

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CORDOBA
NORMATIVA: REGIMEN URBANÍSTICO

INDICE

Título Primero. Disposiciones previas	3
Título Segundo. Disposiciones generales del régimen urbanístico del Plan	6
CAPITULO PRIMERO.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA	6
CAPITULO SEGUNDO.- DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO	7
Título Tercero. Instrumentos de ordenación, gestión y ejecución del Plan General	10
CAPITULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES	10
CAPITULO SEGUNDO.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	12
CAPITULO TERCERO.- INSTRUMENTOS DE GESTION	17
CAPITULO CUARTO.- INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL DE SUELO: FORMACIÓN Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL	23
CAPITULO QUINTO.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL	26
CAPITULO SEXTO.- INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN	34
Título Cuarto. Regulación del aprovechamiento urbanístico del suelo	36
CAPITULO PRIMERO.- DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	36
CAPITULO SEGUNDO.- APROVECHAMIENTO DEL SUELO	37
Título Quinto. Intervención municipal sobre el uso del suelo y la edificación	39
CAPITULO PRIMERO.- PRINCIPIOS GENERALES	39
CAPITULO SEGUNDO.- LICENCIAS	41
CAPITULO TERCERO.- CONSERVACIÓN Y RUINA DE LOS EDIFICIOS	48
Título Sexto. Régimen del suelo urbano	52
Título Séptimo. Régimen del suelo urbanizable	57
CAPITULO PRIMERO.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	57
CAPITULO SEGUNDO.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	60
Título Octavo. Normas Generales de Protección Medioambiental	64
CAPITULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES	64
CAPITULO SEGUNDO.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	75

Título Noveno. Régimen Transitorio	95
CAPITULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES	95
CAPITULO SEGUNDO.- PLANEAMIENTO VIGENTE	96
CAPITULO TERCERO.- PLANEAMIENTO EN TRAMITE	99
CAPITULO CUARTO.- LICENCIAS CONCEDIDAS Y EN TRAMITE	100
CAPITULO QUINTO.- EDIFICACIONES EXISTENTES	101
Título Décimo. Regulación de los Sistemas	103
CAPITULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES	103
CAPITULO SEGUNDO.- SISTEMAS LOCALES Y GENERALES	104
CAPÍTULO TERCERO.- DOTACIONES PRIVADAS	106
Título Undécimo. Normativa del Suelo No Urbanizable	107
CAPITULO PRIMERO.- NORMAS GENERALES	107
CAPITULO SEGUNDO.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION	110
CAPITULO TERCERO.- REGULACION DE LOS USOS Y DE SUS CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION	113
CAPITULO CUARTO.- NORMAS DE PROCEDIMIENTO PARA LA AUTORIZACIÓN DE USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES	117
CAPITULO QUINTO.- NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO	118
CAPITULO SEXTO.- NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ASENTAMIENTOS RURALES	120
CAPITULO SÉPTIMO.- NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	121
CAPITULO OCTAVO.- NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION (SNUEP)	122
CAPITULO NOVENO.- PLANES ESPECIALES ESPECIFICOS A DESARROLLAR EN EL SUELO NO URBANIZABLE	127

TITULO PRIMERO DISPOSICIONES PREVIAS

Artículo 1.0.1. Naturaleza, Objeto y Ámbito Territorial

1. El presente Plan tiene la naturaleza jurídica de Plan General de Ordenación Urbana de todo el término municipal de Córdoba, con el contenido y el alcance atribuidos a los Planes Generales por la legislación urbanística vigente en la Comunidad Autónoma Andaluza. Todo lo que no quede expresamente reglado en la presente normativa se entenderá regulado por la legislación vigente por esta Comunidad Autónoma. Asimismo en caso de aclaración o de contradicción se estará a lo indicado por dicha legislación.

2. El presente Plan General es el resultado de la Modificación y Adaptación a la legislación urbanística vigente del anterior documento de planeamiento general de Córdoba, con el alcance de Revisión del Plan contemplado en el art. 126.4 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por Ley 1/1997, de 18 de Junio.

3. El presente Plan revisado sustituye plenamente al planeamiento general anteriormente vigente, cuyas determinaciones quedan expresamente derogadas, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas o que resultaron procedentes al amparo de la legislación urbanística.

4. El presente Plan General tiene por objeto la ordenación integral del territorio del municipio, la definición de los elementos básicos de la estructura general de su territorio, la clasificación del suelo estableciendo su régimen jurídico y las normas para su desarrollo y ejecución.

