasificación del suelo que incidan sustancialmente sobre la ordenación propuesta.
- Alteración global de las previsiones de instalación de centros industriales.
- Desequilibrios en las hipótesis de evolución de las magnitudes básicas: población, empleo, renta, motorización, viviendas, oficinas, servicios, etc.
- Agotamiento de 85% de la capacidad residencial del suelo urbano en cualquiera de los tres núcleos principales de población.
- Cualquier otra causa que, debidamente justificada exija la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio.

Artículo 5: Modificación.

Constituye la alteración de las determinaciones de las Normas Subsidiarias no encuadrables en la Revisión, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo y suponga por tanto la alteración de elementos concretos de las Normas Subsidiarias.

Constituirán causa de modificación:

- Cambios generales en alineaciones.
- Cambios en la ubicación, tamaño o límites de los equipamientos.
- Rectificaciones aisladas en los límites del suelo urbanizable.
- Alteraciones en el uso o intensidad admitidas sin incremento de volumen.
- Incremento de volumen edificable de una zona. En este caso será necesario el aumento proporcional de los espacios y el voto a favor de 2/3 de la Corporación y de la Comisión que hubieran de acordar la aprobación inicial, provisional y definitiva.
- Los cambios de uso e intensidad en un sector con oposición del 25% o más de los propietarios afectados o los de las fincas emplazadas frente al mismo. Es necesario el quórum especial del apartado anterior.
- La utilización diferente de zonas verdes y espacios públicos. Será necesaria la aprobación por el Consejo Permanente de la Junta de Andalucía.
- Cambios de ordenanzas de edificación.

Artículo 6: Interpretación.

- 1.- La interpretación de las disposiciones y determinaciones de las Normas, se efectuarán en función del contenido de la totalidad de los documentos que lo integran.
- 2.- En los supuestos de discrepancia entre los documentos gráficos, prevalecerá el de escala mayor. Si la discrepancia se produce entre la documentación gráfica y la escrita, prevalecerá esta última.

CAPITULO II: DESARROLLO DE LAS NORMAS.**Artículo 7: Documentación.**

Las presentes Normas Subsidiarias contienen los siguientes documentos:

- Nº 1: Memoria Informativa.
- Nº 2: Memoria justificativa.
- Nº 3: Normas Urbanísticas.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación Urbanística.

Artículo 8: Obligatoriedad.

- a) Las presentes Normas Subsidiarias obligan a Administración y a los administrados.
- b) Las facultades de edificar y de ejecutar cualquiera de los actos que exijan previa licencia municipal, así como la función planificadora mediante la redacción de Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales sean públicas o privadas las personas que ejecuten tales actos, deberán respetar las prescripciones que se establecen en estas Ordenanzas y las que resultan de las afectaciones de los planos de las presentes Normas.
- c) Los Departamentos Ministeriales y demás órganos de la Administración Pública que pretendan efectuar construcciones, usos y otras actuaciones en el Término Municipal de Obejo deberán acomodar tales actuaciones a las presentes Normas Urbanísticas y demás disposiciones municipales. Cuando concurren los supuestos de urgencia excepcional o interés público que previene el artículo 80 de la Ley del Suelo, se estará a lo previsto en el indicado precepto.

Artículo 9: Disposiciones de carácter general.

- 1.- Para el desarrollo de las Normas Subsidiarias se formarán, con arreglo a lo previsto en la Ley en los reglamentos y en estas Normas, Planes Parciales, Estudio de Detalle y Planes Especiales según la clasificación del suelo de que se trate.
- 2.- Cuando en las zonas de suelo urbano se produzcan casos de imprecisión o la necesidad de ligeras modificaciones de las vigentes alineaciones y rasantes, o de redistribución de la edificación de una manzana, de acuerdo con las especificaciones de las Normas Subsidiarias, se redactarán y tramitarán Estudios de Detalle, los cuales, en ningún caso, podrán reducir el ancho de los viales, ni la superficie destinada a espacios libres, ni originar aumento de volumen por el reajuste de las alineaciones y rasantes. Tampoco podrán, en caso de procederse a través de ellos, aumentar la ocupación de suelo, las alturas máximas, los volúmenes edificables, ni la densidad de población ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por las Normas. En todo caso deberán respetarse las demás determinaciones de estas Normas.

Artículo 10: Desarrollo obligatorio.

- 1.- Se desarrollarán obligatoriamente, mediante Planes Parciales, las zonas comprendidas dentro del suelo urbanizable y mediante el Planeamiento Y los Proyectos que se exijan, las Areas de Actuación se delimitan por las presentes Normas en Suelo urbano, pudiendo estas subdividirse en unidades de Actuación para facilitar la gestión.
- 2.- En todo caso el ámbito territorial de los Planes Parciales deberá cumplir la reglamentación contenida en estas Normas Urbanísticas en cuanto a las condiciones para su delimitación y ordenación. Los Proyectos de Reparcelación podrán referirse a Unidades de suelo urbano que requieran dicho desarrollo, o actuaciones sectoriales en, suelo urbanizable.
- 3.- Las demás zonas en suelo urbano podrán ser objeto de Plan Especial de Reforma interior, siempre que quede demostrada su necesidad o conveniencia.

Artículo 11: Condiciones de formación de los Planes Parciales Especiales y Estudios de Detalle.

Los Planes Parciales y Especiales se ajustarán en cuanto a contenido, documentación, directrices, determinaciones y ejecución a lo establecido en la Ley de Suelo de mayo de 1.975 y posteriores Reglamentos que la desarrollan, así como a las determinaciones específicas de estas Normas que les sean aplicables.

Artículo 12: Determinaciones de los Planes Parciales.

Sin perjuicio de las determinaciones contenidas en el artículo 13 de la Ley del Suelo, concordantes del Reglamento, los Planes Parciales que se desarrollen a tenor de las presentes Normas Subsidiarias se atenderán a lo siguiente:

- a) Los Planes Parciales que se realicen con posterioridad a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias deberán ejecutarse con carácter preferente por el sistema de compensación y deberán justificar suficientemente la oportunidad de su formulación.
- b) Si el Plan se ejecutara por el sistema de compensación, podrá tramitarse y aprobarse simultáneamente, el proyecto de compensación y la subsiguiente reparcelación.
- c) Los Planes Parciales que se que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular deberán, en cumplimiento del apartado d), del número 2. del artículo 53 de la Ley del Suelo, concretar expresamente los compromisos y obligaciones que en relación a la urbanización contrajeran los promotores con los futuros adquirentes de los solares, terrenos o construcciones sea cualquiera el, título jurídico que se proponga suscribir para la enajenación y aunque tales obligaciones o compromisos tengan sólo por objeto la conservación de las obras de urbanización y de los servicios urbanísticos.

Artículo 13: Planes Especiales.

- 1.- Podrán formularse Planes Especiales con las siguientes finalidades:
 - a) Desarrollo de las infraestructuras básicas, que en ningún modo podrán sustituir a los proyectos de urbanización.
 - b) Protección del paisaje, del suelo, del medio urbano, rural o natural.

- c) Protección de los espacios agrícolas y forestales.
- d) Desarrollo de los sistemas forestales.

En cualquier caso los Planes Especiales para las finalidades reseñadas deberán ser formuladas por el Ayuntamiento u otra administración pública sin que puedan modificar ninguna de las determinaciones de las Normas.

2.- El Ayuntamiento para mejorar los espacios públicos y equipamientos podrá acordar la redacción de Planes Especiales de Reforma Interior para la ordenación de áreas que con posterioridad a la aprobación del Plan queden vacías u obsoletas, siempre y cuando concurren los siguientes requisitos:

- a) Que las determinaciones de la nueva ordenación no afecten a la calidad morfológica, ambiental o histórica de la zona.
- b) Que no haya incremento alguno de los aprovechamientos lucrativos en relación con las que correspondan conforme a las Normas.

El Plan Especial deberá contener, en todo caso, el método de cálculo de los aumentos de espacios públicos y equipamientos que se ha de producir, justificando su relación con el número de viviendas previsibles conforme a las Normas y con el que se contiene en el Plan Especial.

Artículo 14: Estudios de detalle.

- 1.- Para completar o, en su caso, adoptar, las determinaciones establecidas en las Normas, y en los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle para los fines previstos en el art. 14 de la Ley del Suelo.
- 2.- A los efectos de lo dispuesto en el art. 14.3 de la Ley del Suelo, se considerarán determinaciones fundamentales de las Normas no modificables, además del aprovechamiento, el uso urbanístico, la altura máxima de la edificación, las alineaciones establecidas, las condiciones específicas de la zona de volumen, higiene, uso y estética.

Artículo 15: Proyectos de Urbanización.

No podrán redactarse otros que los que ejecutan las determinaciones de las presentes Normas o de los instrumentos de planeamiento que las desarrollen.

Artículo 16: Regulación de la edificación.

- 1.- En Suelo Urbano.
 - a) El suelo urbano sólo se podrá edificar cuando los terrenos adquieran la condición de solar y su calificación lo permita. Se considerará solar aquel que disponga de alcantarillado, pavimentación de acera y calzada, red de abastecimiento de agua y alumbrado público hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias en funcionamiento, y que tengan marcadas alineaciones y rasantes en su caso.
 - b) Igualmente podrá edificarse si el particular se compromete en el acto de petición de licencia a la ejecución simultánea de la edificación y urbanización, prestando fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución, comprometiéndose igualmente a no hacer uso de lo edificado hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o uso.

- c) El cumplimiento del deber de urbanización comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado y la pérdida de la fianza.

2.- En Suelo Apto para Urbanizar:

- a) En las áreas aptas para la urbanización no se podrá edificar hasta que se cumplan los siguientes requisitos:
- Aprobación . del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización correspondiente.
 - Se garantice el justo reparto de los beneficios y cargas del Plan. En el caso de ser necesario proyecto de reparcelación o compensación deberá haber ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación de los proyectos.
 - Si la urbanización no se ha ejecutado, podrá autorizarse la edificación ateniéndose a los apartados b) y c) del apartado 1 de este artículo.
- b) lo obstante, podrán autorizarse obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales y aquellas obras o usos justificados de carácter provisional que no dificulten la ejecución del Plan Parcial, previo informe favorable de la Junta de Andalucía y que habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, bajo las condiciones indicadas, en el Registro de la Propiedad (58 L.S.).

3.- En Suelo no Urbanizable.

Sólo se permitirán las siguientes actuaciones:

- a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas de acuerdo con lo establecido en estas Normas Subsidiarias y legislación aplicable del Ministerio de Agricultura.
- b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas,
- c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- d) Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

Los tipos de Construcciones habrán de ser adecuados a su condición de aislados, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

CAPITULO III: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

SECCION I: CLASIFICACION DEL SUELO.

Artículo 17: Tipos y categorías de suelo.

El territorio del Término Municipal de Obejo se clasifica en los siguientes tipos de suelo: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, de acuerdo con lo señalado en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento. La citada clasificación inicial del territorio se delimita en el Plano nº 1 de Ordenación: “*Estructura Orgánica del Territorio*” y “*Clasificación de Suelo*” a escalas 1/25.000 y 1/2.000 (para cada núcleo) respectivamente.

Artículo 18: Determinaciones según tipo y categoría de suelo.

1.- En Suelo Urbano las Normas definen la ordenación física de forma pormenorizada, tal como prevé la Ley a través de la delimitación de su perímetro, señalando las operaciones de consolidación o reforma que se estimen necesarias mediante la delimitación del ámbito de la correspondiente Actuación Urbanística, asignando los usos correspondientes a cada zona y, en general, señalando los suelos destinados a:

- a) Viales.
- b) Suelos públicos para jardines y parques urbanos.
- c) Suelos de interés público y social, susceptibles de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.
- d) Suelos privados edificables,

Estas determinaciones físicas se representan a escala 1/2.000 en los Planos de Ordenación de estas Normas.

2.- En Suelo Urbanizable las Normas determinan los elementos fundamentales de la estructura urbana, así como establecen a través de la calificación del suelo y división en zonas la regulación genérica de los diferentes usos y niveles de intensidad.

En este tipo de suelo, la disposición pormenorizada del suelo para la red viaria, estacionamientos, jardines, dotaciones, edificación privada, etc., resultará de la ordenación física que cada Plan Parcial proponga de conformidad con las directrices que disponga, estas normas.

3.- En Suelo No Urbanizable las Normas señalan las protecciones específicas a que está sometido, así como las demás limitaciones que resultan inherentes a cada tipo de suelo por imperativo legal.

Igualmente se establecen a través de la calificación del suelo, la regulación genérica y los diferentes usos permitidos y prohibidos.

SECCION II: ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO.**Artículo 19: Elementos fundamentales.**

Los elementos fundamentales de la Estructura General y Orgánica del territorio son los grafiados en los Planos de Ordenación en los que de acuerdo con el modelo de desarrollo urbano adoptado se han establecido:

- a) Los usos globales cuya implantación se prevé con las diferentes zonas.
- b) Los sistemas generales de comunicaciones interurbanas.

Artículo 20: Los usos del suelo.

Los usos globales dominantes serán los expresados en el Plano nº 1, regulando las Normas los usos pormenorizados en Suelo Urbano, asignando la intensidad admisible en Suelo Urbanizable y estableciendo las condiciones de protección del Suelo No Urbanizable.

Artículo 21: Los sistemas: Definición y Clasificación.

Los sistemas generales son los conjuntos de elementos de ámbito municipal que, relacionados entre si, contribuyen a lograr los objetivos del planeamiento en materia de comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras y servicios técnicos.

Se denominan sistemas locales, aquellos equipamientos, espacios libres o viales que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en una determinada zona de la ciudad y que desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura integrada por los sistemas generales.

Estos se han separado en los planos nº 1, 2.1, 3.2, 4.1 son:

- Sistemas de comunicación.
- Areas libres y deportivas.
- Equipamiento comunitario.

Artículo 22: Obtención de suelo para sistemas generales.

- 1.- El suelo necesario para la ejecución de los sistemas será objeto de cesión obligatoria y gratuita libre de cargas y gravámenes a favor del Excmo. Ayuntamiento cuando se encuentre incluido en el ámbito de alguna de las Unidades de Actuación en Suelo Urbano delimitadas en el Plano nº 4 de Ordenación o esté comprendida en alguna de las zonas de Suelo Urbanizable aún cuando se haya grafiado su ubicación en los correspondientes planos de ordenación.
- 2.- En todo caso, los Planos que desarrollen las Normas deberán respetar la situación de los sistemas grafiados en los Planos nº 1, 2.1, 3.2, 4.1.
- 3.- Dicho suelo podrá ser objeto de expropiación cuando no se den los supuestos señalados en el párrafo 1 y no se haya acordado su adquisición mediante cesión, compra o permuta.

Artículo 23: Obtención de suelo para sistemas locales.

- 1.- Son de cesión gratuita los suelos destinados a sistemas locales en los distintos Planes Parciales que se desarrollen en las Normas, así como los determinados en el art. 83.3.1. de la Ley del Suelo.
- 2.- El resto de los suelos destinados a sistemas locales serán de cesión obligatoria, incorporándose al uso y dominio público por cesión voluntaria de su titular, compra directa o expropiación, pudiendo con este último supuesto la Administración repercutir, en su caso, el importe de la expropiación mediante contribuciones especiales.

Artículo 24: Ejecución de los sistemas generales.

Los sistemas generales serán ejecutados por la Administración local, autónoma o del Estado en función de sus respectivas competencias.

El Ayuntamiento podrá, en su caso, repercutir, mediante contribuciones especiales, el coste derivado de la ejecución de estos sistemas.

Artículo 25: Ejecución de los sistemas locales.

Los sistemas locales se ejecutarán conforme a lo dispuesto en los proyectos de urbanización de las correspondientes Unidades de Actuación y Planes Parciales o mediante proyectos específicos que determinen su ejecución con la suficiente precisión si no fuesen objeto de la urbanización o no estuviesen comprendidos en una Unidad de Actuación o un Plan Parcial.

Artículo 26: El sistema de Comunicaciones.El sistema de Comunicaciones:

- 1.- Es el conjunto elementos y espacios destinados a hacer posible la comunicación de los distintos puntos del territorio y de los núcleos de población.
- 2.- Por su localización y función, dentro del sistema viario se distinguen las siguientes clases de vías.
 - a) En el suelo no urbanizable: carreteras principales caminos y carreteras secundarias.
 - b) En los suelos urbano y urbanizable: enlaces, y travesías, vías primarias y viario local.

Definición de las vías:

- 1.- Carreteras: Las vías de dominio y uso público, ya sean estatales, provinciales o municipales, proyectadas y construidas para la circulación de vehículos automóviles, regulados por la Ley 51/1.974, de 19 de diciembre.
- 2.- Caminos: Los construidos como elementos auxiliares complementarios de las actividades específicas de que sus titulares, a quienes corresponde su construcción, conservación y reparación.
- 3.- Vías de enlace y travesía: Son vías de unión entre carreteras atravesando o bordeando la ciudad, por lo que se caracterizan por la mezcla de un tráfico no urbano generado o atraído por las zonas contiguas a la vía. Las vías de

penetración son la prolongación de los accesos principales, en el interior de la ciudad.

- 4.- Viario local: son las vías interiores de cada barrio en las cuales se apoyan las distintas edificaciones, servicios o equipamientos.

Artículo 27: Sistemas de equipamientos comunitarios.

1.- Sistema General de Equipamientos:

Está integrado por los equipamientos de ámbito municipal definidos en el Plano nº 2.1, 3.2, 4.1 de Ordenación.

2.- Usos admitidos:

- a) Educativos: centros docentes para la educación especial, Formación Profesional y B.P.U.
- b) Deportivo: instalaciones deportivas destinadas a prácticas de fútbol, baloncesto, jockey y otras especiales, polideportivos, piscinas, etc. y anexos de servicios.
- c) Sanitario-asistencial: centros sanitarios y asistenciales dedicados a ambulatorios, residencias de ancianos, clínicas y hospital general.
- d) Social-administrativo: Bibliotecas, centros recreativos sociales y culturales, religiosos y centros o edificios para servicios de la administración pública.
- e) Servicios urbanos: lo constituyen las superficies destinadas a servicios diversos, tales como los servicios de seguridad (de fuerza de orden público). Los de infraestructuras (depósitos, depuradoras, etc.) los servicios de abastecimiento y distribución (mercados, mataderos etc.).

3.- Asignación de usos:

Los equipamientos de ámbito municipal con uso fijado en el Plano nº 2.1, 3.2, 4.1, de Ordenación se deberán a dicho uso.

Cuando un equipamiento o dotación, en funcionamiento o previsto, cayera en desuso y fuera innecesario se destinará a otro equipamiento o dotación.

Cuando los equipamientos estén localizados en sectores de suelo urbano, incluidos en zonas reguladas por un determinado tipo de ordenación, los parámetros de la edificación se regirán preferentemente por los correspondientes a esa zona.