Artículo 1.0.2. Vigencia del Plan General

El Plan General entrará en vigor desde su publicación de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones y en tanto no se modifique o revise.

Artículo 1.0.3. Efectos del Plan General

La entrada en vigor del presente Plan General le confiere los siguientes efectos:

a) Publicidad; lo que supone para cualquier ciudadano, bien por sí mismo o a través de las entidades representativas de los intereses afectados por el planeamiento, el derecho de información por escrito o de consulta del régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado del municipio de Córdoba, en la forma que se regula en estas Normas.

b) Ejecutividad; lo que implica, por un lado, la declaración de utilidad pública de las obras previstas en el Plan y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios que proceda en orden a su ejecución y a los fines de expropiación e imposición de servidumbres, particularmente en lo que se refiere a los elementos integrantes de la infraestructura del territorio ordenado, así como la asunción por el ayuntamiento, según su respectiva competencia en todo lo que fuera necesario para el cumplimiento estricto de las determinaciones del Plan.

c) Obligatoriedad; lo que implica el deber, jurídicamente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de las Administraciones Públicas, como para los particulares.

Dicho cumplimiento estricto de sus determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

Artículo 1.0.4. Revisión del Plan General

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

a) La aprobación de un Plan de Ordenación del territorio de ámbito subregional que así lo disponga o lo haga necesario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 1/1994, de 11 de Enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Lo anterior se entenderá sin perjuicio de la inmediata prevalencia de aquellas determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio que sean de aplicación directa.

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

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

Artículo 1.0.5. Revisión del Programa de Actuación

El Programa de Actuación del Plan General será revisado cada cuatro (4) años desde la entrada en vigor de éste y, en cualquier caso, cuando el Ayuntamiento, en función de su estrategia territorial y urbana, lo considere oportuno.

Artículo 1.0.6. Modificaciones del Plan General

1. Se considera como modificación de elementos del Plan General aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo dispuesto en estas Normas y, en general, las que puedan aprobarse sin reconsiderar la globalidad del Plan o la coherencia de sus previsiones por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

2. No se consideran, en principio modificaciones del Plan General:

a) Las alteraciones sustanciales de las determinaciones del Programa de Actuación.

b) La delimitación de unidades de ejecución no contenidas en el Plan, así como la modificación de las ya delimitadas así como de los sistemas de actuación elegidos, conforme a lo dispuesto en los arts. 146.1 y 2 y 149 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por Ley 1/1997, de 18 de Junio.

c) La delimitación de reserva del suelo para integrarse en el Patrimonio Municipal de Suelo no previstas expresamente en el Plan General.

d) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la ley y el propio Plan General reserva al planeamiento de desarrollo, según lo previsto en estas Normas.

En particular, se considerará así los meros ajustes puntuales en la delimitación de los instrumentos de planeamiento y de gestión, siempre que no impliquen reducción de los sistemas generales o de los espacios libres.

Igualmente, se incluyen en este supuesto las alteraciones, por el planeamiento de desarrollo, de las determinaciones no vinculantes del Plan General.

e) Las alteraciones de las determinaciones no básicas de las ordenanzas de edificación contenidas en este Plan General, que se tramitarán de conformidad a lo previsto en la legislación urbanística.

f) Los acuerdos singulares de interpretación del Plan General y la aprobación de Ordenanzas Especiales, para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos del Plan, previstas o no en estas Normas.

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

Cuando la modificación suponga un incremento del volumen edificable o pueda dar lugar a un incremento en el número de viviendas de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de los mayores espacios libres, tanto locales como generales, que requiera el aumento de la densidad de población.

Especialmente se deberá justificar la previsión de mayores espacios libres, tanto locales como generales, cuando la modificación suponga un incremento manifiesto del volumen edificable de una zona.

3. Las modificaciones de elementos del Plan General en función de la determinación objeto de la alteración pueden ser de tres tipos

a) Puntuales, aquellas modificaciones que no alteran la estructura general y orgánica del territorio ni afectan a la clasificación del suelo o al Suelo No Urbanizable, y cuya aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento de Córdoba, en virtud del artículo 22.1 del Decreto 77/1994 que regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

b) Sustanciales, aquellas que afecten a los aspectos anteriormente citados, cuya aprobación será competencia del/ de la Consejero/a de Obras Públicas y Transportes y se tramitarán según lo dispuesto en el artículo 128 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y

Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio, con las particularidades del Decreto 77/1994 de la Junta de Andalucía.

c) Cualificadas, aquellas que tuvieran por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos, y que se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 4.10º del Decreto 77/1994 de la Junta de Andalucía.

4. Cuando la modificación del Plan General pueda afectar al aprovechamiento tipo de una o varias áreas de reparto, la Memoria deberá justificar la incidencia de tal modificación en el valor del aprovechamiento tipo y, por tanto la necesidad o no de su alteración.

En Suelo Urbanizable, en caso de alteración del aprovechamiento tipo el cálculo excluirá los sectores que cuenten con aprobación definitiva, así como los sistemas generales adscritos a los mismos.

Los sectores excluidos, así como los sistemas generales a ellos vinculados, conservarán el aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentren incluidos por éste Plan General.

Artículo 1.0.7. Documentación del Plan General: Contenido y valor de sus elementos

El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

1. La "Memoria", Justificativa y Propositiva con sus anexos, señala los objetivos generales y expresa y justifica los criterios seguidos para adoptar sus determinaciones.

Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y sirve para resolver los conflictos entre los distintos documentos o determinaciones del Plan.

2. Planos:

a) Plano de "Estructura General y Orgánica del Territorio", a escala 1/25.000, expresa el modelo general de la ordenación elegida definiendo los sistemas generales y la clasificación del suelo.

Si bien carecen de eficacia ordenadora, sirven para determinar, al recoger las determinaciones estructurales con carácter vinculante, aquellas propuestas de modificación del Plan que pueden implicar la revisión del mismo. Se complementa con los planos de Jerarquización del Viario y de Red de Itinerarios de Bicicletas.

b) Plano de "Calificación, Usos y Sistemas", a escala 1/5.000, establece la zonificación del suelo, con el señalamiento de los usos globales y, en su caso, pormenorizados en las distintas clases de suelo, incluso los correspondientes a los Sistemas Generales y a los ámbitos de planeamiento de desarrollo que delimita. Igualmente establece el régimen edificatorio propios de cada zona.

Como plano de ordenación prevalece sobre los demás planos salvo sobre el de "Alineaciones y Rasantes" en cuanto a la mayor precisión de éste último.

Contiene igualmente los planos de las parcelaciones diseminadas clasificadas como Suelo Urbanizable No Programado (hojas n^{os} de orden 67 a 78), con el señalamiento del uso global y la delimitación de los ámbitos de Programa de Actuación Urbanística de Parcelación.

c) Plano de "Gestión del Suelo" a escala 1/5.000, contiene la delimitación de las áreas de reparto del Suelo Urbanizable Programado, No Programado y en Régimen Transitorio; el señalamiento espacial de los Sistemas Generales especificando su adscripción; y la identificación de las Areas de Reparto en Suelo Urbano, No Consolidado o en Régimen Transitorio según casos.

Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

d) Plano de "Alineaciones y Rasantes" a escala 1/2.000.

Para determinadas áreas de la ciudad el Plan General detalla las alineaciones y rasantes, delimitando los espacios libres, y en particular las aperturas de viario.

e) Plano de "Suelo No Urbanizable", a escala 1/25.000.

Recoge las determinaciones globales y pormenorizadas y delimita las áreas de especial protección para esta clase de suelo. Como plano de ordenación sus determinaciones prevalecen para esta clase de suelo.

f) Plano de "Infraestructuras", a escala 1/5.000.

g) Planos de Protección del Patrimonio Arqueológico, a escala 1/5.000.

3. "Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero", establece el orden de actuación del Plan, tanto temporal como espacialmente, así como la prioridad de determinadas acciones y la evaluación económica y asignación de inversiones de las mismas que establece el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento.

Sus determinaciones en lo referente a previsión de realización de los sistemas generales, plazos de ejecución de Suelo Urbanizable y de las actuaciones en Suelo Urbano vinculan al Ayuntamiento de Córdoba como Administración responsable del cumplimiento del Plan, así como a los agentes públicos y privados en sus respectivas actuaciones urbanísticas.

En cualquier caso sus previsiones económicas se entienden como meramente estimativas en lo que respecta a las previsiones de inversión, tanto públicas como privadas, y a la evaluación de los costes.

4. La presente "Normativa Urbanística" constituyen el cuerpo normativo de la ordenación urbanística del municipio de Córdoba. Se divide en tres libros.

a) El primero "Normativa: Régimen Urbanístico", contiene el articulado de la normativa urbanística del Plan General, regulando el régimen jurídico a que quedan sometidas las distintas clases de suelo.

b) El segundo "Normativa: Usos, Ordenanzas y Urbanización", regula las condiciones generales y particulares de la edificación.

c) El tercero "Normativa. Fichas de Planeamiento y Gestión", contiene las Fichas Reguladoras de los ámbitos de planeamiento, así como las de las áreas de reparto.