Artículo 28: Sistema de áreas libres: definición y características.

- 1.- Comprende los suelos destinados a zonas verdes en cualquier clase de suelo. Serán de uso público y no edificables, destinados a parques o, cuando fueran de extensión inferior a los diez mil metros cuadrados, con destino a jardines para juego de niños, descanso y reposo de las personas y protección y mejora de la calidad ambiental de la ciudad.
- 2.- Estos suelos deberán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que éstos últimos ocupen más del ocho por ciento de la superficie. Cuando por su extensión tuvieran la consideración de parque, admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios culturales, etc,

- 3.-** Se permiten usos provisionales o temporales de carácter público, cultural o recreativo, siempre que no comporten instalaciones fijas o previstas en el desarrollo de las Normas, y que no supongan un deterioro para el ajardinamiento y arbolado.

Estos usos deberán ser autorizados, en cada caso, por el Ayuntamiento. Este deberá aprobar un proyecto detallado de los usos provisionales y de las instalaciones de carácter provisional que se pretenden establecer.

SECCION III: ZONIFICACION Y CALIFICACION.**Artículo 29: Disposiciones Generales.**

A los efectos, de orientar el proceso de los distintos suelos en base al programa urbano, el planeamiento asigna a todos los suelos una calificación según zonas.

Esta calificación del suelo en zonas se formula, de conformidad con la Ley del Suelo y en concordancia con la clasificación del suelo en respuesta a la distinta consolidación alcanzada por el proceso urbano en cada una de ellas.

En las zonas, los particulares, dentro de los límites y en cumplimiento de los deberes establecidos legal o reglamentariamente y en especial en las presentes Normas, llevarán a cabo, en ejercicio de sus facultades dominicales, la urbanización y edificación, salvo que razones de interés general demanden una actuación pública.

Artículo 30: Zonificación y calificación.

Las zonas de las Normas comprenderán las calificaciones urbanísticas que, según régimen jurídico, se enumeran a continuación:

1.- Suelo Urbano:

- Zona Consolidada 1.
- Zona Consolidada 2.
- Zona Consolidada 3.
- Zona Unifamiliar entre medianera con retranqueo.
- Zona Unifamiliar aislada.
- Zona Industrial.
- Zona de Equipamientos.

La delimitación espacial de cada una de zonas será la reflejada en el Plano de Ordenación.

Las condiciones de uso y edificación serán las que resulten de la aplicación de la Normativa específica que le corresponda a cada zona de acuerdo con el Título III de estas Normas.

2.- Suelo Urbanizable:

- Residencial.

La regulación de las condiciones de uso y edificación se realizarán mediante la redacción del Plan Parcial correspondiente de acuerdo con las condiciones que se establecen en el Título IV de estas Normas.

3.- Suelo No Urbanizable.

- De especial Protección Paisajística.
- De Interés Forestal.

- De Interés Agrícola.
- Genérico.
- De Sistema General de equipamientos.
- De elementos protegidos.

Las condiciones específicas aplicables a esta clase de suelo se regularán por el Título V de estas Normas.

CAPITULO IV: CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.**Artículo 31: Condiciones generales de las obras de urbanización.**

Los proyectos de urbanización deberán cumplir toda la normativa vigente que les sea aplicable, así como ajustarse en lo posible a los Reglamentos, Instrucciones y Recomendaciones que a continuación se detallan:

- Red Viaria:
 - Ley de Carreteras de 19 de diciembre de 1974.
 - Reglamento General de Carreteras de 8 de febrero 1.977.
 - Recomendaciones para el Proyecto de (M.O.P.U.).
 - Recomendaciones para el Proyecto de Enlaces (M.O.P.U.).
 - Instrucciones de Carreteras (M.O.P.U.).
- Abastecimiento de agua y saneamiento:
 - Ley de Aguas.
 - Instrucción para la redacción de proyectos de abastecimiento de agua y saneamiento de poblaciones de 12 de julio de 1975.
- Suministro de energía eléctrica y alumbrado:
 - Ley de expropiación forzosa y servidumbres de líneas eléctricas de 18 de marzo de 1966 y de 20 de octubre de 1966.
 - Reglamento de Baja tensión de 20 de septiembre de 1973.
 - Reglamento de Alta tensión de 28 de noviembre de 1968.
 - Instrucción sobre alumbrado urbano del Ministerio de la vivienda de 1965.

Los proyectos de urbanización contendrán además un estudio específico para cada uno de los siguientes temas:

- Aparcamientos.
- Tratamiento de residuos sólidos,
- Jardinería y Mobiliario urbano.
- Justificación y aprobación por parte de los organismos competentes de los enlaces de la Red Viaria Local con la Red general señalada en los planos nº 1 y 3 de ordenación.
- Justificación de la potabilidad del agua y garantía probada documentalmente de la existencia de los caudales de suministro.
- Solución adoptada para el tratamiento de las aguas residuales. Tipo de depuración que se realiza en informe favorable en su caso de la Comisaría de Aguas.

Artículo 32: Proyectos de Urbanización.**1.- Exigencia:**

Será obligatoria la redacción y tramitación de Proyecto de Urbanización para la ejecución de obras de urbanización y dotación de infraestructura de iniciativa privada. Asimismo se exigirá para el desarrollo de los Estudios de Detalle y de los Planes Parciales, tanto de iniciativa pública como privada.

2.- Tramitación.

Cuando se realice Proyecto de Urbanización en desarrollo de un Estudio de Detalle, la tramitación de ambos podrá ser conjunta, pero con documentación y expedientes distintos. En cualquier caso la tramitación de un proyecto de urbanización se realizará con estricto cumplimiento de lo especificado en la Ley del Suelo y los Reglamentos. En cualquier caso será obligatorio la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización previamente a la concesión de licencias de edificación.

3.- Contenido.

Los servicios urbanos mínimos exigibles, serán los de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y acerados y plantación de jardines y árboles, debiendo dimensionarse las aceras de forma que, en ellas pueda disponerse de las canalizaciones de todos los servicios urbanos, incluso teléfonos, así las determinaciones exigidas, en los art. 76 y 68 del Reglamento de Planeamiento.

4.- Documentación.

Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- Memoria Descriptiva y Justificativa de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano y del instrumento de ordenación que desarrollan.
- Planos de Proyecto y de Detalle, comprendiendo todos los aspectos técnicos y de diseño necesarios para la total comprensión de las obras con explicitación de procedencia, calidad y cantidad de las dotaciones.
- Pliego de Condiciones Técnicas y de Condiciones Económicas-Administrativas de las obras y servicios con relación de garantías, compromisos, etapas y plazos de ejecución.
- Mediciones.
- Precios descompuestos.
- Presupuesto,

5.- Ejecución.

La ejecución de urbanización se hará conforme al programa de plazos y etapas contenido en el Pliego de Condiciones, y será necesaria para la concesión de la cédula de habitabilidad permiso de mudanza, y la licencia de primera ocupación si estuviere legislada.

6.- Conservación.

- a) El mantenimiento y conservación de las obras de urbanización corresponderá a los promotores del polígono o unidad de actuación hasta su cesión definitiva al Ayuntamiento. Producida la recepción definitiva de tales obras corresponderá al Ayuntamiento su conservación y mantenimiento, salvo que el deber de conservación corresponda a los propietarios del polígono o unidad de actuación de conformidad con lo establecido en el siguiente apartado.
- b) El mantenimiento y conservación de las obras de urbanización corresponderá a los propietarios del polígono o unidad de actuación correspondiente cuando tales obras sean propias y específicas del polígono o unidad de actuación y no utilicen infraestructuras o instalaciones ya existentes cuya conservación y mantenimiento sean del Ayuntamiento. El contenido del deber de conservación se extenderá a todas aquellas obras, infraestructuras, instalaciones, y ajardinamientos que contemple el proyecto de urbanización correspondiente. En estos supuestos será preceptiva la constitución de una Entidad de Conservación, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Gestión, siendo, obligatoria la pertenencia a la misma de todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial.

La Entidad de Conservación deberá constituirse antes la recepción de las obras de urbanización.

Artículo 33: Proyectos de obras ordinarias.**1.- Formulación.**

La Corporación Municipal podrá redactar proyectos de obras ordinarias para la ejecución de obras de urbanización, dotaciones urbanas, saneamiento, jardinería y ornato de vías y espacios públicos, con la excepción de la ejecución de obras de urbanización que desarrollen contenidos de Estudios de Detalle y de Planes Parciales, en los que será un Proyecto de Urbanización. Asimismo podrá ejecutarse mediante Proyectos de Obras Ordinarias las determinaciones de los Planes Especiales que afecten la Ordenación de Propiedades municipales, aquellos que se gestionen por el sistema de Cooperación o bien sean de iniciativa pública.

2.- Tramitación:

La tramitación de los Proyectos de Obras Ordinarias será aquella que marque la legislación de Régimen local Vigente.

3.- Contenidos:

Estos proyectos contendrán aquellos aspectos de urbanización y saneamiento que sea su fin ejecutar o renovar.

4.- Documentación:

La documentación mínima exigible será aquella que permita la fácil comprensión del Proyecto, así contendrá todos aquellos documentos que reflejen su idoneidad, sus fines y objetivos, sus determinaciones y la prioridad de su realización ante otras necesidades municipales, de tal manera que todo ello permita la máxima facilidad en su aprobación por la Corporación Municipal, facilite asimismo su posterior contratación y permita el óptimo desarrollo de las obras. Al menos deberán contener los siguientes documentos:

- Memoria Justificativa y Descriptiva.

- Documentos Gráficos y planos que permitan la comprensión de la obra.
- Pliego de Condiciones y plazos si procede su contratación.
- Presupuesto.

TITULO II: NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.

CAPITULO I: CONDICIONES GENERALES Y DEFINICIONES.

Artículo 34: Definiciones.

A efectos de esta normativa, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes.

Artículo 35: Parcela.

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

Artículo 36: Solar.

Se definen como tales aquellas parcelas incluidas en el suelo urbano, que serán aptas para la edificación si reúnen todos los siguientes requisitos:

- 1.- Dar frente a una vía pública perteneciente a la red viaria recogida en los Planos de alineaciones.
- 2.- Disponer de abastecimiento de agua potable, red general de alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, calzada pavimentada y encintado de acera.
- 3.- Tener señaladas oficialmente alineaciones y rasantes.

Artículo 37: Parcela mínima edificable.

A todos los efectos se considera edificable la parcela histórica, es decir aquella que esté o haya estado edificada. En la ordenación específica de cada zona se detalla la parcela de nueva creación, mínima.

Artículo 38: Agrupación y segregación de parcelas.

Se regirá según Ordenanzas particulares de cada suelo.

Artículo 39: Lindes o linderos.

Son las líneas que señalan los límites de una parcela.

Artículo 40: Testero o fondo.

Lindero posterior,

Artículo 41: Fachada.

Lindero con un espacio público,

Artículo 42: Alineaciones actuales.

Son los linderos de las fincas con los espacios viales rodados o peatonales existentes.

Artículo 43: Alineaciones oficiales.

Linderos que, en su caso, puede trazar el Ayuntamiento y los que trazan las Normas Subsidiarias, entre parcela y la vía pública.

Artículo 44: Superficie edificable.

Se define como superficie edificable la totalidad de la parcela.

Artículo 45: Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites declarados por, la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y vuelos.

Artículo 46: Ocupación.

Se define como ocupación de la edificación el porcentaje de la parcela que la misma ocuparía al trazar la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de totalidad del volumen de la edificación, incluidos cuerpos salientes.

En las Ordenanzas de edificación correspondientes cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de edificación referidos a las parcelas,

Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno no podrán sobrepasar el porcentaje de ocupación máxima de parcela.

Artículo 47: Superficie edificada.

Es la comprendida entre los límites exteriores e interiores de la construcción en cada planta.

Artículo 48: Edificabilidad.

Se define edificabilidad como el parámetro definido por el número máximo de metros cuadrados a edificar por metro cuadrado de superficie edificable de la parcela. Este concepto queda definido por la profundidad, ocupación y altura de la edificación.

Artículo 49: Superficie total construida.

La suma de la de cada planta del edificio medido dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores y los ejes de las medianeras en su caso, Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, forman parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario, se computará únicamente el de su superficie medida de la misma forma, salvo los balcones tradicionales que no computan.

Artículo 50: Superficie construida por vivienda.

La que resulte para cada una de las viviendas, medida de la forma indicada en el apartado anterior e incrementada en la parte proporcional de dependencias del edificio.

Artículo 51: Superficie libre.

Es la parte de la parcela que resulta de excluir la superficie edificada.

Artículo 52: Pieza habitable.

Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

Artículo 53: Planta baja.

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno, o por encima de esta rasante.

Artículo 54: Tipología de la edificación. Definiciones.

La edificación en el suelo urbano del término de Obejo deberá desarrollarse de acuerdo a la tipología que a continuación se define:

- 1.- Vivienda unifamiliar entre medianerías: se define como tal aquella edificación destinada al uso por una sola unidad familiar ejecutada entre las medianerías de las parcelas laterales y con fachada a la vía pública en la línea del frente de manzana.
- 2.- Vivienda unifamiliar entre medianeras con alineación retranqueada: Se define como tal aquella edificación destinada al uso por una sola unidad familiar ejecutada entre las medianerías de las parcelas laterales y cuya fachada se retranquea de la alineación para dejar una zona delantera descubierta, de uso privado de la vivienda, Por cerramiento de valla en la alineación.
- 3.- Vivienda bifamiliar entre medianeras: se define como tal aquella edificación destinada al uso por dos unidades familiares, ejecutada entre las medianerías de las parcelas laterales y con fachada a la vía pública en la línea del frente de manzana.
- 4.- Vivienda plurifamiliar entre medianerías: se define como tal aquella edificación destinada al uso por varias unidades familiares ejecutadas entre medianerías de las parcelas laterales y con fachada a la vía pública con la línea del frente de manzana.
- 5.- Locales destinados a uso secundario o terciario: Los locales destinados a usos industriales, artesanales, comerciales, oficinas, etc., podrán ubicarse en edificios de las tipologías anteriormente definidas con las limitaciones y excepciones contenidas en estas Normas. Queda prohibido el uso de locales para cocheras en edificios recayentes a calles peatonales.
- 6.- Vivienda unifamiliar aislada. Se define como tal aquella edificación destinada al uso por una sola unidad familiar y que queda separada de las medianerías por las distancias especificadas en su normativa particular, quedando el resto de la superficie de la parcela ajardinada.

Artículo 55: Regulación de las tipologías.

- 1.- Cualquier edificación que se efectúe en el suelo urbano del Término de Obejo deberá responder a cualquiera de las tipologías definidas en el artículo anterior.
- 2.- Sólo los edificios singulares o industriales y equipamientos podrán ejecutarse de forma tipológica distinta, si bien deberá procurarse no crear deformaciones en la trama urbana.

Artículo 56: Viviendas interiores.

Son aquellas que no tienen al menos dos habitaciones vivideras recayentes a fachada a la vía o espacio público

No estarán permitidas las viviendas interiores.

Artículo 57: Materiales de cubierta.

Las edificaciones se podrán cubrir con cubierta inclinada o bien mediante azoteas,

Quedan expresamente prohibidos el uso de chapas de fibrocemento, metálicas y plásticas en edificios de viviendas.

Podrán usarse en cubiertas de almacenes e industrias siempre y cuando no presenten vistas a la vía pública.

Queda prohibido el uso de materiales reflectantes en cubiertas y azoteas en todo el término municipal.

En las zonas del núcleo de Obejo marcadas en el plano de calificación con ZC1 será obligatorio el uso de inclinada de teja a dos aguas.

Artículo 58: Materiales de fachada.

Los materiales de terminación de fachada serán semejantes a los tradicionales de la edificación.

Queda prohibido el uso de revestimientos a base de árido proyectado, azulejos y plaquetas cerámicas. En el núcleo de Obejo se prohíbe, además de los materiales anteriores, el ladrillo visto.

Se autoriza el uso de ladrillo visto tosco viejo así como otros materiales tradicionales (piedra, etc) en zócalos.

El uso de color deberá ser autorizado por la Corporación Municipal que podrá recabar un estudio de su implantación en el entorno.

En miradores, cierres y balcones queda prohibido el uso de la albañilería como elemento principal y deberán ser de madera, perfiles de hierro, fundición o cristal.

Se prohíbe expresamente las fachadas enfoscadas sin pintar o en fábrica vista.

Las medianeras o cerramientos que no den a espacio público pero sean visibles serán tratadas como fachadas.

Se prohíbe el aluminio en su color en carpinterías de hueco exterior. Se prohíben los canalones de PVC en el núcleo de Obejo.

Artículo 59: Huecos.

En general la proporción de huecos por línea de los mismos entre forjados será:

- Planta baja: anchura total de huecos / anchura de fachada menos de 1/1,5.

En longitud de fachada el macizo será superior a la suma de huecos.

En todo hueco prevalecerá la proyección vertical.

- Planta alta: anchura total de huecos / anchura de fachada menos de 1/1,9.

Artículo 60: Retranqueos.

Quedan expresamente prohibidos los retranqueos de los cerramientos de la línea de fachada, salvo en las zonas donde la normativa particular lo permita.

CAPITULO II: CONDICIONES DE VOLUMEN.**Artículo 61: Altura de la edificación.**

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la línea de fachada si ésta no supera los 8 m. o a 5 m. del punto más bajo si los supera, permitiéndose el escalonamiento de la edificación a partir de los 8 m. de longitud.

Artículo 62: Altura de pisos.

Es la distancia entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

Artículo 63: Altura libre de pisos.

Es la distancia desde la cara del pavimento a la inferior del forjado del techo de la planta correspondiente, o del falso techo si lo hubiere.

Artículo 64: Condiciones de alturas en planta baja.

- 1.- La altura libre mínima de la planta baja será de 2,50 metros, para el uso de vivienda. Para otros usos tendrá una altura mínima de 3,00 metros.
- 2.- No se permitirá, en viviendas, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano o entresuelo.
- 3.- En las plantas bajas que no sean viviendas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local.
- 4.- La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizado se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada unos de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas en su caso.
- 5.- La altura de la planta baja en una profundidad mínima de 10 metros desde la fachada será como máximo de 4 metros.

Artículo 65: Sótanos.

- 1.- Se podrá edificar una planta de sótano.
- 2.- En los sótanos no se permitirá el uso de viviendas.
- 3.- La altura libre mínima de la planta sótano será de 2,20 metros para aparcamientos y 2,50 para otros usos.
- 4.- La cara inferior de su forjado superior estará siempre por debajo de la rasante en el punto medio de la fachada y no podrán practicarse huecos en ningún tipo de fachada.
- 5.- Se prohíbe totalmente la construcción de semisótanos.

Artículo 66: Planta de piso.

- 1.- Se entenderá como planta de piso toda planta de edificación por encima de la planta baja.

2.- La altura de piso mínima en plantas de piso será de 2,80 m.