Prevalece sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas clases de categorías de suelo y los aprovechamientos admisibles sobre el mismo.

Artículo 1.0.8. Interpretación del Plan General

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

2. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la literatura que prevalecerá sobre los planos, en relación con el contexto, con los antecedentes históricos y legislativos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

Las determinaciones del Plan General se interpretarán con arreglo al valor de sus documentos, en razón a sus contenidos, conforme a los señalado en el artículo anterior, y a sus fines y objetivos, expresados en la Memoria.

Si, no obstante la aplicación de éstos criterios interpretativos, subsistiera imprecisión en sus determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio ente aprovechamientos edificatorios y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro del medio ambiente natural, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.

3. Los datos relativos a las superficies de los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en Suelo Urbano y Urbanizable, son aproximados teniendo en consideración que obedecen a una medición realizada sobre una base cartográfica a escala 1/2.000. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos, el instrumento de planeamiento o gestión que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan General, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación justificativa (básicamente planos topográficos oficiales) a la que se aplicará en su caso el índice de edificabilidad definido en la Ficha de características correspondiente.

4. Los actos realizados al amparo del texto de una norma del presente Plan General que persigan un resultado prohibido o contrario a dicho Plan o al ordenamiento urbanístico en general se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiera tratado de eludir.

TITULO SEGUNDO
DISPOSICIONES GENERALES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL PLAN

CAPITULO PRIMERO
INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 2.1.1. Publicidad del planeamiento

1. El principio de publicidad del planeamiento tiene como fin facilitar a los propietarios el cumplimiento de los deberes legales, mediante el cabal conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, lo que se hace efectivo mediante los siguientes mecanismos:

- a) Consulta directa.
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.
- d) Cédulas urbanísticas.

2. Igualmente serán públicos los Registros regulados en estas Normas, así como los que se pudieran establecer en desarrollo del Plan General, que estarán sometidos al mismo régimen que el establecido para los instrumentos de planeamiento. Cualquier persona tendrá derecho a que se le manifiesten los libros y a obtener certificación de su contenido.

Artículo 2.1.2. Consulta directa

1. Toda persona tiene derecho a tener vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo y complementarios del planeamiento, así como de los registros en él previstos, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los documentos de interés.

De igual modo, se facilitará al público la obtención de copias de los documentos anteriormente citados, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezca al efecto.

2. A estos fines los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los planes, así como de sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso.

3. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, delimitación de unidades de ejecución, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación o compensación aprobados o en trámite. Dichos documentos se encontrarán, en todo caso, actualizados.

Artículo 2.1.3. Consultas previas

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones particulares, concretas y específicas a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así se precise, deberá acompañarse de documentación suficiente.

Artículo 2.1.4. Informes urbanísticos

1. Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, sector o unidad de ejecución, o sobre cualquier otra información o asunto relacionado con el Plan General y su desarrollo, el cual se emitirá, por el servicio municipal determinado al efecto, en el plazo máximo de un (1) mes desde la fecha de solicitud.

2. La solicitud de informe irá acompañada de plano de emplazamiento de la finca sobre topográfico oficial a escala 1:2.000, o bien la denominación precisa, en su caso, conforme al Plan General, del ámbito de planeamiento o unidad de ejecución objeto de consulta.

Los servicios municipales podrán requerir al solicitante cuantos otros datos o antecedentes fuesen precisos.

3. Cuando se trate de dudas o de distintas interpretaciones suscitadas por diferentes lecturas de los documentos del Plan, serán resueltas por el Ayuntamiento en el plazo máximo de dos (2) meses. La interpretación acordada deberá ser aprobada por el órgano competente municipal y publicitada adecuadamente con el fin de que sea generalizable para casos similares.

Artículo 2.1.5. Valor Acreditativo de los Informes

1. El valor acreditativo de los informes se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no podrá en ningún caso alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca, en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

2. No obstante, la existencia de error suministrada, en su caso, al interesado deberá ser considerada y su incidencia valorada en cuantas resoluciones administrativas haya dado lugar. En ningún caso, la información errónea generará, derecho del interesado a ser indemnizado.