Artículo 67: Altura mínima libre entre plantas.

La altura mínima libre entre plantas será de 2,50 m. y se medirá entre el pavimento y el cielo raso o techo.

Artículo 68: Altura de la edificación.

Quedan fijados en ordenanzas particulares de zona.

Los edificios incluidos en el listado de valores estéticos a proteger y/o conjuntos de interés, deberán conservar la altura y número de plantas actuales.

Artículo 69: Edificios en esquina.

Aquellas edificaciones sobre parcela que de fachada a dos calles en esquina y tengan permitidas distintas alturas de edificación podrán volver con la altura máxima hasta la medianería de la parcela donde se ubique.

Artículo 70: Edificios con fachadas a calles no concurrentes.

Aquellas edificaciones sobre parcela con fachada a dos calles o a una calle y el terreno natural que no formen esquina y tengan distinta altura permitida, se podrán elevar con la altura permitida sobre cada calle o terreno, y avanzarán en profundidad con la altura permitida hasta la línea mediatriz del solar.

Artículo 71: Altura mínima.

Se permitirá la edificación con una altura mínima igual a una planta menos de la permitida para la calle en que se ubica, siempre que el frente de manzana se encuentre consolidado con esta altura en más de un 50%.

Artículo 72: Aticos.

Sólo se permitirá edificar por encima de la altura máxima permitida, dependencias destinadas a castilletes de escaleras, cubierta, chimeneas, cuarto de máquinas, antenas colectivas de T.V. y F.M. y pararrayos. Estas dependencias quedarán retranqueadas 3 m. de la línea de fachada y tendrán una ocupación máxima del 20% de la planta edificada.

Artículo 73: Vuelos.

Se permiten únicamente vuelos en fachada, destinados a balcones, cierres y cornisas.

Estos estarán situados como mínimo a 3 m. de la rasante y sobresaldrán 0.40 m. como máximo del parámetro de fachada.

Quedan expresamente prohibidos los cuerpos cerrados volados y las terrazas.

El canto máximo de los vuelos será de 15,0 cm.

Artículo 74: Patios cerrados.

1.- En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean como mínimo 1/4 de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o hasta el límite de

la altura máxima autorizable, si dicho muro frontero no alcanzase la altura permitida. El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura.

- 2.- Los huecos de las escaleras, retretes, baños y pasillos tendrán luces rectas, un mínimo de tres metros.
- 3.- La forma de planta de patio será tal que permita inscribir, un círculo de diámetro igual a 1/4 de su altura y no inferior a 3 m. en viviendas unifamiliares y 4 m. en viviendas plurifamiliares.
- 4.- Se entenderá por luz recta, a efectos de lo indicado en párrafos anteriores la longitud de la perpendicular al paramento exterior medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.
- 5.- En todas las edificaciones un patio ocuparía al menos el 10% de la superficie edificable, ubicándose dentro de la superficie edificable. Se excluyen las viviendas unifamiliares aisladas y las viviendas de esquina que por condiciones higiénicas no lo precisen.

Quedan totalmente prohibidos los patios abiertos a fachada.

Artículo 75: Adaptación topográfica y movimiento de tierras.

En las parcelas con pendiente y en los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, éstas se dispondrán de tal forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones:

- 1.- Las plataformas de nivelación junto a los lindes podrán situarse a más de 0,50 m. por encima o más de 1,20 m. por debajo de la cota natural del linde.
- 2.- La plataforma de nivelación en interior de parcela (excepto los sótanos) deberá disponerse de modo que no rebase unos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura: base) trazados desde las cotas por encima o por debajo, posible de los lindes. Los muros de nivelación de tierras en los lindes no alcanzarán, en ningún punto, una altura superior a 0,50 m. por encima de la cota natural del linde ni una altura superior a 1,20 m. por debajo de la cota natural del linde.
- 3.- Cada plataforma de nivelación respetará la altura máxima permitida según Ordenanzas de zona.

CAPITULO III: CONDICIONES HIGIENICAS.**Artículo 76: Ventilación e iluminación.**

En los edificios de viviendas no se permitirán los dormitorios y estancias interiores si no reciben ventilación e iluminación a través, al menos, de patios de luces.

La ventilación e iluminación por medios técnicos sin utilización de patios de luces o ventilación se admitirá en las viviendas para dependencias y piezas auxiliares no destinadas a dormitorios ni estancias cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté expresamente autorizado por las normas estatales Y municipales sobre condiciones higiénicas y sanitarias de las viviendas.

Para locales de trabajo y estancias destinadas a uso comercial y de oficina se permitirá, caso de no usar patio de luces, la ventilación e iluminación mediante elementos técnicos de probada eficacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene,

El hueco de iluminación y ventilación será al de la superficie de la estancia.

Artículo 77: Protecciones.

Las balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas altura mínima de 1 m.

Artículo 78: Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrá obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados la mayor antelación que cada caso permita. Se habrá de conseguir en cualquier caso que este tipo de elemento dañe la estética urbana.

Artículo 79: Condiciones de las instalaciones.

Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la eliminación de molestias, olores humos, vibraciones, ruidos, etc.

Artículo 80: Conservación de servicios y espacios libres.

En el momento de la recepción de las obras de urbanización que se cedan al Ayuntamiento, se comprobará si los servicios o instalaciones, etc., así como las espacios libres y zonas ajardinadas que no hayan de ser cedidas al Ayuntamiento, se encuentran en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Posteriormente a este acto, la obligación de conservar los espacios libres privados será de cuenta de los propietarios o copropietarios, en su caso, debiendo hacerse constar expresamente esta condición en los Estatutos de la Comunidad. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo en caso de que no se efectuase debidamente realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas. No obstante, mediante el oportuno convenio, podrá establecerse que la conservación de los espacios libres de uso público se realice a cargo de los particulares.

CAPITULO IV: CONDICIONES ESTETICAS.**Artículo 81: Portadas, escaparates, vitrinas.**

- 1.- Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes. En los edificios que no sean de edificación comercial sólo se autorizará ocupar con las portadas la superficie de fachadas correspondiente a la planta baja del establecimiento sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.
- 2.- Unicamente, en condiciones especiales en que puedan, conseguirse una ordenación de conjunto podrá consentirse, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

Artículo 82: Toldos.

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 m. pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libres una altura de dos metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. respetando, en todo caso, el arbolado.

Artículo 83. Muestras.

- 1.- Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada.
- 2.- Su saliente máximo será de 20 cm., debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:
 - a) Quedan prohibidos los anuncios materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.
 - b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90 m., situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstas. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50m. del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel de] mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,50 m. podrán situarse en las jambas.
 - c) Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0,90 M. de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco.
 - d) Los anuncios podrán colocarse en las zonas comerciales o industriales como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la finca, sin exceder un metro y debiendo estar ejecutados con letra suelta.
 - e) En los edificios excluidos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente a la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada.
 - f) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de instalación con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de tres metros del anuncio o a 10 metros si lo estuviera enfrente.

- g) Con los muros linderos que quedan al descubierto y cumplan en general, las condiciones de las normas y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

Artículo 84: Banderines.

- 1.- Se entiende por tales, los anuncios normales al plano de la fachada.
- 2.- En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,50 m. Su saliente máximo será igual al fijado para los toldos. Podrán tener una altura máxima de 0,80 m. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstos. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.
- 3.- En los edificios de uso exclusivamente comercial se permitirán los verticales con altura superior a 0,90 metros.
- 4.- Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de cinco metros del anuncio.

Artículo 85: Cerramientos.

- 1.- Todos los solares deberán estar cerrados con arreglo a las condiciones que para cerramientos se señalan en estas Normas. El Ayuntamiento podrá exigir asimismo, que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar. La obligación de cerrar comienza en el momento mismo de tener acceso público el solar en cuestión.
- 2.- El cerramiento podrá situarse en la alineación oficial.
- 3.- El cerramiento, si es definitivo, habrá de ser obra de fábrica o material similar. Si es provisional, tabique revocado de mortero y reforzado con pies derechos de madera, hierro, hormigón armado o ladrillos. Se considerará que habrá de cumplir con las condiciones de definitiva de cerca de todo solar, transcurridos dos años desde que merezca tal calificación, Aquellas parcelas que, por no cumplir las condiciones de forma o tamaño, no pueden ser solares, habrán de ser valladas siempre de modo definitivo.
- 4.- La altura mínima de los cercos deberá ser de dos metros tomada esta altura en el punto medio de cada fachada. Si las cotas extremas de la rasante de la acera o terreno difieren en más de un metro, se dividirá la longitud total en secciones que no produzcan diferencias extremas de más de un metro.
- 5.- Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de dos meses a partir de la fecha de finalización del derribo.
- 6.- Si se dejase sin cumplir la obligación del apartado 1, después de apercibido su propietario o representante, la cerca podrá ser construida por el Ayuntamiento, con cargo al propietario de la finca.

Artículo 86: Medianerías vistas y fachadas secundarias.

Las medianerías vistas, fachadas ciegas y fachadas traseras, estarán al menos enfoscadas y pintadas.

CAPITULO V: OBRAS EN EDIFICIOS.**Artículo 87: Tipos de obra.**

Las obras que, se pueden realizar sobre edificaciones existentes son las siguientes:

- a) Mejoras: Obras en las que no se introducen variaciones en ninguno de los aspectos considerados como definidores de las características estructurales y arquitectónicas del edificio.

Grados de intervención:

- Consolidación. Conjunto de obras de carácter estructural cuya finalidad es mantener el edificio o una parte del mismo en las condiciones de estabilidad necesarias para su uso, sin modificar las características de la estructura portante original en sus aspectos esenciales.
- Adecentamiento: Conjunto de obras menores de carácter superficial (revocos, pintura, carpintería interior, pequeñas instalaciones, etc.), que no suponen modificación estructural ni de distribución.
- Modernización: Conjunto de obras de mayor entidad que las anteriores, cuya finalidad es adecuar la organización del edificio a las necesidades actuales de uso, (redistribución interior de cada una de las viviendas, sustitución del sistema general de instalaciones o incorporación de un sistema nuevo, sustitución de exteriores, colocación de aislamientos, impermeabilizantes, etc.).

- b) Reformas: Obras en las que manteniendo básicamente la edificación existente, se introducen modificaciones que puedan alterar las características estructurales, de distribución y organización general, de superficies o morfológicas del inmueble.

Grados de intervención:

- Redistribución: Conjunto de obras que consisten en la modificación de la organización general del edificio, referida al número y disposición de las unidades habitables que contiene, de forma que no suponga una modificación estructural ni aumento de la superficie construida.
- Sustituciones parciales: Son obras de nueva planta realizadas para sustituir parte de un edificio que por razones de deterioro o falta de integración con la base organizativa del mismo, aconsejen su demolición. Para que una obra pueda ser considerada dentro de este grado es necesario que suponga una modificación de la superficie total construida, ni afecte a las partes fundamentales del edificio, entendiéndose como tales, la primera crujía de cada una de las fachadas tanto exteriores a la calle, como interiores a patios, jardines o espacios libres, la escalera principal, ni que la superficie a sustituir suponga más del 50% de la superficie total del edificio.
- Ampliación: Obras en las que la reorganización se efectúa sobre la base de un aumento de superficie construida original; este aumento se puede entender por:

- 3.1. Remonte: Adición de una o más plantas las existentes.

3.2. Entreplantas: construcción de forjados intermedios en zonas que por su altura, la edificación actual lo permita.

3.3. Colmatación: edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar u ocupados por edificaciones marginales no consolidadas. Entre los espacios libres no cualificados no se pueden incluir jardines ni espacios con ordenación arquitectónica actuales o históricos.

- c) Obra nueva: Obras que suponen la edificación de nueva planta de la totalidad o parte de la parcela. La sustitución es un proceso único del que la demolición será sólo la primera fase, por lo tanto no se podrá tramitar ésta, independientemente del proyecto de nueva planta que va a sustituir al edificio existente.

Grados de intervención:

- Renovación: Edificación básicamente de nueva planta donde se utilizan parcialmente elementos fundamentales de la edificación anterior o partes de la misma inferiores al 50% de la superficie construida anterior.
- Sustitución: Intervención en una unidad parcelaria y arquitectónica que supone la demolición del edificio que ocupaba esa unidad y la edificación de uno de nueva planta en su lugar.
- Nueva planta: Cualquier obra que se proyecta sobre una unidad catastral libre de edificación, ya sea porque no la ha tenido o porque haya sido demolida previamente a la redacción del presente plan con la oportuna licencia municipal. Las obras de nueva planta, sustitución, renovación y ampliación, tendrán como límite de edificabilidad, el que se deduzca de la ampliación de las ordenanzas correspondientes a la zona en que se encuentre el edificio. En el resto, la edificabilidad estará definida por la superficie construida existente.
- Obras de reedificación: Obras de nueva planta referidas a la totalidad de una parcela o parte de un edificio que consiste en la repetición fiel de la edificación preexistente. El grado de intervención de los tipos indicados en cada edificación será autorizado por el Ayuntamiento previa solicitud del propietario en el acto de concesión de licencia de obra.

Artículo 88: Obras en edificios fuera de Ordenación.

- 1.- De acuerdo con lo determinado en la Ley del Suelo en los edificios o instalaciones erigidos con anterioridad al Plan que resultaren disconformes con el mismo serán calificados como fuera de Ordenación y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exige la higiene, ornato y conservación del inmueble.
- 2.- Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados cuando no sobrepasen del 10% de la superficie total edificada, y la de los elementos de cubierta siempre que no exceda del 10% de la superficie de esta; evacuación de aguas; repaso de instalaciones; reparación de galerías; tabiques, sin cambio de distribución; reparación de cerramientos no resistentes; revocos y obras de adecentamiento.
- 3.- Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se

pretendiese realizarlas. En aquellas industrias que por aplicación de las presentes ordenanzas resultasen fuera de ordenación, podrán tolerarse obras de reforma y ampliación, en razón de su idoneidad, necesidad o conveniencia, mediante tramitación del expediente ante el organismo competente.

- 4.- Las industrias e instalaciones destinadas a cualquier uso, excepto el Residencial, incluidas en la clasificación del Art. 94, y situadas en Suelo lo Urbanizable que hayan quedado en situación de Fuera de Ordenación podrán hacer ampliaciones y obras de consolidación, mejora, conservación, etc., siempre que éstas no tengan por finalidad el cambio de la actividad principal de la industria o instalación existente. Al erradicarse esta actividad los nuevos usos que hayan de implantarse se atenderán al cumplimiento de la Normativa para Suelo No Urbanizable de las presentes Normas.

Artículo 89: Obras de reforma.

- 1.- En fincas que no estén fuera de Ordenación se consentirán las obras definidas en el Art. 90, de acuerdo con las condiciones que se establecen en estas Ordenanzas.
- 2.- Para las obras de reforma y a los efectos de tramitación de licencias, se entenderá como obra mayor aquellas que supongan modificación de elementos estructurales y obra menor, las restantes.

Artículo 90: Obras de conservación.

- 1.- Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que los disponga la Autoridad Municipal previo informe del Servicio Técnico que corresponda.
- 2.- Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.
- 3.- Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las Autoridades Municipales los edificios que adolezcan falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño.
- 4.- Los técnicos y Agentes de la Policía Municipal podrán denunciar además de los hechos antes citados, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obra que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídas, a derribarlos o repararlos en un plazo fijo.
- 5.- Si existiese peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencial ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no ejecutase en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en los art. 104 y 105 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

CAPITULO VI: ORDENANZAS GENERALES DE USO.**Artículo 91: Clasificación.**

Se consideran los usos siguientes:

- Principales:
 - Residencial.
 - Equipamiento comercial.
 - Talleres artesanales.
 - Industrial.
 - Equipamiento comunitario.
 - Almacenes de materiales de construcción.
- Secundarios:
 - Garajes-aparcamientos y servicios del automóvil.
 - Oficinas.

Artículo 92. Simultaneidad de usos.

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fuesen compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá las condiciones que se determinen en estas Ordenanzas para la zona particular correspondiente.

Artículo 93: Usos principales, complementarios y prohibidos.

Las ordenanzas particulares de cada zona regularán cuales son los usos permitidos y cuales otros se consideran prohibidos. Los no mencionados expresamente se permiten en calidad de complementarlos.

Artículo 94: Residencial.

Definición. Edificios o parte de un edificio destinado a residencia personal o familiar permanente o temporal.

Artículo 95: Equipamiento comercial.

Definición. Es el uso que corresponde a locales de servicio al público, destinado a la compraventa o permuta de mercancías comprendidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas. Se incluyen los usos complementarios de carácter industrial que no puedan ser clasificados según la reglamentación vigente, como peligrosos o nocivos,

Artículo 96: Talleres artesanales.

Definición. Comprende las actividades de artes u oficios que pueden situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrar molestias en las zonas donde se emplacen y tener una potencia instalada inferior a 6 CV.

Artículo 97: Oficinas.

Definición. Se incluyen en este uso edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado: pertenecen a empresas privadas, y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Artículo 98: Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.**1.- Definiciones:**

- a) Se denomina “garaje-aparcamiento” a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.
- b) Se autorizan los “talleres del automóvil”: los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

2.- Condiciones de los garajes-aparcamientos:

- a) El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de garaje-aparcamiento, si fuese obligatoria, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados, cuando fuesen exigibles.
- b) Los garajes-aparcamientos, sus establecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil, dispondrán de un espacio de acceso de tres metros de ancho y cinco de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

3.- Condiciones de los talleres del automóvil. Además de las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- a) No causarán molestias a los vecinos y viandantes, no produciendo ruidos superiores a 55 decibelios.
- b) El local tendrá una superficie mínima de 100 m. cuadrados y dispondrá, dentro del mismo, de una plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados.
- c) En los locales de servicio de lavado y engrase que forman parte de edificios de viviendas, la potencia instalada no excederá de 25 CV. En los restantes no excederá de 60 CV., y en edificios exclusivos para uso del automóvil no existirán limitaciones. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 3 CV. de potencia instalada.
- d) Los garajes y talleres de reparación de vehículos de transporte de viajeros sólo se permitirán en zonas industriales.

Artículo 99: Industrial.

Definición.

- a) A efectos de estas Ordenanzas, se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para

la obtención y transformación de primeras materias, así como de preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

- b) Se incluye también en este uso de industria las bodegas y “almacenes” correspondiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de artículos manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.
- c) Industrias de materiales para la construcción y en general, todas aquellas actividades que por los materiales y elementos técnicos utilizados puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.

Artículo 100: Almacenes de materiales de construcción.

Definición.

Se incluyen los locales cuyo uso es estrictamente el de almacenamiento y venta de materiales para la construcción de edificios.

Artículo 101: Equipamiento comunitario.

1.- Definición.

Espacios y edificios o parte de ellos que con independencia de su propiedad, dominio o gestión se destinan a, la mejora de las condiciones de habitabilidad de la ciudad, tales como: Areas libres, actividades recreativas y culturales, servicios educativos, sanitarios, asistenciales, religiosos, deportivos, administrativos, etc.