CAPITULO SEGUNDO DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

Artículo 2.2.1. División del suelo: Clasificación

1. Por su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, el Plan General divide el suelo de la totalidad del municipio de Córdoba con arreglo a los criterios que a continuación se señalan.

2. Clasificación del suelo.

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas se distinguen:

2.1. Suelo Urbano (S.U.)

Se clasifican como Suelo Urbano aquellos terrenos que reúnen los requisitos establecidos en los arts. 8 de la Ley 6/1998 de 13 de Abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones y 10 del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobada como ley 1/1997 de 18 de Junio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El Suelo Urbano se delimita en el plano de "Estructura General y Orgánica" y en el de "Calificación, Usos y Sistemas", regulándose específicamente en el Título del Régimen del Suelo Urbano de estas Normas.

2.2. Suelo No Urbanizable (S.N.U.)

Conforme a lo previsto en el art. 9 de la Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, el Suelo No Urbanizable comprende los terrenos excluidos del desarrollo urbano en virtud de la concurrencia de alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Encontrarse sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación en virtud de planeamiento de carácter supramunicipal, o legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales.
- b) Encontrarse afectados por riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, así como sujetos o servidumbres para la protección del dominio público.
- c) Que el Plan General haya considerado necesario preservar en atención a sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, ambientales, científicos, culturales o por sus valores agrícola, forestal, ganadero, así como riquezas naturales.
- d) Que el Plan General haya considerado inadecuadas para el desarrollo urbano conforme al modelo territorial adoptado.

El Suelo No Urbanizable se divide en las siguientes categorías:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- Suelo No Urbanizable Inadecuado para el desarrollo urbano

La delimitación del Suelo No Urbanizable aparece fijada en el plano de "Suelo No Urbanizable" y su régimen jurídico se recoge en el Título del Régimen del Suelo No Urbanizable de estas Normas.

2.3. Suelo Urbanizable.

Comprende los terrenos destinados por el Plan para constituir el soporte del crecimiento urbano por no tener la condición de Suelo Urbano o de No Urbanizable, conforme a lo establecido en el Art. 10 de la Ley 6/1998 de 13 de Abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

El Plan divide el Suelo Urbanizable en dos categorías:

a) Suelo Programado (S.U.P.), constituido por aquel cuyo planeamiento parcial debe ser aprobado en el plazo previsto en el Programa de Actuación del Plan General, dividido a su vez en tres subcategorías.

- Suelo Urbanizable del primer cuatrienio
- Suelo Urbanizable del segundo cuatrienio
- Suelo Urbanizable del tercer cuatrienio

b) Suelo No Programado (S.U.N.P.), integrado por el que sólo puede ser objeto de urbanización, mediante la aprobación de programas de actuación urbanística y programación.

3. Suelo de Sistemas Generales (S.G.)

Comprende aquellos terrenos que, identificados en el Plan General y sin perjuicio de la clasificación del suelo, soportan elementos determinantes del desarrollo urbano, y de la estructura general y orgánica del territorio municipal: Sistemas de comunicaciones y transporte; Sistema de espacios libres y zonas verdes; Sistemas de dotaciones públicas; y Sistemas de Infraestructuras básicas.

El Plan General adscribe a las distintas clases de suelo los Sistemas Generales por él previstos a efectos de su valoración y obtención, delimitándolos e identificándolos -según casos- en el plano de "Calificación, Usos y Sistemas" o en el de "Estructura General y Orgánica". Igualmente, en el plano de "Gestión de suelo" se identifican y delimitan determinados sistemas generales a obtener.

Las condiciones de uso y régimen del suelo de Sistemas Generales se regulan en el Título del Régimen de Sistemas Generales de estas Normas.

Artículo 2.2.2. División del suelo: Calificación

1. Mediante la calificación, el Plan General asigna a cada parte del territorio un uso determinado, con carácter global en las distintas clases de suelo y, complementariamente, con carácter pormenorizado en el

Suelo Urbano y en el No Urbanizable. La pormenorización de usos, en las áreas de Suelo Urbano remitido a planeamiento especial de reforma interior y en las de Suelo Urbanizable, es función propia del planeamiento especial y parcial correspondiente. Los usos pormenorizados indicados por el Plan en el interior de estos ámbitos mediante la correspondiente Ficha de Planeamiento, serán considerados orientativos, salvo previsión expresa, en sentido contrario, en la expresada ficha.

2. Los usos globales se regulan por estas Normas, distinguiendo aquellos de carácter no dotacional de los dotacionales:

2.1. Los usos de carácter no dotacional son los siguientes:

- a) Residencial.
- b) Industrial.
- c) Terciario.