Artículo 102: Usos.

Limitaciones generales de usos:

- 1.- Se prohíbe el uso terciario en más del 50% de la superficie construida en cada edificio, excepto en edificaciones de una planta sin limitación de superficie y de dos plantas siempre que la ocupación en planta baja sea inferior a 100 m² y los equipamientos.
- 2.- Se prohíbe el uso de las edificaciones con destino a actividades comprendidas en el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, que no adopten las medidas correctoras necesarias.
- 3.- Se prohíben los edificios de aparcamientos.

Artículo 103: Limitaciones específicas del uso Industrial.

El uso de edificaciones para actividades industriales, con la limitación expresada en el punto 2 de art. 106 y en las zonas cuyas ordenanzas lo permitan tendrá las siguientes limitaciones específicas:

- 1.- La potencia instalada en motores y el nivel sonoro será compatible con el uso residencial.

- 2.- Las emisiones de gases y partículas sólidas en suspensión aérea no podrán crear malestar a las personas, ni distorsionar la imagen ni el ambiente urbano, ni originar depósitos.
- 3.- Los vertidos de desechos líquidos, bien a red de alcantarillado o directamente a cauces fluviales, no podrán contener materias que dañen las instalaciones y que puedan ser exclusivas. inflamables, venenosas o perjudiciales para las personas, la fauna y la flora.
- 4.- Los desechos sólidos no podrán permanecer almacenados en las edificaciones, y solo serán vertidos en los lugares expresamente indicados a tal efecto.
- 5.- El uso y almacenaje de gases y materiales explosivos e inflamables estará a lo dispuesto en la legislación vigente. En todo caso, el uso industrial de la edificación deberá ser autorizado por el Organismo competente, ante quien la Corporación Municipal tramitará el correspondiente expediente. Cualquier persona, entidad y organismo podrá denunciar las molestias que pudiera originar la actividad industrial ante la Corporación Municipal, que elevará la denuncia al Organismo Competente.

Artículo 104: Transformación de usos.

Los usos a que está destinada una edificación podrá transformarse cumpliendo las siguientes normas específicas:

- 1.- Edificios de uso como equipamiento: se autorizará la transformación de dicho uso cuando se haya producido el traslado del mismo a otra edificación y siempre que se encuentren cubiertas las necesidades del citado uso en el municipio. En cualquier caso, solo se podrá transformar el tipo de uso de equipamiento y destinar dicha edificación o su parcela a otro uso comunitario.
- 2.- Edificios de uso industrial: se autorizará la transformación del uso industrial de las edificaciones siempre que se dé alguno de los siguientes requisitos:
 - a) Que la actividad esté incluida en el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
 - b) Que incumpla alguna de las limitaciones específicas del art. 105 y este defecto no sea técnicamente solventable.

TITULO III: ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANO.

CAPITULO I: CONDICIONES GENERALES.

Artículo 105: Definición y delimitación.

Constituyen el suelo urbano, los terrenos comprendidos por la línea de delimitación del suelo urbano grafiada en los planos nº 1, 2.1, 3.1, 4.1, de ordenación "Clasificación del Suelo" y "Zonificación, Sectorización y Planeamiento a ejecutar".

Artículo 106: Zonificación.

El suelo urbano comprende las siguientes zonas:

- 1.- Zona consolidada 1 (ZC1).
- 2.- Zona consolidada 2 (ZC2).
- 3.- Zona consolidada 3 (ZC3).
- 4.- Zona unifamiliar entre medianeras con retranqueo (UEM).
- 5.- Zona unifamiliar aislada (UAS).
- 6.- Zona industrial.
- 7.- Zona de equipamientos.

Que se delimitan en los Planos nº 2.1, 3.1, 4.1 de Ordenación, para cada núcleo urbano.

Artículo 107: Desarrollo de las Normas.

El desarrollo de las Normas Subsidiarias en suelo urbano no requerirá la formación de otro tipo de planeamiento salvo para las Areas y Unidades de Actuación delimitadas en los Planos 2.1, 3.2 de Ordenación a las que se le señalan las condiciones para su desarrollo.

Cuando las Unidades de Actuación o Areas de Actuación delimitadas en estas Normas comprendan terrenos de diferente propiedad, el Planeamiento que las desarrolle comportará la redistribución de beneficios y cargas derivadas de la actuación. Las Areas de actuación podrán dividirse en Unidades de Actuación de forma que se facilite su gestión y desarrollo.

Artículo 108: Edificaciones existentes.

- 1.- Todas las edificaciones e instalaciones ejecutadas con anterioridad a las presentes Normas, quedan recogidas por este planeamiento, y en su virtud, podrán autorizarse en ellas toda clase de caras de consolidación, reparación, mejoras y cualquier otra que no suponga incremento de volúmenes, altura, ocupación o cambio de uso, fuera de los previstos en las presentes Normas Urbanísticas. En caso de procederse a la demolición total o parcial de dichas edificaciones, las que se fueren a construir, se ajustarán a las determinaciones establecidas en estas normas para la nueva edificación.

- 2.- El Ayuntamiento podrá obligar a mantener un uso actual del suelo y de la edificación distinta se', residencial, cuando aprecie que existen razones de interés público, aún cuando no esté definido en las ordenanzas, y siempre que sea compatible con los usos dominantes del entorno y cumpla las condiciones que le fueren aplicables por los Reglamentos Específicos vigentes. A los efectos de nueva edificación, en el caso de mantenimiento de uso existente, se aplicarán las condiciones correspondientes a los gratis, categorías y situaciones que sean asumibles de las definidas en las presentes Ordenanzas. En el caso de cambio de uso, por darse las condiciones anteriores se aplicará la ordenación que corresponda según el nuevo planeamiento,

Artículo 109: Nuevas edificaciones.

- 1.- En los casos en que no se cumplieren las condiciones mínimas de solar, tanto en superficie como en fachada, el Ayuntamiento decidirá en cada caso la posibilidad y conveniencia de ubicación del uso y edificabilidad de que se trate.
- 2.- A las nuevas edificaciones les será de aplicación las Normas Generales establecidas en los Capítulos I a VI del Título II de estas Normas. A los elementos incluidos en la categoría de Edificaciones y Espacios Urbanos de interés detallados en la Memoria Justificativa, les serán de aplicación los correspondientes a la zona en que se encuentren.

CAPITULO II: ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA CONSOLIDADA 1 (ZC1).**Artículo 110: Definición y delimitación.**

Constituyen esta zona los espacios de suelo urbano situados básicamente en el núcleo de Obejo, consolidados por un tipo de edificación en manzana, con viviendas unifamiliares entre medianeras.

Artículo 111: Condiciones de uso.

Se autorizan los siguientes usos:

- Residencial en viviendas unifamiliares.
- Equipamiento comercial en planta baja.
- Equipamientos comunitarios.
- Talleres artesanales.
- Oficinas.

Se prohíben los siguientes usos:

- Almacenes de materiales de construcción.
- Industrial.
- Garajes-aparcamiento y servicio de] automóvil.
- Los no autorizados en el párrafo anterior.

Artículo 112: Condiciones de edificación.

- 1.- El tipo de ordenación es el de edificación con fachada según alineación de vial.
- 2.- Parcela mínima: todas las parcelas catastrales son edificables. En caso de nuevas parcelaciones en zona, las parcelas resultantes tendrán 6 m. de fachada y 60 m² de superficie como dimensiones mínimas.
- 3.- La altura máxima de la edificación permitida serán PB+1 (baja + una) con 7 metros.
- 4.- La ocupación de parcela será:

SUPERFICIE PARCELA	OCUPACIÓN
Menos de 100 m ²	100 %
Más de 100 m ²	85 %

- 5.- Se prohíbe la agrupación de parcelas que dar lugar a solares de más de 200 m² o la segregación que da lugar a parcelas de menos de 60 m².

Artículo 113: Condiciones de protección.

A todas las edificaciones y espacios urbanos de la zona les serán de aplicación las condiciones generales de protección que se establecen en el Título VI, Capítulo II de estas Normas.

CAPITULO III: ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA CONSOLIDADA 2 (ZC2).**Artículo 114: Definición y delimitación.**

Constituyen esta zona los espacios de uso residencial situados básicamente en el núcleo de Obejo en los cuales se permite la vivienda bifamiliar entre medianeras que se consolidan por un tipo de manzana,

Artículo 115: Condiciones de uso.

Se autorizan los siguientes usos:

- Residencial en viviendas unifamiliares y bifamiliares.
- Equipamiento comercial.
- Equipamiento comunitario.
- Talleres artesanales.
- Oficinas.
- Almacenes de productos no nocivos ni peligrosos.

Se prohíben los siguientes usos:

- Industrial.
- Los no autorizados en el párrafo anterior.

Artículo 116: Condiciones de edificación.

- 1.- El tipo de ordenación es el de edificación con fachada según alineación de vial.
- 2.- Parcela mínima. Todas las parcelas catastrales son edificables. En caso de nuevas parcelaciones en la zona. Las parcelaciones resultantes tendrán 6 m. de fachada y 60 m² de superficie como dimensiones mínimas.
- 3.- La altura máxima de la edificación permitida será PB+1 (baja + una) con 7 m.
- 4.- La ocupación de parcela será:

SUPERFICIE PARCELA	OCUPACIÓN
Menos de 100 m ²	100 %
Más de 100 m ²	85 %

- 5.- Se prohíbe la agrupación de parcelas que den lugar a solares de más de 200 m² o la segregación que da lugar a parcelas de meros de 60 m².

CAPITULO IV: ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA CONSOLIDADA 3 (ZC3).**Artículo 117: Definición y delimitación.**

Constituyen esta zona los espacios de suelo urbano de uso residencial situados en Cerro Muriano y Estación se Obejo y que se consolidan por un tipo de edificación en manzana con viviendas unifamiliares o plurifamiliares entre medianeras.

Artículo 118: Condiciones de usos.

Se autorizan los siguientes usos:

- Residencial en viviendas unifamiliares y plurifamiliares.
- Equipamiento comercial.
- Equipamiento comunitario.
- Talleres artesanales.
- Oficinas.
- Garajes-aparcamiento y servicio del automóvil. En planta baja Almacenes de materiales de construcción y otros almacenes de productos no nocivos ni peligrosos.

Se prohíben los siguientes uso:

- Industrial.
- Los no autorizados en el párrafo anterior.

Artículo 119: Condiciones de edificación.

- 1.- El tipo de ordenación es el de edificación con fachada según alineación a vial.
- 2.- Parcela mínima. Dado el grado de indefinición de parcelas y propiedades en esta zona serán parcelas edificables las que tengan la superficie mínima de 60 m² con 6 m. de fachada y estén dentro de las alineaciones marcadas en plano.
- 3.- La altura máxima de la edificación será de PB+1 (baja + una) con 7 m. salvo en aquellas calles que no tengan un ancho mínimo de 4 m. en toda su longitud donde la altura máxima será 1 planta de 4 m.
- 4.- La ocupación de parcela será:

SUPERFICIE PARCELA	OCUPACIÓN
Menos de 100 m ²	100 %
Más de 100 m ²	85 %

CAPITULO V: ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS CON RETRANQUEO DE FACHADA (UEM).**Artículo 120: Definición y delimitación.**

Constituyen esta zona los espacios de suelo urbano de uso residencial situados en el núcleo de Cerro Muriano y que se consolidan por un tipo de edificación de vivienda unifamiliar entre medianeras en las que la fachada aparece retranqueada para liberar una zona ajardinada delantera alineada a vial mediante un cerramiento de valla.

Artículo 121: Condiciones de uso.

Se autorizan los siguientes usos:

- Residencial en viviendas unifamiliares.
- Equipamiento comercial.
- Equipamiento comunitario.
- Talleres artesanales.
- Garajes al servicio del automóvil.
- Oficinas.

Se prohíben los siguientes usos:

- Industrial.
- Los no autorizados en el párrafo anterior.

Artículo 122: Condiciones de edificación.

- 1.- El tipo de ordenación es el de edificación con fachada retranqueada y zona ajardinada delantera con valla alineación a vial. El retranqueo desde la alineación se establece en 4 m. Se prohíbe la cubrición total o parcial de esta zona ajardinada. El cerramiento que limita a la vía pública será de 2 m. de altura, siendo el primer metro con elementos sólidos y opacos y el segundo de elementos livianos y transparentes. Las medianeras serán de 1,80 m de altura.
- 2.- Parcela mínima. Dado el grado de indefinición de parcelas y propiedades en esta zona serán parcelas edificables las que tengan la superficie mínima de 90 m² y estén dentro de las alineaciones marcadas en plano.
- 3.- La altura máxima de la edificación permitida será PB+1 con 7 m.
- 4.- La ocupación de parcela será: 85% de la superficie resultante una vez realizado el retranqueo de la línea de fachada.

CAPITULO VI: ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS).**Artículo 123: Definición y delimitación.**

Constituyen esta zona los espacios de suelo urbano de uso residencial situados en Cerro Muriano y que se prevee que se consolidan por un tipo de edificación de vivienda unifamiliar aislada con cerramiento de parcela alineado a vial. Se sitúan en Cerro Muriano y Estación de Obejo, estableciéndose tres subzonas: UAS 1 en Cerro Muriano; UAS 2 en Estación de Obejo y UAS 3 en zona próxima a la Estación de Obejo.

Artículo 124: Condiciones de uso.

Se autorizan los siguientes usos:

- Residencial unifamiliar.
- Equipamiento comercial.
- Equipamiento comunitario.

Se prohíben los siguientes usos:

- Todos los no autorizados en el párrafo anterior.

Artículo 125: Condiciones de edificación.

1.- El tipo de ordenación es el de edificación aislada con la siguiente separación o linderos:

- Al cerramiento que da frente a vial: 5 m.
- A linderos privados: 3 m.

Los cerramientos de parcela serán según lo descrito en el art. 140 de estas Normas. 2.- Parcela mínima. Edificabilidad $m^2 t/m^2s$.

Según subzonas: UAS-1: 600 m² 0,4 m^2t/m^2s .

UAS-2: 1500 m² 0,20 m^2t/m^2s .

UAS-3: la parcela edificable será la existente permitiéndose segregaciones que no den origen a parcela de menos de 800 m² y 20 m de fachada. Se fija una edificabilidad de 0,30 m^2t/m^2s .

2.- La altura máxima de la edificación permitida será de PB+1 con un total de 7 m. para todas las subzonas. Por encima de esta altura se podrá rematar la edificación con cubiertas inclinadas cuya cumbrera no sobrepase la altura máxima de 2,75 m. contados a partir de la altura de cornisa. El espacio resultante bajo estas cubiertas no será habitable. En el caso de cubierta plana, por encima de la altura permitida solo podrá sobresalir el casetón de acceso con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de la cubierta y una altura máxima de 2,75 m.

3.- La ocupación máxima de parcela será:

UAS-1 40%

UAs-2 20%

UAs-3 30%

CAPITULO VII: ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL.**Artículo 126: Definición y delimitación.**

Constituyen esta zona los espacios de suelo urbano ubicados en el núcleo de Cerro Muriano y Obejo delimitados en plano de calificación y cuyo uso es netamente industrial.

Artículo 127: Condiciones de uso.

Se autoriza exclusivamente el uso industrial y de oficinas según se define en el art. 117 de estas Normas, prohibiéndose todos los demás. Según el uso se establecerán las medidas correctoras que dicte el Reglamento de Actividades MINP.

Artículo 128: Condiciones de edificación.

- 1.- La parcela mínima edificable será de una superficie mínima de 500 m². con una longitud mínima de fachada de 10 m.
- 2.- La edificabilidad neta máxima será 1,5 m²t/m²s sobre la superficie industrial neta, con una ocupación máxima de parcela del 100% en planta baja y del 40% en planta alta.
- 3.- La altura máxima serán 8 m. repartidos entre dos plantas como máximo.
- 4.- Las fachadas se separarán 10 m. del vial proyectado, la separación a linderos privados será de 3m.

CAPITULO VIII: ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO.**Artículo 129: Definición y delimitación.**

Comprende la zona los distintos espacios y edificaciones del suelo urbano destinados a equipamiento comunitario de carácter público o privado.

Artículo 130: Condiciones de la edificación.

Con carácter general son las especificadas en estas Normas Urbanísticas, según zonificación donde se encuentre y en cualquier caso la altura máxima será dos plantas.

Los suelos privados destinados a equipamiento se regirán por las mismas condiciones que los de uso público.

Artículo 131: Condiciones de uso.

Los equipamientos con uso asignado en el Plano nº 3 de Ordenación se deberán a dicho uso autorizándose en casos justificados por el Ayuntamiento el cambio de uso que necesariamente deberá seguir siendo de equipamiento.

Artículo 132: Equipamiento hotelero.

El equipamiento hotelero situado en Cerro Muriano en la carretera N-432 se regirá por los siguientes parámetros:

- Altura máxima: 2 plantas (8 m).
- Ocupación: 30%.
- Separación a lindes: 5 m.

El situado en el núcleo de Obejo en la carretera de Villanueva se regirá por los siguientes parámetros:

- Altura máxima: 2 plantas (8 m).
- Ocupación: 60%.
- Separación a vial: 4 m.

CAPITULO IX: CARACTERISTICAS DE LAS UNIDADES O AREAS DE ACTUACION.**Artículo 133: Finalidad de las actuaciones.**

Para el desarrollo de determinados sectores de suelo urbano se han delimitado en los planos nº 2.1, 3.2, 4.1, de Ordenación un conjunto de unidades de actuación de diferentes características (superficie, uso, intensidad y equipamiento) los cuales se especifican en la memoria Justificativa. Dentro de ellas se consigue el justo reparto de cargas y beneficios a que se refiere el Art. 117.3 de la Ley del Suelo. También se establecen Areas de Actuación que podrán subdividirse en unidades de actuación para facilitar su gestión.

Artículo 134: Plazos de Proyecto y ejecución.

Se establece un plazo de doce meses a partir de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias para la presentación por los propietarios de los Estudios de Detalle y Proyectos de Reparcelación de los terrenos incluidos en las Unidades de Actuación. Pasado este plazo, el Ayuntamiento podrá redactarlos de oficio.

Artículo 135: Características de las Areas y Unidades de Actuación.

Se detallan en los planos de ordenación y desarrollarán su ordenación de acuerdo con la normativa que al efecto se establecerá en las Normas de Edificación de estas Normas Subsidiarias.

Son las siguientes:

- Area de Actuación I (A.A.I).

Situación: **núcleo de Obejo** en la zona final de la calle San Benito.

Superficie aproximada: 7.600 m².

Sistemas de Actuación: compensación, cooperación

Uso: residencial Z C 2 (permite vivienda plurifamiliar).

Ordenanzas particulares: las de la zona consolidada 2.

Objetivos: consolidar el sector con uso residencial realizando la apertura y urbanización de calles grafiadas en planos.

Cesiones al Ayuntamiento: viario de nueva apertura urbanizado. 10% de la superficie total para libre uso público.

Ordenación propuesta: se proyecta la apertura de varias calles que unen la calle San Benito y la calle Almocara. Se realiza una realineación al principio de C/ San Benito.

- Area de Actuación 11 (A.A.II).

Situación: **núcleo de Obejo** entre calle San Benito y calle Eugenio Barroso y calle de nueva apertura.

Superficie aproximada: 8.925 m².

Sistema de Actuación: compensación, cooperación.

Uso: residencial Z C 2 (permite vivienda plurifamiliar).

Ordenes particulares: las de la zona consolidada 2.

Objetivos: consolidar el sector con uso residencial realizando la apertura de calles y equipamiento comunitario grafiados en planos.

Cesiones al Ayuntamiento: viario de nueva apertura urbanizado. 10% de la superficie total para libre uso público incluyendo la zona de equipamiento comunitario.

Ordenación propuesta: se proyecta la apertura de nuevas calles que organizan el sector, proponiendo un equipamiento comunitario en la zona más próxima a la plaza de nueva creación.

- Unidad de Actuación I (U.A.I).

Situación: en el núcleo de **Cerro Muriano** entre la actual carretera N-432 y el Plan Parcial 1.

Superficie aproximada: 8.800 m².

Sistema de actuación: compensación.

Uso: residencial unifamiliar aislada (UAS-1).

Ordenanzas particulares: las de la zona unifamiliar aislada 1

Objetivos: construir una fachada urbana permeable con viviendas aisladas. Conseguir un paseo de 5 m de ancho con banda de aparcamientos en hilera y un tramo de calle de conexión con el PDI.

Cesiones al Ayuntamiento: calle de 8 m de conexión con el PDI urbanizada. Paseo de 5 m de ancho comprendiendo 3 m de acerado y 2 m de aparcamiento en hilera con arbolado cada 7m.

Ordenación: según objetivos marcados,

- Unidad de Actuación II (U.A.II).

Situación: en el núcleo de **Cerro Muriano** en la zona de la calle Vereda, entre la antigua carretera N-432 y la vía del ferrocarril.

Superficie aproximada: 20.000 m².

Sistema de Actuación: compensación.

Uso: residencial unifamiliar (UEM).

Ordenanzas particulares: las de la zona de vivienda unifamiliar entre medianera, con retranqueo de fachadas.

Objetivos: establecer una fachada urbana permeable apoyándose en un viario de apoyo y servicio a un área de equipamiento deportiva prevista.

Cesiones al Ayuntamiento: viario urbanizado. 10% superficie para libre uso público. equipamiento social: 3.400 m².

Ordenación propuesta: banda de viviendas unifamiliares de 30 m de ancho de parcela, fragmentada por calles de conexión. Apoyándose en la calle existente se libera un acerado-paseo de 5 m. con banda de aparcamientos.

Artículo 136: Características de Planes especiales.**- PLAN ESPECIAL 1**

Situación: en el **núcleo de Obejo**, el entorno de la iglesia, el depósito de agua y los restos del castillo.

Superficie aproximada: 6.400 m².

Promoción Pública.

Sistema de actuación: expropiación.

Ordenanzas: las de la zona.

Objetivos: ordenar el sector para obtener unos espacios públicos adecuadamente trazados, que dignifiquen la zona para ser usada como espacios de estancia y mirador, recuperando en lo posible los restos del Castillo.

Cesiones: todos los espacios libres de uso público resultantes de la ordenación.

Ordenación propuesta: la necesaria para cumplir los objetivos.

Artículo 137: Características de los Proyectos de urbanización.**- Proyecto de urbanización I (PU I).**

Situación: en el **núcleo de Obejo**, la calle Calvario.

Superficie aproximada: 1.700 m².

Promoción pública.

Uso: espacio de libre uso público.

Ordenanzas particulares: según el Cap. III de estas Normas para la conservación de Edificaciones y espacios urbanos al ser un conjunto urbano de interés y según las ordenanzas de la zona consolidada 1.

Objetivos: potenciar el carácter que el espacio tiene en la actualidad.

- Proyecto de urbanización II (PU II).

Situación: cuartel de la Guardia Civil y la zona de equipamiento hotelero en el **núcleo de Cerro Muriano**.

Superficie aproximada a urbanizar: 19.600 m².

Promoción : los propietarios del suelo afectado, de forma proporcional al frente de fachada.

Uso: viario, zona verde, aparcamientos, infraestructura.

Objetivos: obtener acceso viario urbanizado a las parcelas para que tengan característica de solar y posterior cesión del suelo urbanizado al Ayuntamiento. Comprenderá una banda de zona verde de 5 m de ancho y otra banda de aparcamiento.

- Proyecto de Urbanización III (PU III).

Situación: la zona calificada como industrial en el **núcleo de Cerro Muriano**,

Superficie a urbanizar aproximada: 10.800 m².

Promoción: los propietarios del suelo afectado, de forma proporcional al frente de parcela.

Uso: viario, zona verde, aparcamientos, infraestructuras.

Objetivos: obtener acceso viario urbanizado a las parcelas para que tengan características de solar y posterior cesión del suelo urbanizado al Ayuntamiento. Comprenderá una banda de zona verde de 10 m de ancho y otra de aparcamiento.

- **Proyecto de Urbanización IV (PU IV).**

Situación: en el núcleo de **Estación de Obejo**, junto al embalse del Guadalnuño.

Superficie total aproximada afectada: 70.000 m².

Promoción: los propietarios del suelo afectados.

Objetivos: urbanizar viario y áreas libres en zona de uso residencial.

- **Proyecto de Urbanización V (PU V).**

Situación: en el **núcleo de Estación de Obejo**, el conjunto de viviendas unifamiliares aisladas apoyadas en carretera N432.

Superficie total aproximada afectada: 19.000 m².

Promoción: los propietarios del suelo afectados.

Objetivos: dotar de infraestructuras básicas a la zona.

- **Proyecto de Urbanización VI (PU VI)**

Situación: En el **núcleo de Obejo**, conjunto de viviendas unifamiliares entre medianeras, equipamiento social y hotelero, situada junto a carretera de Villanueva.

Superficie total aproximada afectada: 3.800 m².

Promoción: los propietarios del suelo afectado.

Objetivos: urbanizar viario de acceso a viviendas paralelo a la carretera y reserva de suelo para equipamiento social y hotelero.

TITULO IV: NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE.

CAPITULO I: DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL.

Artículo 138: Delimitación del suelo urbanizable.

Constituyen el suelo urbanizable aquellos terrenos que aparecen con esta clasificación en los planos nº 3.1, 3.2 de Ordenación Urbanística.

Artículo 139: División en Zonas y Sectores.

El suelo clasificado como urbanizable se ha dividido en dos sectores, cada uno de éstos últimos constituirán una unidad territorial a desarrollar por un Plan Parcial, cada uno de ellos.

Los sectores que se desarrollan son:

- Sector 1.- 20,00 Ha. Uso: residencial. (P.P.I).
- Sector 2.- 2,50 Ha. Uso: residencial. (P.P.II)

Para el desarrollo de esta clase de suelo será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que se establece para cada Sector y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

Las condiciones específicas a las que se habrá de atener la redacción de cada Plan Parcial serán las que se establecen en los capítulos siguientes.

Artículo 140: Previsiones de los acuerdos de Aprobación.

El acuerdo mediante el cual el Ayuntamiento apruebe inicial o provisionalmente un Proyecto de iniciativa privada, deberá contener previsión expresa sobre los siguiente extremos:

- a) A la aprobación del Plan Parcial.

Imposición al promotor de la obligación de Presentar el Proyecto de Urbanización que previene el Artículo 15 de la Ley del Suelo y Proyecto de compensación o reparcelación en su caso, antes de que transcurran seis meses desde la aprobación del Planeamiento parcial.

- b) A la aprobación del Proyecto de compensación o reparcelación.

Fecha o fechas en las que deberá formalizarse el documento público de cesión gratuita al municipio de los terrenos de Cesión en la proporción y características establecidas en las Normas presentes, sin perjuicio de las obligaciones de ejecución y conservación de las obras de urbanización.

- c) A la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Fecha o fechas en las que deberán hallarse finalizadas cada una de las distintas obras de urbanización que comprende el Planeamiento con las características del Proyecto de Urbanización, que cederán mediante acta de entrega.

Artículo 141: Régimen jurídico transitorio.

En tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales para este suelo, el Régimen Jurídico será el que establece la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

CAPITULO II: NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SECTOR P.P.I.**Artículo 142: Delimitación y superficie.**

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en éste capítulo, será los terrenos clasificados como urbanizables y que aparecen delimitadas en el plano 3.2 de Ordenación Urbanística, como P.P.I.

La superficie aproximada que abarca dicho sector es de 20.00 Ha.

Artículo 143: Usos e intensidad.

El uso dominante será el de residencial con tipología de unifamiliar aislada. La densidad máxima admitida para el conjunto del sector es de 3 viv/Ha.

El nº máximo de viviendas del sector será de 60.

Artículo 144: Condiciones de uso.

Uso dominante: residencial unifamiliar aislada.

Usos compatibles:

- Comercial.
- Cultural.
- Educativo.
- Religioso.
- Sanitario.
- Deportivo.
- Equipamientos.

Usos no permitidos:

- Aparcamientos, garajes y servicios de automóvil.
- Oficinas.
- Industrial.
- En general todos los usos no especificados en los usos compatibles

Artículo 145: Condiciones de planeamiento.

El sector será objeto de un único Plan Parcial.

Artículo 146: Condiciones de parcelación y edificación.

- Tipología: vivienda unifamiliar aislada.
- Altura máxima: 2 plantas (baja + una) y 7 metros.
- Edificabilidad máxima: 0,15 m²t/m²s.

- Ocupación máxima. 15%.
- Parcela mínima: 3.000 m².
- Frente mínimo de parcela a vial: 40 m.
- Anchura mínima de la red viaria:
 - Calzada: 6 m.
 - Acerado: 1 m a cada lado.

El resto de las condiciones serán las generales fijadas en estas Normas Urbanísticas. (Título II).

Artículo 147: Dotaciones.

Serán las mínimas establecidas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento para Planes Parciales que desarrolla una Unidad Residencial elemental que son las siguientes:

- 1.- Espacios libres de dominio y uso público: 18 m²/viv.
- 2.- Centros docentes: 1.000 m².
- 3.- Servicios de interés público y social: 600 m².
- 4.- Aparcamientos: 1 cada 100 m² edificados.

Artículo 148: Cesiones.

Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento:

- Viales totalmente urbanizados, infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y red de abastecimiento de agua.
- Los terreros especificados anteriormente y destinados a dotaciones.
- El 10% del aprovechamiento resultante del sector.

Artículo 149: Sistema de actuación.

El Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización se gestionarán y ejecutarán por el Sistema de Compensación.

CAPITULO III: NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SECTOR P.P.II.**Artículo 150: Delimitación y superficie.**

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en éste capítulo, será los terrenos clasificados como urbanizable y que aparecen delimitados en el plano nº 3.2 de Ordenación Urbanística, como P.P.II.

La superficie aproximada que abarca dicho sector es de 2.00 Ha.

Artículo 151: Usos e intensidad.

El uso dominante será el de residencial con topología de unifamiliar y plurifamiliar.

La densidad máxima admitida para el conjunto del sector es de 45 viv/Ha.

El número máximo de viviendas del sector son 90.

Artículo 152: Condiciones de uso.

Uso dominante: residencial.

Usos compatibles:

- Comercial.
- Hotelero.
- Educativo.
- Religioso.
- Sanitario.
- Deportivo.
- Oficinas

Artículo 153: Condiciones de Planeamiento.

El sector será objeto de un único Plan Parcial.

Artículo 154: Condiciones de Parcelación y edificación.

- Tipología: vivienda unifamiliar y plurifamiliar.
- Altura máxima: 2 plantas (baja + una) y 7 metros.
- Edificabilidad máxima: 85%.
- Parcela mínima: 75 m².
- Fachada mínima: 6 m.
- Anchura mínima de la red viaria:
 - Calzada: 6m.
 - Acerado: 1 m. a cada lado.

El resto de las condiciones serán las generales fijadas en estas Normas Urbanísticas. (Título II).

Artículo 155: Dotaciones.

Serán las siguientes:

- Jardines y áreas de juegos de niños 2000 m².
- Centros docentes..... 1000 m².
- Servicios de interés público y social 1600 m².
- Aparcamientos 1 cada 100 m²/const.

La ubicación de las dotaciones de jardines interés público y social, quedan determinadas en el plano 3.2.

Artículo 156: Cesiones.

Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento:

- Viales totalmente urbanizados, infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), planeamiento y red de abastecimiento de agua.
- Los terrenos especificados anteriormente y destinados a dotaciones.
- El 10% del aprovechamiento resultante del sector.

Artículo 157: Sistema de actuación.

El Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización se gestionarán y ejecutarán por el sistema de Compensación.

TITULO V: NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPITULO I: NORMAS GENERALES.

Artículo 158: Definición.

Constituyen el suelo no urbanizable todos los terrenos del Término Municipal de Obejo no incluidos dentro de alguna de las categorías anteriores: suelo urbano, suelo urbanizable, en el Plano nº 1 de Ordenación: "Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación y usos".

Artículo 159: Ambito de aplicación.

El ámbito de aplicación de este artículo y siguientes será el de los terrenos clasificados como no urbanizables y el de los clasificados como urbanizables hasta tanto no se aprueben los correspondientes planes parciales.

Artículo 160: Categorías.

En el suelo no urbanizable se establece una clasificación en Zonas según el tipo de ordenación que se delimita en el plano nº 1 de Ordenación y se describe a continuación:

- 1.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Paisajística.
- 2.- Suelo No Urbanizable de Interés Forestal.
- 3.- Suelo No Urbanizable de Interés Agrícola.
- 4.- Suelo No Urbanizable Genérico.
- 5.- Suelo No Urbanizable de Sistema General de Equipamientos.
- 6.- Elementos protegidos en el Suelo No Urbanizable.
 - 6.1. Ermita de San Benito.

Artículo 161: Régimen jurídico de la propiedad en el suelo no urbanizable.

- 1.- Las facultades de utilización de uso urbanístico en suelo no urbanizable, se ejercerá dentro de los límites con el cumplimiento de los deberes establecidos en presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado.
- 2.- La aplicación de las Normas sobre esta clase de suelo no conferirá derecho a los propietarios de los terrenos a exigir indemnización.

Artículo 162: Régimen del Suelo.

- a) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, En ese sentido se entiende por construcciones destinadas a explotación agrícola las siguientes: Almacenes, cuadras, establos, cobertizos y viviendas de agricultores. Deberán estar relacionadas con la

naturaleza y destino de la finca, quedando excluidas las instalaciones ganaderas de tipo industrial, como grajas de multiplicación de híbridos porcinos, picaderos de caballos, granjas cunículas, etc. Edificaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas serán: Básculas de control de peso, puestos de la Cruz Roja, gasolineras y otras edificaciones que por sus características y situación, se desprenda que están claramente vinculadas al servicio de la carretera como, hoteles, restaurantes, bares y talleres de reparación de vehículos.

Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en los Arts. 43.3 de la Ley del Suelo y 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medro rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, Se deberá tener en cuenta la valoración del carácter de utilidad pública o interés social en el sentido de que correspondan a escuelas, vertederos controlados de basuras, depuradoras, instalaciones deportivas y aquellos equipamientos públicos actos para su ubicación en ese medio. Para la justificación del interés social será necesario transcribir en el expediente la cantidad y calidad de puestos de trabajo así como la naturaleza en relación con el medio, que generará y tendrá la actividad que se pretende implantar. En este sentido se justificará también la necesidad del emplazamiento en medio rural debido a las características de peligrosidad, estrecha vinculación al medio, o insalubridad, así como aquellas circunstancias que bajo interpretación del órgano urbanístico competente, hagan admisible su emplazamiento, debido a falta de suelo u otra característica.

Artículo 163: Parcelación urbanística.

- 1.- Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos de dos o más lotes cuando dan lugar al establecimiento de una pluralidad de edificios residenciales que constituyan núcleo de población tal como se describe en estas Normas, o industriales o comerciales, ya sean de asentamiento unitario o escalonado y diferido en el tiempo.
- 2.- No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable.

Artículo 164: Segregación de fincas.

- 1.- La prohibición de parcelación no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:
 - Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria, para la correspondiente ubicación. Tal hecho no comportará por sí la posibilidad o imposibilidad de edificación para lo que se necesitará la concurrencia de los requisitos propios de esa circunstancia.
 - Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencias siempre que, el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados y se cumpliera la normativa específica de cada zonificación y tipología en cuanto al tamaño mínimo de parcela.
 - Realizarse para agrupar o agregar a predios colindantes.
- 2.- Las divisiones, segregaciones y agregaciones anteriormente señaladas no necesitarán licencia municipal, debiéndose únicamente comunicarse al

Ayuntamiento la operación realizada, pudiendo el Alcalde o la Consejería de Obras Públicas y Transportes adoptar, en caso fundado de discrepancia, las medidas que prevén los Art. 184 y 185 de la Ley del Suelo,

Artículo 165: Concepto de Núcleo de Población.

Constituirá ir núcleo de población: todo asentamiento de población o actividades que generan relaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras comunes, o dependencias entre las edificaciones.

Artículo 166: Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población.

La formación de un nuevo núcleo de población, según el concepto establecido en las presentes Normas Subsidiarias, se puede producir cuando se cumpla alguna de las condiciones objetivas que a continuación se determinan:

- a) Cuando existen parcelas que estén dotadas de acceso rodado de nueva apertura (aunque no esté asfaltado), con suministro de electricidad y agua potable o que cuente con servicios urbanos de común utilización. Bastará con el acceso y un servicio común de los especificados anteriormente.
- b) La situación de edificaciones a una distancia inferior a setenta y cinco metros entre ellas.
- c) La situación de edificaciones o instalaciones a una distancia inferior a QUINIENTOS metros de un núcleo de población existente.
- d) La existencia de más de dos viviendas por hectáreas o de tres viviendas en dos hectáreas.
- e) La Ejecución de urbanización en suelo no urbanizable: como apertura de caminos, o mejora sustancial de los existentes, instalaciones de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de A.T., redes de alcantarillado o estaciones de depuración.

CAPITULO II. REGULACION DE USOS.

SECCION I: USOS.

Artículo 167: Usos Regulados.

En el suelo no urbanizable los usos actividades que se regulan son los siguientes:

- 1.- Actividades agrarias.
- 2.- Actividades al servicio de las obras públicas.
- 3.- Industrias.
- 4.- Equipamientos y servicios.
- 5.- Vivienda familiar.

Artículo 168: Clases de usos.