2.2. Son usos de carácter dotacional los siguientes:

- a) Transporte y comunicaciones
- b) Parques y jardines públicos
- c) Equipamiento comunitario
- d) Servicios e infraestructuras urbanas.

Los usos de carácter dotacional se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad privada o pública, o, en éste último caso, de que formen parte de los sistemas generales o constituyan sistemas locales.

3. La delimitación de los usos se contiene en el plano de "Calificación, Usos y Sistemas". La regulación de los usos globales, así como las condiciones particulares aplicables a los mismos se contienen en el Título del Régimen Usos de estas Normas. La regulación de los usos pormenorizados en Suelo Urbano y en Suelo No Urbanizable se incluye en sus Títulos respectivos.

Artículo 2.2.3. División del suelo: Ordenación

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

1. En el Suelo Urbano:

- a) Suelo Urbano Consolidado por la urbanización.

A efectos de este Plan, se entenderá como Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, o directo, aquellos suelos que tengan la condición de solar, o puedan adquirir esta condición, completando la

urbanización de los terrenos a su costa, debiendo ser edificados en plazo por sus propietarios, en los términos expuestos por el art. 14, apartado 1 de la Ley 6/1998, de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

También constituyen Suelo Urbano Consolidado por la urbanización determinadas actuaciones urbanísticas (Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle, Planes Especiales temáticos) susceptibles de ser caracterizadas de este modo, al no figurar entre sus objetivos la cesión de cantidad alguna de suelo para usos dotacionales. Las referidas actuaciones se hallan identificadas mediante sus correspondientes fichas en el Tomo III de este Plan.

Se trata en todo caso de suelo ordenado de modo detallado y finalista, cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate (Ordenanzas de edificación).

b) Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización; áreas de planeamiento remitido.

Lo constituyen aquellos suelos que carecen de urbanización consolidada y que necesitan para adquirirla, cumplir con los deberes de ceder, equidistribuir, ejecutar la urbanización y edificar, en los términos expuestos el art. 14, apartado 2 de la Ley 6/1998, de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Se trata en todo caso de actuaciones urbanísticas para las que el Plan General contiene o bien la ordenación básica con remisión de su ordenación detallada a desarrollo posterior mediante Planes Especiales de Reforma Interior (PERI), y Planes Especiales temáticos (PE) o bien contiene su ordenación detallada pero que precisa ser completada mediante Planes Especiales temáticos (PE) o Estudios de Detalle (ED). Las referidas actuaciones se hallan identificadas mediante sus correspondientes fichas en el Tomo III de este Plan.

2. En el Suelo Urbanizable:

Sectores de Suelo Urbanizable Programado, sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales (PP) correspondientes, y ámbitos de Suelo Urbanizable No Programado, sujetos a desarrollo mediante Programas de Actuación Urbanísticas (PAU) y Planes Parciales.

3. En el Suelo No Urbanizable el Plan General establece directamente su normativa de aplicación, sin perjuicio de la necesidad de redactar determinadas figuras complementarias de planeamiento cuando así se requiera.

4. En el suelo de Sistemas Generales el Plan General ordena directamente determinados elementos o bien remite la ordenación detallada de los mismos al planeamiento especial o, en su caso, parcial correspondiente.

5. Con independencia de la anterior división, el Plan delimita en las diferentes clases de suelo, aquellas áreas para las que incorpora, con modificaciones o sin ellas -y de modo parcial o completo-, las determinaciones de un planeamiento o gestión con aprobación anterior (PA o PAM), que se regulan en el Título del Régimen Transitorio de estas Normas y Tomo III del Plan General.

Artículo 2.2.4. División del suelo: Gestión

1. A fin de definir el contenido normal del derecho de propiedad, el Plan General delimita las diferentes áreas de reparto de cargas y beneficios (AR) de los suelos Urbano y Urbanizable, definiendo para cada AR del Suelo Urbano y Urbanizable Programado el aprovechamiento tipo respectivo (AT), calculado conforme a lo previsto en la legislación urbanística vigente.

Las áreas de reparto, según clases y categorías de suelo, se delimitan conforme a los siguientes criterios:

a) En Suelo Urbano:

a.1.) Consolidado por la urbanización: Las áreas de reparto coinciden con cada parcela catastral edificable conforme a la ordenanza específica determinada por el Plan, en su plano de "Calificación, Usos y Sistemas.

a.2.) No consolidado por la urbanización: El Plan General delimita e identifica, en el plano de "Gestión del Suelo", las distintas áreas de reparto existentes en esta categoría de suelo urbano, que coinciden por lo general con cada una de las áreas de planeamiento remitido.