A los efectos del presente Título los usos del suelo pueden ser:

- a) Usos permitidos: son aquellos que, previa licencia municipal y en su caso, autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.
- b) Usos incompatibles: son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.

SECCION II: DEFINICION DE USOS.**Artículo 169: Actividades agrarias. Concepto y categorías.**

- 1.- Son actividades agrarias o agropecuarias las actividades relacionadas con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales.
- 2.- Se diferencian las siguientes categorías:
 - 1º. Agrícolas: Se incluyen en esta categoría las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales, incluso olivares.
 - 2º. Forestales: Se incluyen en esta categoría el uso o actividad relativa al conjunto de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y de pastos forestales susceptibles de explotación y aprovechamiento controlado.
 - 3º. Ganaderas. Se incluyen en esta categoría las actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado, incluso animales de granja o corral.
- 3.- La regulación de estas actividades y explotaciones estará sujeta a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, o de la Junta de Andalucía y su legislación específica.

Artículo 170: Actividades al servicio de las obras públicas. Concepto y condiciones generales.

- 1.- Se consideran, como tales el conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- 2.- Sólo se admitirán aquellas que no puedan ser implantadas en Suelo Urbanizable porque no exista en estos suelos un uso similar.
- 3.- Las actividades que aquí se regulan deberán cumplir además de la legislación específica, las normas generales de edificación del capítulo 3º y estar contempladas en el proyecto de obra de referencia.

Artículo 171: Industrias. Concepto y categorías.

- 1.- Es el uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones.
- 2.- Se establecen las siguientes categorías:
 - 1º. Industrias extractivas: Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.
 - 2º. Industrias vinculadas al medio rural. Son las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio de la población rural.
 - 3º. Gran Industria. Son aquellas de carácter aislado propia de actividades con necesidad de amplia superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad deben estar separadas de las áreas urbanas.

Artículo 172: Equipamientos y servicios. Concepto y categorías.

- 1.- Son el conjunto de actividades de carácter colectivo complementarias al uso residencial.
- 2.- Se establecen las siguientes categorías.
 - 1º. Dotaciones. Las encaminadas a cubrir necesidades de ocio, asistenciales, sanitarias, religiosas, etc.
 - 2º. Equipamientos especiales. Son aquellos por motivos de seguridad o sanidad exigen su implantación fuera de las áreas urbanas, como cuarteles, mataderos, vertederos, cementerios, etc.
 - 3º. Relación. Son las actividades destinadas al público para el desarrollo de la vida social, como bares, restaurantes, salas de baile, etc.
 - 4º. Hotelero. Son los edificios o instalaciones de servicio al público con destino al alojamiento eventual o temporal.
 - 5º. Campamentos de turismo. Son instalaciones controladas de acampada, para la instalación temporal de tiendas y caravanas de uso estacional.
- 3.- Solamente podrán considerarse con usos en el suelo no urbanizable aquellos equipamientos vinculados al medio rural.
- 4.- Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación que le corresponda en razón de la materia.

Artículo 173: Vivienda familiar. Concepto y categorías.

- 1.- Se considera vivienda familiar al conjunto de espacios o dependencias destinadas al alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas a la misma.
- 2.- Se distinguen las siguientes categorías:
 - 1º. Vivienda agraria. Aquella ocupada por personas vinculadas a la explotación agraria del terreno sobre el que se levante la construcción de las fincas próximas pertenecientes a la misma propiedad o explotación.
 - 2º. Vivienda no agraria. Es aquella que, sin estar, vinculada a una explotación agraria o ganadera, se adapta a la tipología propia del modelo constructivo del área donde se ubique, o el que sea autorizado por estas Normas, no incidiendo en las circunstancias a que hace referencia el artículo 73 de la Ley del Suelo.

CAPITULO III: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.**SECCION I: CARACTERISTICAS GENERALES.****Artículo 174: Normas de Carácter General.**

Con carácter general las construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable no podrán incurrir en ninguna de las condiciones objetivas señaladas en el art. 166, para evitar la formación de núcleos de población.

Artículo 175: Usos.

En general en el Suelo No Urbanizable los usos permitidos deberán estar relacionados con el mantenimiento del medio rural.

Artículo 176: Condiciones de la edificación.

- 1.- Separación de la edificación a los lindes de la finca 30 m.
- 2.- La altura máxima será de dos plantas (8 metros), pudiendo ser esta mayor solo en caso de instalaciones especiales autorizadas que lo requieran.
- 3.- Superficie edificable la que se fije para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

Artículo 177: Condición aislada de las edificaciones.

Con objeto de garantizar la condición de aislada de las construcciones e instalaciones y su carácter excepcional de emplazamiento en Suelo No Urbanizable se fija con carácter obligatorio, una distancia mínima de QUINIENTOS metros a cualquier núcleo de población o edificación que se encuentre ajustada a planeamiento, medidos desde el emplazamiento previsto para la construcción que se solicite.

Artículo 178: Cierres de fincas.

- 1.- Los cierres de fincas en suelo no urbanizable están sujetas a la previa licencia municipal.
- 2.- Sólo se autorizan los cierres que sean necesarios para la normal implantación de los usos del suelo. En todo caso los cerramientos deberán realizarse por medio de alambradas, empalizadas o setos de arbustos, pudiendo también combinarse estos medios,

Artículo 179: Condiciones higiénicas.

- 1.- Abastecimiento de agua.

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1976 de 16 de marzo, sobre garantías sanitarias de abastecimientos de agua con destino al consumo humano, y en virtud de las facultades propias de estas Normas, se dispone:

- 1) No se podrá autorizar viviendas, o actividades comerciales, turísticas o en general cualquier tipo de asentamiento humano hasta tanto no quede garantizado el caudal mínimo de agua necesario para la actividad, bien por suministro de red municipal y otro distinto, y se garantice su potabilidad sanitaria, justificándose en el último supuesto la procedencia, captación, emplazamiento, análisis, etc.

- 2) Se considera que el agua es sanitariamente potable y por lo tanto apta para el consumo humano cuando en todo momento, a lo largo de toda la red de suministro, reúne las condiciones mínimas, o cuenta con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que se determinen por las Autoridades Sanitarias.

2.- Evacuación de residuales:

- 1) Queda prohibido verter aguas no depuradas a o cauces públicos.
- 2) En el caso de existencia de red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión.
- 3) En el caso de inexistencia de la expresada red las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa depuración correspondiente por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras.
- 4) En desarrollo de estas Normas, el Ayuntamiento fijará a partir de los estudios del Instituto Geológico y Minero, aquellas áreas en que, por razones de permeabilidad y, por lo tanto, de riesgo de contaminación, no se autorizará la implantación de pozos absorbentes.
- 5) Todo vestido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no, biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración con la correspondiente aprobación previa del organismo competente.

3.- Pozos.

Habrá de estarse en todo caso a lo establecida en la Ley de Aguas.

Los criterios de protección respecto a la captación serán los siguientes:

- a) Fosa séptica con zanja de absorción de infiltración de 7,5 a 30 m. si el nivel freático es superior a 5 m. y de 22 a 30 m. si el nivel freático está a menos de 5 m.
- b) Fosa séptica con pozo de filtración de 15 a 11 m. si el nivel freático es más de 5 m. y de 22 a 21 m. si el nivel freático está a menos de 5 m.
- c) Fosa séptica sin sistema de absorción, no hace falta guardar ningún tipo de distancia.
- d) Cloacas con juntas estancas de 3 m. si el nivel freático está a más de 5 m. y 7,5 si el nivel freático está a menos de 5 m.
- e) Pozos abandonados a 7,5 m. si el nivel freático está a más de 5 m. y a 20 m. si el nivel freático está a menos de 20 m.
- f) Pozo negro o letrina a 15 m. si el nivel freático es superior a 5 m. y a 30 m. si el nivel freática es inferior a 5 m.

Artículo 180: Condiciones estéticas de la edificación.

Las construcciones y edificaciones que se realicen en Suelo No Urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:

- 1º. Adaptarse, en lo básico al ambiente rural en que estuvieren situadas.
- 2º. No tener características urbanas.
- 3º. Ser de materiales, topología y acabados de normal utilización en los lugares donde se sitúen, excepto las instalaciones que por su función hayan de utilizar otras tipologías, materiales y acabados.

SECCION II: NORMATIVA ESPECIFICA SEGUN TIPOS DE CONSTRUCCIONES.**Artículo 181: Tipos de construcciones.**

Independientemente del cumplimiento de la normativa de carácter general, las construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable deberán cumplir la normativa específica según los tipos siguientes:

- a) Agrícolas.
- b) Entretenimiento, ejecución y servicio de Obras Públicas.
- c) Viviendas familiares aisladas.
- d) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.

Artículo 182: Instalaciones y construcciones agrícolas.

1.- A los efectos de lo contenido en las presentes Normas, se entenderá por construcción destinada a explotaciones agrícolas, aquellas obras o instalaciones precisas para el cultivo, labores o almacenaje, tanto si son infraestructurales como edificatorias y en relación directa con el uso agrícola de la finca donde se asienten, o que supongan un soporte a la actividad agrícola de la zona o comarca donde se ubique.

2.- Sin ánimo totalizador, podrán considerarse:

Infraestructura:

- Transformadores.
- Casas de bomba.
- Retención de agua.
- Canales de riego.
- Tendidos eléctricos.

Edificaciones:

- Almacenes de productos agrícolas y ganaderos que tengan una relación directa con la finca donde se emplazan y la explotación que allí se realice.
- Invernaderos.

3.- Las normas de construcción serán las establecidas con carácter general, y podrán exceptuarse los retranqueos mínimos en los casos de los invernaderos solamente.

4.- Asimismo deberán ajustarse a los planes y normas del Ministerio de Agricultura.

5.- Respecto a las condiciones estéticas será de obligado cumplimiento el Art., 98 del Reglamento de Planeamiento en relación al Art. 73 de la Ley del Suelo.

Artículo 183: Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

- 1.- Ejecución: Instalaciones de carácter provisional. Definidas según la necesidad de la obra y en el proyecto que se trate.
- 2.- Entretenimiento: Deberán quedar definidas en el de la obra pública, y justificando su emplazamiento en el Suelo lo Urbanizable.
- 3.- Servicio: justificación de su carácter respecto a la obra pública y de su necesidad. Justificación de su emplazamiento en Suelo No Urbanizable.
- 4.- Las normas de construcción serán las establecidas con carácter general. Respecto a las condiciones estéticas es de obligado cumplimiento lo previsto en los Art. 94 y 98 del Reglamento de Planeamiento.
- 5.- Parcela mínima: El tamaño mínimo de parcela para la obtención de Licencia de Edificación será de 500 m².

Artículo 184: Construcciones para vivienda familiar.

Son aquellas que cumplen con lo definido en el art. 173.

Artículo 185: Vivienda familiar. La condición de aislada.

- 1.- Los edificios destinados a vivienda unifamiliar, deberán estar emplazados en lugares en los que no exista posibilidades de formación de una población, según lo detallado en el art. 166.
- 2.- Se considera que no existe posibilidad de formación de población cuando la edificación tenga consideración de aislada porque se vincula a la misma una superficie de terreno en las que para cada zona de Suelo No Urbanizable se fijan.
- 3.- La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el registro de la propiedad en nota marginal (art. 221 L.S.).
- 4.- Cualquier vivienda o edificación que no cumple las condiciones anteriormente indicadas, posibilita la formación de núcleo de población, quedando expresamente prohibido.

Artículo 186: Condiciones generales.

Toda vivienda deberá cumplir como mínimo las condiciones de dimensión, aislamiento, higiénico sanitarias, etc., exigidas por la Ley para las viviendas de protección oficial, además de las recogidas en el Capítulo III de estas Normas.

Artículo 187: Condiciones de emplazamiento.

- 1.- Cumplirán las condiciones de parcela mínima, superficie edificable, distancias, etc., que se fijan para cada categoría de Suelo No Urbanizable.
- 2.- Las condiciones específicas de separación reguladas en otros usos en relación con las viviendas más próximas, industrias, cementerios, etc, serán asimismo exigibles para las nuevas viviendas cuando éstas pretendan implantarse en la proximidad de uso existente que así lo determine.

Artículo 188: Condiciones de acceso.

- 1.- Deberán contar con acceso rodado, desde carretera comarcal, local o camino, que permita el acceso de vehículos automóviles.
- 2.- Los accesos desde carreteras cumplirán la normativa específica de protección, así como la reglamentación específica de carreteras que les corresponda.

Artículo 189: Edificaciones auxiliares.

Se consideran auxiliares de la vivienda agraria, las construcciones complementarias para la explotación del suelo, así como las cocheras para vehículos.

Artículo 190: Condiciones estéticas en viviendas.

Las condiciones estéticas de las viviendas y tipologías deberán responder a su emplazamiento en el medio rural y a su carácter aislado. Se aplicará lo previsto en el Art. 73 de la Ley del Suelo y Art. 98 del Reglamento de Planeamiento.

No obstante y en desarrollo de lo anterior se determinan las siguientes características que deberán tenerse en cuenta en las construcciones de viviendas en Suelo No Urbanizable:

- Materiales: se utilizarán preferentemente los tradicionales, no admitiéndose sucedáneos o imitaciones. En caso de cubiertas inclinadas de teja árabe, la pendiente no será superior al 40%. Se prohíben expresamente la pizarra, chapas metálicas, cerámica vidriada en fachada etc.
- En los revestimientos y pinturas de fachadas el color blanco deberá ser predominante.
- Deberá observarse una correcta composición de los huecos en fachada, respetándose las proporciones verticales y la relación macizo-hueco de las edificaciones tradicionales.

Artículo 191: Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.

- 1.- Podrán construirse edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que necesariamente deban de emplazarse en medio rural.
- 2.- En ningún caso se consideran comprendidas las instalaciones de carácter residencial familiar.
- 3.- Deberán respetarse los usos y condiciones de edificación que se establecen en estas Normas.
- 4.- Las correspondientes autorizaciones para edificar en este tipo y categoría de suelo, deberán tramitarse de acuerdo con lo dispuesto en el art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística (art. 43, párrafo 3 de la ley del Suelo, Texto Refundido) siendo necesario justificar tanto la utilidad pública o interés social de la iniciativa, cuya declaración debe seguir el trámite pertinente, así como necesidad de su emplazamiento en zona rural.
- 5.- Con el fin de completar la normativa expuesta se establecen las siguientes medidas, que serán de obligado cumplimiento:

- a) Que se trate de edificaciones aisladas a todos los efectos, el acceso se realizará por vías o caminos de carácter pecuario ya existentes.
- b) Deberán garantizarse todos los servicios: abastecimiento de agua, depuración de vertidos según la legislación específica y energía eléctrica.
- c) La altura máxima será de dos (2) plantas (8 metros) medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.
- d) La edificación deberá quedar a una distancia de 25 m. como mínimo de todos los linderos. Asimismo, y en todos los casos la distancia mínima de 500 m. a cualquier núcleo de población ya existente, deberá quedar garantizada.
- e) El cumplimiento de las restantes condiciones objetivas para garantizar la no formación de núcleo de población es obligatorio en todos los expedientes que se tramiten para este tipo de edificaciones.

CAPITULO IV: CONDICIONES PARTICULARES DE CADA TIPO DE SUELO NO URBANIZABLE.**SECCION I: SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN PAISAJISTICA.****Artículo 192: Normas de carácter general.**

Son aquellas que por su situación, vistas panorámicas formas hidrológicas, exuberancia y particularidades vegetación, merecen ser objeto de especial protección. Queda prohibido, en estas áreas, cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje.

Artículo 193: Régimen particular de usos.

Son las condiciones y requisitos que correspondan para cada uso de las recogidas en el capítulo II se consideran como:

1.- Usos permitidos.

- a) Las actividades tradicionales, especialmente las ganaderas y cinegéticas.
- b) Vivienda familiar de carácter agrario con las siguientes condiciones:
 - En aquellos terrenos en los que exista una vivienda agrícola solo podrá construirse otra vivienda a una distancia no superior a 15 m. de la anterior. Debiendo justificarse su vinculación con la explotación agraria. Esta vivienda se acogerá a las condiciones fijadas en estas Normas. Si es una vivienda agrícola de nueva edificación deberá respetar las siguientes condiciones territoriales:
 - Parcela mínima 25 Ha.
 - Superficie edificable 1.000 m².
 - Distancia mínima a otra vivienda 500 m.
 - La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en el círculo de 5.120 m² de superficie. Ninguna edificación secundaria distará más de 70 m. de la edificación principal.
- c) Instalaciones al servicio de la obra pública cuando cumpla el art. 183.3.

2.- Usos prohibidos: Todos los demás y específicamente:

- a) Se prohíben los usos y actividades residenciales e industriales no ligadas a las propias explotaciones y en el caso de que lo estén cuando no se justifique la ineludible necesidad de su ubicación en el interior del área.
- b) Se prohíbe en estas zonas el vertido y depósito de residuos sólidos urbanos e industriales.
- c) Queda específicamente prohibido en esta localización de publicidad exterior.

SECCION II: SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES FORESTAL.**Artículo 194: Normas de carácter general.**

Constituyen este suelo, espacios relativamente extensos de caracteres diversificados, con utilización y vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos, y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo. Se integran en el área catalogada como: Complejo Serrano de Interés Ambiental Cuenca del Guadalmeñato - CS 20, en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Córdoba.

Artículo 195: Régimen particular de uso.

Con las condiciones y requisitos que corresponden para cada uso de los recogidos en el capítulo II se consideran como:

1.- Usos permitidos:

- a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento, debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.
- b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado y piscifactorías será requisito indispensable la aportación de un proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.
- c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental.
- d) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 25 del Plan Especial del Medio Físico y C. de la P. de Córdoba.
- e) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las siguientes limitaciones:
 - No situarse a distancias mayores de 1 Km. del núcleo de población más próximo.
 - No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.
 - No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.
 - Que no suponga una restitución al disfrute público del resto del espacio protegido.
- f) Las viviendas familiares aisladas pagadas a explotación de recursos agrarios, con igual condiciones a las indicadas para el Suelo Urbanizable de Especial Protección Paisajística.

- g) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios, Cuando se trate de infraestructuras viarias energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.
- h) Equipamientos zonas de ocio y campamentos siempre que no impliquen ninguna clase de infraestructura o urbanización, cementerios.
- i) Instalaciones al servicio de la obra pública.
- j) Industrias vinculadas al medio rural.

2.- Usos prohibidos:

Todos los no citados anteriormente y en especial los siguientes:

- a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- b) Las construcciones y edificaciones excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
- c) Los parques de atracciones.
- d) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.
- e) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.

SECCION III: SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES AGRICOLA.**Artículo 196: Normas de carácter general.**

Son aquellas áreas que están ocupadas por amplias zonas de olivar marginal en altas pendientes, siendo los riesgos erosivos muy acusados, con grave incidencia en el embalse del Guadalmellato.