En el Suelo Urbano quedan excluidos de las áreas de reparto determinados sistemas generales que se identifican en el plano de "Gestión del Suelo" y se relacionan en el Tomo III.

b) En Suelo Urbanizable:

b.1.) Programado: Las áreas de reparto, que se encuentran identificadas en el plano de "Gestión del Suelo", coinciden con cada cuatrienio, incluso sistemas generales adscritos.

b.2.) No programado: El ámbito de cada Programa de Actuación Urbanística con los sistemas generales adscritos o incluidos, integra una sola área de reparto.

TITULO TERCERO INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3.1.1. Derechos y deberes básicos de los propietarios de Suelo

1. En cumplimiento de los preceptos constitucionales y en congruencia con la función social y utilidad pública de la propiedad privada, el presente Plan otorga, delimita y configura el preciso contenido del derecho de propiedad, condicionando su ejercicio y subordinándolo al interés general, en la forma que las leyes y el planeamiento establece.

2. El ejercicio de las facultades dominicales del derecho de propiedad comporta el deber de contribuir a las cargas, equitativa y proporcionalmente, y recíprocamente el derecho a disfrutar de los beneficios que se deriven de la ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecidas en el presente Plan, mediante la determinación particular de los mismos para cada propietario de suelo, conforme a lo previsto en la legislación vigente.

Artículo 3.1.2. Incumplimiento de los deberes básicos.

1. La infracción por los propietarios de sus deberes básicos, o de los plazos previstos para el cumplimiento de los mismos por el planeamiento o en su defecto establecidos en la legislación urbanística vigente, facultará al Ayuntamiento a la expropiación o sometimiento al régimen de venta forzosa, por incumplimiento de la función social de la propiedad del terreno o construcción afectada.

2. Las sanciones previstas exigirán, la apertura del correspondiente expediente administrativo municipal, previa audiencia al interesado, que resolverá motivadamente sobre el incumplimiento del deber o del plazo establecido para el mismo. Dicha resolución se ajustará a lo indicado por la legislación vigente.

Artículo. 3.1.3. Obligación de redactar el planeamiento.

1. El desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deben sujetarse al orden de prioridad y a los plazos señalados en el Programa de Actuación.

2. Los particulares deberán redactar y presentar al Ayuntamiento las figuras de planeamiento de desarrollo del presente Plan General, en los casos y de conformidad a lo establecido en el mismo, y en su caso, con lo establecido por la legislación urbanística aplicable. El incumplimiento por la iniciativa privada de las previsiones vinculantes del Programa, o la necesidad por urgencia o interés público, facultará al Ayuntamiento de Córdoba, en función y a la vista del interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, si este fuera el caso, a:

a) Formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda.

b) Alterar la programación de los suelos urbanizables, incluso excluyéndolos del programa mediante la oportuna revisión del mismo o, en su caso, mediante modificación de elementos del Plan General.

c) Fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueran precisos.

d) Acordar la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno, cuando no se opte por la expropiación.

3. Previa conformidad municipal, los particulares podrán formular las figuras de planeamiento de desarrollo que el presente Plan General establezca de iniciativa pública, siempre que se garantice el cumplimiento de todos los objetivos y plazos señalados en el mismo. En todo caso, se deberá presentar con carácter previo un Avance del planeamiento en el que se exprese el modo en que dichos compromisos deban quedar garantizados.

Artículo. 3.1.4. Obligaciones de cesión, equidistribución y urbanización.

1. Los propietarios de suelo afectados por la ejecución del planeamiento tienen el deber de ceder, equidistribuir y urbanizar en los plazos previstos en el propio planeamiento. Dicho deber se ejecutará de conformidad a lo establecido en las Fichas Reguladoras y en la legislación urbanística vigente.

2. El incumplimiento de estos deberes en los plazos previstos implica la no adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, quedando extinguido el derecho a urbanizar.

Artículo 3.1.5. Competencias

1. El desarrollo, gestión y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Córdoba, directamente o por medio de los órganos constituidos a tal efecto. En todo caso, el mismo se producirá mediante los instrumentos urbanísticos y jurídicos que procedan en función de la clase de suelo de que se trate y de los objetivos que en cada caso se pretendan, y de conformidad al ejercicio municipal de las competencias delegadas por la Junta de Andalucía en virtud del Decreto 77/1994.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, corresponderá a los organismos de la Administración General del Estado y de la Junta de Andalucía el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

3. En todo caso, las facultades que supongan ejercicio de autoridad se ejercerán siempre en régimen de Derecho Público y de gestión directa.