Se prohíbe toda actividad de edificación o cambio de uso, tendente a transformar el destino agrario del suelo. Simultáneamente, Se protegerán los paisajes de pie de monte, se evitarán movimientos de tierra y se tendera a la reconversión del olivar.

Artículo 197: Régimen particular de usos.

Con las condiciones y requisitos que correspondan para cada uso recogido en el capítulo II, se consideran como:

1.- Usos permitidos:

- a) Agricultura: La regulación de estas actividades deberá sujetarse a los planes y normas sectoriales que le sean de aplicación. El olivar queda incluido dentro de este use para esta categoría de suelo. Se tenderá a la reconversión del olivar, y se tendrá una especial vigilancia de los procesos erosivos de la zona.
- b) Ganadería: Intensiva en sus aceptaciones mayor y menor.
- c) Forestal: Únicamente se permitirán en los cauces, riberas y márgenes de los ríos y arroyos.
- d) Vivienda familiar de carácter agrario con las siguientes condiciones:
 - Parcela mínima 5 Ha.
 - Superficie edificable 750 m².
 - Distancia mínima a otra vivienda 500 m.
 - La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en un círculo de 2.000 m² de superficie. Ninguna edificación secundaria distará más de 30 m. de la edificación principal.
- e) Instalaciones al servicio de la obra pública cuando cumplan las condiciones del Art. 183.3.
- f) Instalaciones y construcciones agrícola, según lo especificado en el Art. 182.

2.- Usos prohibidos:

- Todos los demás.

SECCION IV: SUELO NO URBANIZABLE GENERICO.**Artículo 198: Normas de carácter general.**

Por corresponder esta categoría de Suelo No Urbanizable de menor valor intrínseco, aún cuando permanece el fundamento agrario de esta clase de suelo, se establecen condiciones más permisivas para la implantación de otros usos.

Artículo 199: Régimen particular de usos.

Con las condiciones y requisitos que corresponde para cada uso recogido en las presentes Normas, podrán implantarse en esta clase de suelo los usos y actividades siguientes:

1.- Usos permitidos:

- a) Agrícolas: en todas sus formas. El olivar queda incluido en este uso para esta clase de suelo.
- b) Ganadería en todas sus formas.
- c) Industrias: todas las industrias así como las nocivas y peligrosas.
- d) Equipamiento: dotaciones con edificación y ocio, cuarteles, mataderos y cementerios.
- e) Vivienda familiar: con las siguientes condiciones:
 - Parcela mínima 5 Ha.
 - Superficie edificable 1.000 m².
 - Distancia mínima a otra vivienda 510 m.

La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en un círculo de superficie, 2.000 m². Ninguna edificación secundaria distará más de 50 m. de la edificación principal.

- f) Se permitirán todos los demás usos recogidos, así como la gran industria cuando el suelo clasificado como urbanizable sea incapaz de albergar esta actividad.

SECCION V: SUELO NO URBANIZABLE DE SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.**Artículo 200: Normas de Carácter General.**

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en esta Sección, será los terrenos que clasificados como Suelo No Urbanizable aparecen delimitados en los Planos nº 3.1. y 3.2 de Ordenación Urbanística Uso: Sistema General de Equipamiento con superficie aproximada de 14.011 metros cuadrados.

Artículo 201: Régimen particular de usos.

El uso global dominante será el de Equipamiento de Sistemas Generales.

Instalaciones previstas: Pista Polideportiva municipal y edificaciones anejas, Piscina Municipal.

Artículo 202: Condiciones de Parcelación y Edificación.

En función de las características especiales del uso a que se destina el Sector, se establece la única condición siguiente:

- Altura máxima 7 metros.

SECCION VI: ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL SUELO NO URBANIZABLE.**Artículo 203: Definición y Régimen.**

- 1.- Constituyen esta categoría del Suelo No Urbanizable elementos naturales y/o edificaciones localizadas en S.N.U. de singular valor cultural, paisajística, ecológico a científico; se prohíbe todo tipo de edificación o actuación de movimiento de tierras, infraestructuras o modificación de la vegetación que pueda alterar o modificar el entorno. Únicamente se autorizarán estas acciones cuando sean necesarias para el conocimiento o mejora del elemento que se protege.
- 2.- Los elementos incluidos en esta categoría corresponden a la Ermita de San Benito y su entorno, el Cortijo de la Calera y el edificio de la Comandancia Militar.

TITULO VI: NORMATIVA DE PROTECCION.

CAPITULO I: NORMAS GENERALES.

Artículo 204: Suelo afectado por la Ley y Reglamento de Carreteras.

1.- Legislación específica:

- Ley de Carreteras. 25/1988 de 29 de julio.
- Reglamento General de Carreteras. Real Decreto 1073/1977 de 8 de Febrero,

2.- Zonas afectadas:

- a) Zona de dominio público: Los terrenos ocupados por la carretera sus elementos funcionales y una franja de terreno de 3 m. de anchura a cada lado de la carretera, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
- b) Zona de servidumbre: Dos franjas a ambos lados de la carretera, con una anchura de 8 m., medidos desde la arista exterior de la explanación.
- c) Zona de afección: Dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 50 m. en las redes nacionales y de 30 m. en el resto, medidas desde las citadas aristas.
- d) Líneas de edificación: En la línea exterior se las franjas de terreno a ambos lados de la carretera, de 25 m. en las redes nacionales y de 18 m, en el resto de las redes, medidas desde la arista exterior de la calzada.

3.- Usos:

- a) Zona de dominio público: solo se admiten la carretera y sus encuentros funcionales afectos al servicio público viario regulados en el art. 68 del Reglamento General de Carreteras.
- b) Zonas de afección:
 - Zona comprendida entre el límite exterior de la servidumbre y la línea de edificación. No se autorizan edificaciones o construcciones nuevas permanentes, ni reforma o consolidación de las existentes.
 - Zona comprendida entre la línea de y el limite exterior de la zona de afección.

Se autorizan toda clase de actuaciones compatibles con la clasificación del suelo. siempre que se actué en cualquiera de las zonas, es necesario solicitar el correspondiente permiso al órgano del que dependa la carretera.

Artículo 205: Suelo afectado por la Legislación de Ferrocarriles.

1.- Legislación específica:

- Ley de conservación y Policía de los caminos de Hierro, de 23 de noviembre de 1877.

2.- Zonas afectadas:

- a) Zona del Ferrocarril: Es una zona de 3 m. a uno y a otro lado del Ferrocarril.
- b) Zona de servidumbre: Varía entre los 5 y 20 m., según los usos que se deseen situar a una y otro lado del Ferrocarril,

3.- Usos:

- a) Zona del Ferrocarril: No se podrán realizar construcciones, y las que se hagan a partir de esa línea no podrán abrir huecos o salidas a esta zona.
- b) Zona de servidumbre:
 - Los depósitos de materiales incombustibles se harán a partir de 5 m. desde la vía del Ferrocarril.

En cualquier caso se necesitará la autorización del Ministerio de Obras Públicas, como requisito previo a la licencia, para toda construcción, apertura de zanjas, plantaciones etc..., que se proyecte realizar en la zona de servidumbre.

Las distancias anteriores se contarán desde la línea inferior de los taludes del terraplén, desde la superior de los desmontes y desde el borde exterior de las cunetas. A falta de ésta se contarán desde una línea trazada a metro y medio del carril exterior de la vía.

Artículo 206: Protección de la red de caminos.

En toda la red de caminos que existen en el Término Municipal, se deberá guardar una franja de protección de 3 m., a cada lado del borde del camino, en la cual no se permitirá ningún tipo de edificación.

El Organismo competente cuidará de que dicha red permanezca en perfecto estado para su uso.

Artículo 207: Protección de las líneas de energía eléctrica.**a) Alta tensión:**

- La servidumbre de paso de energía no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él dejando a salvo dicha servidumbre. En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la establecida en el Reglamento de líneas de alta tensión de 28 de noviembre de 1.968.
- Edificios y construcciones $3,3 + \frac{U}{100}$ metros con un mínimo de 5 metros.
- Bosques, árboles y masas de arboladas, $1,5 + \frac{U}{100}$ con un mínimo de 2 metros.

En las líneas aéreas para el cómputo de estas distancias se tendrá en cuenta la situación respectiva más favorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea

y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate. (Decreto del Ministerio de Industria del 21 de octubre de 1.966 y demás disposiciones vigentes).

(U: tensión compuesta en K.V.).

Artículo 208: Protección de aguas para abastecimiento público y privado.

La instalación de nuevas actividades insalubres o nocivas que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales suponga un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado no podrán autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de a Policía de Aguas y de sus cauces.

Las condiciones y los límites de toxicidad se regularán según el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas, (art. 18).

Artículo 209: Protección de aguas.

Se estará en todo momento a lo dispuesto en la Ley de Aguas de 1986 y en el Reglamento de Policía de Aguas y sus Cauces.

Protección de Cauces públicos, lagos y embalses: En los cauces públicos, lagos y embalses que quedan en seco no podrá establecerse ningún tipo de edificación que pueda entorpecer el paso de las aguas, dañar los alveos o cauces en época de venida o signifiquen peligro para la seguridad de las personas o bienes.

En los márgenes de los cauces públicos, lagos o embalse no se podrá realizar construcción ni obra alguna sin la correspondiente autorización administrativa.

Cuando los márgenes sean de dominio privado no se podrá hacer construcciones o instalaciones en una extensión de 20 m. sin autorización del Servicio Correspondiente, que resolverá según la Ley de Aguas.

Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces las rocas, arenas y piedras existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio o desviar el cauce del mismo,

Artículo 210: Repoblaciones Forestales.

Se efectuarán teniendo en cuenta en todo momento la Ley de Montes de 8 de junio de 1957 y el Reglamento de Montes Públicos en el B.O.E. 12-13 de mayo de 1962.

Se fomentará la repoblación de especies autóctonas tradicionales de la comarca, con el objeto de no romper el equilibrio ecológico de la zona.

Artículo 211: Industrias peligrosas, insalubres o nocivas.

Las industrias fabriles que deben ser consideradas como peligrosas, insalubres o nocivas, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el art. 3º del Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas (Decreto del 30 de noviembre de 1961 nº 4.414/61) sólo podrán emplazarse como regla general a una distancia superior a 2.000 metros a contar del núcleo más próximo de población agrupada (Art. 42 del mismo reglamento).

En las actividades molestas, aparte de lo dispuesto en relación con el emplazamiento, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de las licencias y en todo

caso para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos, y demás actividades que puedan producir humos y polvo, deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

Artículo 212: Productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales.

La utilización de productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales se regirá por la Reglamentación del Ministerio de Industria aprobada el 21 de junio de 1.968.

Artículo 213: Ruidos y vibraciones.

En los elementos, casas-habitación, edificios y locales públicos en general, no podrán instalarse en lo sucesivo motores fijos, cualquiera que sea su potencia sin la previa autorización municipal. Lo mismo se aplicará en el caso de instalación de grupos electrógenos de reserva instalados en cines y demás locales de pública concurrencia, así como las instalaciones de aireación, refrigeración y calefacción por aire caliente.

Artículo 214: Explosiones e Incendios.

La instalación de actividades que exijan la utilización de primeras materias de naturaleza inflamable o explosiva se prohibirá en locales que formen parte de edificios destinados a viviendas.

Las instalaciones destinadas al depósito de películas, petróleo o productos derivados, pirotécnicas, polvorines, garajes y estaciones de servicio deberán atenerse en cuanto a su localización y características técnicas de protección a lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas (Art. 25) y demás Reglamentos específicos que les afecten.

Los centros de gases envasados se ajustarán en lo que se refiere a las condiciones de su ubicación y características de las instalaciones a la Orden Ministerial de 23 de mayo de 1961 y Orden Ministerial de 1 de diciembre de 1964 del Ministerio de Industria.

Las pirotécnicas y polvorines, según se establece en el Art. 22 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y peligrosas, deberán cumplirse las disposiciones del Reglamento Provisional de Explosivos aprobado por Decreto de 27 de diciembre de 1946.

La instalación y funcionamiento de centrales eléctricas, líneas de transporte eléctrico y estaciones transformadoras se regirán por la Orden Ministerial (B.O.E. de 10 de abril de 1949) de 23 de febrero de 1949 referente a "Instrucciones y reglamentos para instalaciones y funcionamiento de centrales, líneas de transporte y estaciones transformadoras" y por el Decreto 3151/1968 de 28 de noviembre referente a "Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta tensión". La instalación de estaciones de transformadoras en el interior de edificios se regulará por lo establecido en el Art. 17 y concordantes del "Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión". Decretos 2413/1973 de 20 de septiembre.

Artículo 215: Carteras y Explotaciones mineras a cielo abierto.

Localización: Dada la condición especial que requiere la localización de estas actividades, antes de proceder a la concesión de licencias para la explotación, de los recursos naturales del subsuelo se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos exigiendo estudios sobre las variaciones

que se introducen en la ecología, escorrentía de la zona, Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces de los ríos, piedras y rocas en cantada susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

Artículo 216: Ceses de las explotaciones.

Las carteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo la capa vegetal y la flora.

Artículo 217: Silos para cereales y depósitos de agua.

No se autorizará la construcción de silos y depósitos de aguas cuyas dimensiones no estén proporcionadas con la escala del núcleo urbano en la que vayan a estar asentados.

Artículo 218: Publicidad.

La colocación de anuncios publicitarios en las zonas de servidumbre de las carreteras estará a lo dispuesto en el Decreto 1953/1962 de 8 de agosto y Ordenes de 22 de agosto de 1962 y 8 de febrero de 1965, Decreto 971/1967 de 21 de abril.

Fuera de las zonas de servidumbre de las carreteras se prohibirá toda clase de anuncios que hayan pintado directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc. y los carteles que constituyan un atentado contra la naturaleza.

Artículo 219: Basureros y estercoleros.

Se situarán en lugares poco visibles y en darse las vientos dominantes no puedan llevar olores a habitados o vías de circulación y se rodeará de pantallas arbóreas.

Estarán situados en zonas que carezcan tanto de aguas de escorrentías como de aguas subterráneas.

Asimismo se exigirá la instalación y uso de incineradores de contaminación atmosférica controlada.

Los vertederos públicos de escombros se situarán en lugares expresamente designados por el Ayuntamiento.

Artículo 220: Yacimientos Arqueológicos.

En las zonas en las que existan yacimientos al descubierto o su presencia sea segura, debe prohibirse toda operación de desarrollo, incluyendo la edificación, y urbanización.

En las zonas que no existan tales yacimientos pero haya razones que permitan suponer su existencia, las operaciones de desarrollo se condicionarán a la investigación previa.

CAPITULO II: NORMAS GENERALES DE CONSERVACION Y PROTECCION DE LA EDIFICACION Y ESTRUCTURA URBANA.**Artículo 221.**

Los propietarios (organismos, entidades o personas físicas y jurídicas públicas o privadas) deberán conservar en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, las edificaciones o elementos urbanos de su propiedad o bajo su tutela, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Artículo 222.

La vigilancia y control del estado de conservación de las edificaciones y elementos urbanos corresponde a las Corporaciones Locales asistidas de los Servicios de Policía Municipal y la asistencia técnica propia o subsidiaria.

Artículo 223.

- a) Cualquier persona de oficio o a instancia podrá iniciar al procedimiento que exija el deber de conservar.
- b) Los servicios de Policía Municipal y de asistencia técnica tendrán entre sus funciones la de vigilar estrechamente el cumplimiento del deber de conservación y ornato público y a tal efecto emitirán informes periódicos al menos anual al Municipio.

Artículo 224.

A los efectos del artículo anterior y dado que la mayor parte de las edificaciones en el municipio están destinadas a uso propio como vivienda por el municipio deberán controlarse de manera especial las edificaciones no ocupadas o usadas durante largos periodos de tiempo, las edificaciones arrendadas, edificaciones públicas o privadas no destinadas a vivienda, edificios del Patrimonio y el conjunto que conforme la infraestructura del Municipio.

Artículo 225.

Formulada la denuncia, los servicios técnicos previa inspección ocular emitirá informes escritos sobre el mismo donde se haga constar: daños existentes, causas, obras necesarias, determinación del plazo de comienzo y ejecución de la obra y carácter urgente si existiese.

Artículo 226.

El Alcalde trasladará dicho informe a la propiedad ordenando su cumplimiento y concediendo un plazo de 10 días como máximo para que presente las alegaciones que estime convenientes.

Artículo 227.

- 1.- A la vista de las alegaciones del informe técnico, al Comisión Permanente Municipal determinará lo que proceda, dando traslado a la Propiedad para su cumplimiento, con apercibimiento, caso de no realizarlo, de que el propio Municipio ejecutará lo acordado con cargo a la propiedad, de acuerdo con los artículos 104 y 106 de la Ley de Procedimientos Administrativos y 223 de la vigente Ley del Suelo. Igualmente se notificará de los recursos si los hubiere contra lo acordado.

2.- En caso de urgencia y peligro estos plazos podrán ser modificados y simplificados a fin de evitar riesgos a personas o cosas.

3.- Paralelamente podrán incoarse expediente sancionador por incumplimiento de lo ordenado de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 apartado 3 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 228.

Para este tipo de obras será necesaria la preceptiva licencia de obra, pudiendo por razones de urgencia, realizarse la obra y posteriormente obtener la correspondiente licencia Municipal-.

Artículo 229.

Los efectos del control del estado de las edificaciones y a tenor de lo dispuesto en el Artículo 4 en el Municipio existirá un listado actualizado de las edificaciones y propiedades que existan en régimen de arrendamiento, desocupadas o no usadas durante periodos amplios de tiempo, edificios públicos o privados no destinados al uso de viviendas, Patrimonio, etc., a fin de que por el servicio correspondiente se puedan visitar sistemáticamente y evacuar el correspondiente informe sobre su estado y conservación.

Artículo 230.

Todas las edificaciones al menos una vez al año deberán, por sus propietarios, ser adecentadas en la parte de aquellas recayentes a la vía pública.

Igualmente se determinará y exigirá el tratamiento que deba mantener los solares a la vía pública a fin de mantener un nivel de decoro y salubridad de la misma.

Artículo 231.

La denuncia por el estado de conservación de la infraestructura del Municipio se tramitará a través del Ayuntamiento el cual dará traslado de la misma a la Comisión Provincial de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

CAPITULO III: NORMAS DE CONSERVACION DE LAS EDIFICACIONES Y ESPACIOS URBANOS.**Artículo 232: Conservación.**

Debido al destacado interés de los valores estéticos en los diferentes edificios, conjuntos urbanos o elementos aislados que en la memoria Justificativa se relacionan; el Ayuntamiento velará para que su estado sea en todo momento bueno y adaptado a la misión que cumplen. A este fin se controlarán con especial atención las posibles obras de reforma que en ellos se realicen debiéndose consultar a la Dirección Provincial de Urbanismo sobre la idoneidad de las reformas que en cada momento pretendan realizarse, en el caso de que el Ayuntamiento no cuente con servicios técnicos competentes.

Artículo 233: Categorías Protegidas.

Los Edificios y Espacios Urbanos Singulares a proteger se clasifican en tres categorías:

1º Edificios con valor Histórico-Arquitectónico.

2º Edificios Urbanos de Interés.

3º Conjuntos Urbanos de Interés.

Artículo 234: Edificios con valor Histórico-Arquitectónico. Actuaciones.

Se incluye en ésta categoría la Iglesia de S. Antonio Abad, situada en el núcleo de Obejo.

Las intervenciones que se realicen en este edificio deberán respetar los valores estéticos, así como los elementos arquitectónicos que configuran el carácter singular del edificio.

Artículo 235: Edificios Urbanos de Interés. Actuaciones.

Se aplica a edificios que presentan una configuración de fachada estimable en sí misma, además de otros valores ambientales que se han de conservar. Son los que aparecen en el Plano nº 2.1 y se relacionan en la Memoria Justificativa.

Las intervenciones que se realicen en estos edificios deberán respetar sus valores estéticos, permitiéndose la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos.

Artículo 236: Conjuntos Urbanos de Interés. Actuaciones.

Se incluyen en ésta categoría espacios urbanos que contienen en su estructura unos ciertos valores arquitectónicos, tipológicos, ambientales, etc., que deben ser protegidos. Son los que delimitan como tales en el plano nº 2.1.

El Ayuntamiento velará por la conservación de estos valores supervisando las obras que se realicen en los edificios integrados en estos conjuntos urbanos de interés, a través del Arquitecto Municipal.

Artículo 237: Tramitación.

- 1.- En las actuaciones sobre las edificaciones cuyos valores estéticos se han de conservar, además de los documentos exigidos en las Normas Generales para la solicitud de Licencia de Obras, se incluirá la siguiente documentación:
 - a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar.
 - b) Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio existente.
 - c) Descripción fotográfica del edificio existente.

- 2.- En las zonas catalogadas como conjuntos urbanos de interés, será necesaria la aprobación por los Servicios Municipales de un Estudio previo a la concesión de Licencia de Nueva Edificación o Reforma que afecte a la fachada. Dicho Estudio deberá comprender, como mínimo el contenido siguiente:
 - a) Plano a escala mínima de 1:100 de la fachada proyectada, incluyendo los edificios colindantes.
 - b) Descripción de materiales y colores a utilizar en la fachada.
 - c) Justificación del diseño en función de las edificaciones adyacentes, incluyendo fotografías de éstas.

TITULO VII: NORMAS DE PROCEDIMIENTO.

CAPITULO I: NORMAS GENERALES.

Artículo 238: Declaración de Ruina.

La declaración del estado ruinoso procederá en los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- b) Coste de la reparación superior al 50% del valor actual del edificio o Plantas.
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejarán su demolición.

Artículo 239: Daños.

Se considera daño no reparable técnicamente por los medios normales, aquel cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior a 1/3 de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural.

Artículo 240.

Son aquellas que reponen o adecuan a unas condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

Artículo 241: Deficiencias higiénicas.

Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y en general, a la específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

Artículo 242: Competencias en la Declaración de ruina.

La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponde a la Alcaldía-Presidencia.

La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o a instancia de parte interesada.

El Alcalde-Presidente podrá disponer la incoación de oficio o si se presentase denuncia de los particulares o de los Servicios correspondientes en que se justifique la conveniencia de su iniciación.

Desde la iniciación del expediente hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediese, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

Artículo 243: Resolución del Expediente de ruina.

El Alcalde-Presidente, resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición del edificio. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
- b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición
- c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario. La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieren sido parte en el mismo y a los moradores aunque no se hubieran personado. Cuando se hubiese acordado la ejecución de obras, se fijará el término dentro del cual deben iniciarse, con la advertencia de que de no hacerlo y de no llevarse a cabo a ritmo normal, la Administración las ejecutará pasando al obligado el cargo correspondiente.

Artículo 244: Disposiciones transitorias.

El Ayuntamiento determinará las medidas conducentes a favorecer la conservación de las edificaciones con medidas económicas y administrativas que favorezcan este tipo de licencias.

Artículo 245: Tramitación planeamiento.

Antes de la aprobación inicial de cualquier instrumento de Planeamiento deberá contar el expediente con ir informe técnico jurídico sobre el contenido del mismo.

Si el Municipio no contase con los Servicios necesarios para la emisión del informe, se remitirá el expediente a los Servicios de Arquitectura y Urbanismo de la Excma. Diputación Provincial de Córdoba.

La tramitación se adecuará a los artículos 40-41 de la Ley del Suelo y 140 del Reglamento de Planeamiento, los Estudios de Detalle y a lo establecido en los Arts, 35 y 41 de la Ley del Suelo y 141 del Reglamento de Planeamiento los Proyectos de Urbanización,

Artículo 246: Inspección urbanística.

Sin perjuicio de las competencias que correspondan a Organos de la Administración, la inspección de las parcelaciones urbanísticas, obras e instalaciones, se ejercerá por el Alcalde o por quien este delegase, quienes comprobarán el cumplimiento de las condiciones exigidas de todo tipo en las obras radicadas en el término municipal,

Todas las obras que necesiten licencia previa estarán sujetas a revisión y en todo momento podrán efectuarse inspecciones por los servicios municipales, pudiendo ser paralizadas parcial o totalmente, en caso de no ajustarse a las condiciones de licencia.

Artículo 247: Infracciones urbanísticas.

Se entiende por infracción urbanística toda actuación de edificación o de uso de suelo ejecutada sin licencia u orden de ejecución, o bien no se ajuste exactamente a lo dispuesto en estas Normas.

Artículo 248: Protección de la legalidad urbanística.

La legalidad urbanística se defenderá con los medios legalmente previstos en el Título II del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Las infracciones urbanísticas, se corregirán mediante la incoación de expediente sancionador conforme establece el artículo 65 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Al expediente se dará el trámite previsto en los artículos 133 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Conforme establece el artículo 62 del Reglamento de Disciplina Urbanística en ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado arrojase una cifra inferior a dicho beneficio se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo. En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiera actuación material ninguna ni existan terceros perjudicados, la sanción que se imponga o podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

Artículo 249: Organismos Competentes.

En virtud del Real Decreto 698/79 y el Decreto 19/81 de la Junta de Andalucía, las competencias atribuidas en la Ley del Suelo y Reglamento de Disciplina Urbanística, al consejo de Ministros, Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y Gobernador Civil, corresponden, respectivamente, al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, Consejero de Obras Públicas y Transportes y Director General de Urbanismo, en su calidad de presidente de la Comisión Provincial de Urbanismo.

CAPITULO II: LICENCIAS.**Artículo 250: Actos sujetos a Licencia.**

Estarán sujetos a previa licencia los siguientes actos, de acuerdo con lo establecido en los Artículos 178 de la Ley del Suelo y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

- a) Licencias de nueva Planta:
 - 1. Obras de nueva construcción de edificaciones de todas clases.
 - 2. Obras de construcción de instalaciones de todas clases, particulares, de concesionarios se servicio público o de la Administración.
- b) Licencias de Ampliación, modificación o Reforma:
 - 3. Obras de ampliación de edificaciones de todas clases.
 - 4. Obras de ampliación de instalaciones de todas clases.
 - 5. Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de las edificaciones de todas clases.
 - 6. Obras de modificación o reforma de las instalaciones de todas clases.
 - 7. Obras de modificación del aspecto exterior de las edificaciones de todas clases.
 - 8. Obras de modificación del aspecto exterior de las instalaciones de todas clases.
 - 9. Obras de modificación de la disposición interior de las edificaciones cualquiera que sea su uso.
- c) Licencias de uso o cambio de uso:
 - 10. La nueva utilización u ocupación de las edificaciones de todas las clases.
 - 11. La nueva utilización u ocupación de las instalaciones de todas las clases.
 - 12. El uso del vuelo sobre las edificaciones de todas las clases.
 - 13. El uso del vuelo sobre las instalaciones de todas las clases.
 - 14. La modificación del uso de las edificaciones de todas las clases.
 - 15. La modificación del uso de las instalaciones de todas las clases.
- d) Licencias de demolición:
 - 16. La demolición de edificaciones de todas las clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente (donde puede solicitarse posteriormente, tras la inspección de los Servicios Técnicos Municipales).
 - 17. La demolición de instalaciones de todas las clases.

e) Licencias de Urbanización:

18. Las segregaciones de parcelas.
19. Las agregaciones de parcelas.
20. Las parcelas urbanísticas.
21. Las obras de instalaciones de servicios públicos.
22. Los movimientos de tierras tales como desmontes; salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización, de obras ordinarias o de edificación, aprobado o autorizado.
23. Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro tipo de uso a que se destine el subsuelo.

f) Otros:

24. Colocación de carteles de propaganda, visibles desde la vía pública.
25. Obras de cerramiento de solares, vallas, cercado de terrenos, etc.
26. Extracción de áridos.
27. Instalación de grúas torre en las edificaciones

Artículo 251: Competencias y procedimiento para otorgar las Licencias.**1.- Competencias para otorgar las licencias:**

La competencia para otorgar licencias le corresponde en general al Ayuntamiento (Comisión Permanente, Alcalde –si así está previsto en Ordenanzas Municipales o en los casos previstos en la L.S.- y el Pleno Municipal), salvo en los casos previstos por la Ley del Suelo,

2.- Procedimiento para la resolución de las solicitudes de licencia:

a) Solicitud de licencia:

1. Las solicitudes se formularán en su caso en el impreso oficial correspondiente, dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado, o por la persona que legalmente lo represente, con las siguientes indicaciones:
2. Nombre, apellidos, domicilio, teléfono, circunstancias personales y datos del documento nacional de identidad del interesado, cuando se trate de personas físicas; razón social, número de identificación fiscal, cuando el solicitante sea una persona jurídica, datos de inscripción en el registro público y domicilio.
3. Nombre, apellidos, domicilio, teléfono, circunstancias personales, datos del documento nacional de identidad y calidad en que obra el firmante, cuando actúe por representación.
4. Situación, superficie y pertenencia de la finca, e índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicita la licencia.

5. Las demás circunstancias, que según el objeto de la licencia solicitada, se establecen en los artículos siguientes.
6. Lugar y fecha.
7. Salvo en los casos expresamente exceptuados, las solicitudes de licencia se presentarán en el registro general del Ayuntamiento.
8. Con las solicitudes de licencia se acompañan los documentos que, según la naturaleza de la licencia se determinan en los párrafos siguientes, y en todo caso se adjuntará recibo acreditativo de haber satisfecho el importe de las tasas municipales correspondientes.

b) Documentación que debe acompañarse a las solicitudes de licencia:

1. Obras menores:

Documentación escrita y gráfica en la que se describa suficientemente las obras, indicando extensión y situación. Se consideran obras menores aquellas obras de reforma interior que no afecten a la estructura general o que afectando al aspecto exterior de las edificaciones, sean de escasa importancia como:

- Enfoscado o revestido de muros.
- Reforma de huecos de fachada.
- Instalación de rejas.
- Modificación de balcones, etc.

2. Obras de edificación:

Nueva planta, reforma y ampliaciones, proyecto redactado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

- Deberán figurar planos de emplazamiento, a escalas 1/500 o 1/1.000 indicándose la situación de la finca, respecto a las vías públicas, edificaciones colindantes, arbolado existente, etc. y planos del solar acotado a escala 1/200.
- Justificación urbanística.
- Justificación del cumplimiento de la legislación vigente, condiciones acústicas, protección contra incendios, aislamiento térmico, etc.
- En los proyectos de derribo de edificaciones, suficiente documentación gráfica, fotografías, etc., del estado de la edificación que se pretende demoler.¹³²

3. Para los movimientos de tierras:

Planos de emplazamiento topográficos y perfiles necesarios para apreciar el volumen y características de las obras a realizar.

Indicando las medidas de protección de colindantes, etc.

Artículo 252: Régimen legal en la concesión de las licencias .

- 1.- Protección se la legalidad Técnico-Jurídica: En todo expediente de concesión de licencia constará informe técnico y jurídico cuando el Ayuntamiento cuente con los Servicios correspondientes o les sea posible contar con los de Entidad Territorial en que se esté integrado.
- 2.- Resolución de las licencias: La Administración Municipal otorgará o derogará la licencia a la vista de la legislación vigente y de cuantos datos e informes obren en el expediente administrativo. Contra su resolución no cabrá otro recurso que el jurisdiccional, previo el de Reposición.
- 3.- Responsabilidad derivada del ejercicio de la actividad autorizada por la licencia.
 - a) Las licencias se entienden otorgadas sin perjuicio de terceros y salvo el derecho de propiedad. No pueden ser invocadas por los particulares para excluir disminuir la responsabilidad civil o penal en que pudieran incurrir en el ejercicio de las actividades correspondientes.
 - b) El otorgamiento de licencias no implica responsabilidad del Ayuntamiento por los daños o perjuicios que pudieran producirse por motivo de las actividades realizadas en virtud de las mismas.
- 4.- Contenido de la licencia,
 - a) Se entiende contenidas en la licencia las condiciones urbanísticas vigentes en el termino municipal, bien sean las expresadas en el instrumento de planeamiento particular, en la Norma Subsidiaria o en las Ordenanzas Municipales.
 - b) Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y además, el contenido implícito, que es el definido por las condiciones urbanísticas agentes.
 - c) No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a la localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso el promotor, el empresario o el técnico director de las obras curas podrán dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de información.
 - d) La licencia se unirá como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la Corporación, que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.
- 5.- Normas y condiciones de la licencia:
 - a) Las licencias se deberán otorgar con sujeción a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas Municipales respecto a la clase de suelo y destino, y a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad y uso previsto en las mismas, y en la legislación específica, que, en su caso, les sea aplicable.
 - b) Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y los terrenos de cesión obligatoria y gratuita no se hubieran entregado a la Administración, no puede otorgarse la licencia de edificación hasta que se cumplan los deberes de cesión de terrenos y costeamiento de la

urbanización, que legalmente procedan son perjuicio de los previsto en el artículo 83 de la Ley del Suelo y 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

6.- Plazos:

- a) Las licencias relativas a obras e instalaciones deberán determinar el plazo en que deben concluirse. Dicho plazo puede ser el propuesto por el solicitante, siempre que la administración municipal no lo considere excesivo.
- b) Se deberá establecer asimismo, un plazo para el inicio de la actividad autorizada, siendo conveniente que esto no exceda de seis meses a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento de la licencia.
- c) Las licencias caducan y quedan sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras de edificación o los trabajos de instalación no se hubieran iniciado en el plazo determinado. El titular de la licencia puede solicitar una prórroga de dicho plazo que la administración concederá si no hubiera previamente acordado la suspensión de licencia por las causas previstas en el artículo 27 y 98.2 de la Ley del Suelo. La caducidad de la licencia se produce por mero transcurso del plazo o de su prórroga, sin necesidad de expresa declaración municipal.
- d) En incumplimiento del plazo de ejecución en el acto del otorgamiento de la licencia comporta, en todo caso, la caducidad de la licencia, excepto si se hubiera otorgado su prórroga, y la adaptación de la actividad autorizada a las modificaciones de la normativa urbanística vigente que hubieran podido probarse con posterioridad a la concesión de la licencia, en lo que sea compatible con el estado real de la obra, y la precisión, para continuar las obras, de obtener la licencia de adaptación, como si de nueva licencia se tratase.

7.- Obligaciones del titular de la licencia:

- a) La licencia de obras obliga a su titular sin perjuicio de los demás deberes señalados en la ordenanza, a los siguientes:
 - Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la Administración Municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.
 - Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.
 - Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.
 - Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla de precaución durante el tiempo de duración de las obras.

- b) Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración Municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o de garantizar con aval bancario previamente a la concesión de la licencia.

Artículo 253: Infracciones.

- 1.- La inspección urbanística se ejecutará por los órganos centrales y locales a que se refiere el Art. 206 y s.s. de la vigente Ley del Suelo, en relación con el Decreto 194/83 de 21 de septiembre sobre Distribución de Competencias Transferidas a la Junta de Andalucía en materia de Urbanismo.
- 2.- El Alcalde ejercerá la inspección de parcelaciones urbanas, obras e instalaciones en el término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigidas.
- 3.- La Delegación provincial de la Consejería de O.P. y transportes ejercerá, de acuerdo con las competencias que tiene atribuidas, la fiscalización necesaria a fin de controlar debidamente el desarrollo urbanístico municipal.
- 4.- De las infracciones que se cometan serán responsables los particulares, los Miembros de la Corporación Municipal y los técnicos, en la extensión determinada en los Art. 225 y s.s. de la Ley del Suelo y en el art. 57 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
- 5.- Ante el hecho de la infracción, los órganos competentes adoptarán cuantas medidas sean de aplicación, para cuyo cumplimiento podrán utilizar, si fuere necesario, los medios de coacción que prevé la legislación vigente.

Artículo 254: Licencias de edificación en Suelo No Urbanizable.

- 1.- El Ayuntamiento podrá otorgar licencias en Suelo No Urbanizable, siguiendo el procedimiento establecido legalmente de tramitación, en el caso de que se trate de construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura, así como cuando el objeto de la licencia sea construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las zonas públicas.
- 2.- Si se tratase del otorgamiento por el Ayuntamiento de licencias en Suelo No Urbanizable a edificaciones e instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social así como a edificios aislados destinados a vivienda familiar, que no formen núcleo de población, previamente a la concesión de la licencia deberá obtenerse la aprobación definitiva otorgada por la Comisión Provincial de Urbanismo, mediante el procedimiento que recoge el Art. 43.3. de la Ley del Suelo y 42.2 del Reglamento de Gestión.

3.- Procedimiento:

Se iniciará mediante la petición del interesado ante el Ayuntamiento, haciéndose constar los siguientes extremos:

- Nombre y apellidos. Domicilio.
- Emplazamiento y extensión de la finca donde se pretende construir, reflejados en el plano de situación referido al catastral. Para la justificación de que no se

forma núcleo de población en el plano se reflejarán las construcciones próximas que pudieran existir en un radio mínimo de 100 m.

- Características de las obras que se pretenden realizar acompañando una memoria suficiente para la correcta definición de las mismas.
- Si se trata de edificaciones o instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social, justificación de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

El Ayuntamiento informará la petición, atendiendo fundamentalmente a las determinaciones que para el Suelo No Urbanizable se preven en las presentes Normas Subsidiarias Municipales.

Posteriormente elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo que informará según proceda, sometiendo el expediente a información pública durante 15 días.

En caso de acuerdo favorable el interesado completará la petición de licencia de obras según art. 42 de las presentes Normas, que tramitará ante el Ayuntamiento para su resolución definitiva

Córdoba, octubre de 1.991.

Arquitectos:

Pedro Cosano Romero.

José Díaz López.

Rafael Valverde Abril