Artículo. 3.1.6. Instrumentos de actuación urbanística

1. Para el desarrollo y ejecución del Plan General, y con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

a) Instrumentos de ordenación.

Se denominan instrumentos de ordenación aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones del Plan General o del planeamiento territorial, y se tratan en el Capítulo Segundo de éste Título.

b) Instrumentos de gestión.

Se denominan instrumentos de gestión, o de ejecución jurídica del planeamiento, aquellos cuya finalidad es posibilitar el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, rescatar las plusvalías correspondientes a los entes públicos, posibilitar la obtención de los terrenos destinados a dotaciones públicas y, en su caso, distribuir la carga derivada de las obras de urbanización necesarias. Dichos instrumentos son recogidos en los Capítulos Tercero y Cuarto de este Título.

c) Instrumentos de ejecución material.

Se denominan instrumentos de ejecución material todos aquellos proyectos técnicos, cuyo objeto es posibilitar la realización de las actividades de uso, urbanización o edificación de los terrenos. Los mismo se incluyen en el Capítulo Quinto de este Título.

d) Instrumentos de protección.

Se denominan instrumentos de protección todos aquellos cuya finalidad es la protección, conservación y regulación del patrimonio histórico y arquitectónico, del medio físico o natural y del medio urbano. Los mismos se regulan en el Capítulo Sexto de este Título.

2. La base cartográfica de todos los planos de información y de proyecto de los instrumentos a que hace referencia este Título se referirá, siempre, a la red local municipal de coordenadas U.T.M. y en la escala en cada caso procedente.

Artículo 3.1.7. Registro de instrumentos de actuación urbanística

Se formalizará de conformidad con lo previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico el correspondiente registro, donde se inscribirán, como mínimo:

a) Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión.

b) Las sentencias y resoluciones administrativas que afecten a los instrumentos a que se refiere el apartado anterior.

CAPITULO SEGUNDO INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Sección 1ª CLASES

Artículo. 3.2.1. Clases de instrumentos de ordenación

1. El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante las siguientes figuras de planeamiento:
 - a) Planes Parciales de Ordenación, directamente para el Suelo Urbanizable Programado.
 - b) Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada en el Suelo Urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo.
 - c) Programas de Actuación Urbanística para la ordenación y urbanización de los suelos urbanizables no programados.
2. Para ajustar la ordenación de determinados ámbitos o precisar la regulación de materias específicas, el propio Plan General o alguna de las figuras de planeamiento de desarrollo de las señaladas en el punto anterior, pueden ser complementadas mediante las siguientes figuras complementarias:
 - a) Estudios de Detalle, como complemento de Plan General, o de Planes Especiales de Reforma Interior para el Suelo Urbano, y de Planes Parciales para el Suelo Urbanizable.
 - b) Expedientes de Alineaciones.
 - c) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

Sección 2ª FIGURAS DE PLANEAMIENTO

Art. 3.2.2. Programas de Actuación Urbanística.

1. Los Programas de Actuación Urbanística son los instrumentos que determinan la ordenación del suelo clasificado como Urbanizable No Programado con el nivel de detalle que es propio del planeamiento general. Cada uno de ellos constituirá una unidad urbanística integrada.
2. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones previstas en el art. 82 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado como Ley 1/1997, de 18 de Junio, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y artículos 72 y 74 del Reglamento de Planeamiento, así como las especificadas en estas Normas y en las Fichas Reguladoras para cada una de las áreas de Suelo Urbanizable No Programado. En cualquier caso cumplirán las determinaciones de densidad de viviendas de la legislación urbanística de carácter superior.
3. Además, complementariamente deberá incluir la siguiente documentación:
 - a) Relación entre las previsiones del PAU con las que se formulan en el Plan General.
 - b) Justificación de la incorporación al Programa de los sistemas generales definidos en el Plan General, aún cuando no estén grafiados o expresamente delimitados en el mismo, pero que deben ser desarrollados por este documento de planeamiento. En particular se justificará la incorporación de los sistemas exteriores en los que se apoye la operación.
 - c) Asimismo se deberá justificar cualquier otra alteración que afecte al ámbito del Programa, o cualquier otra determinación del Plan General respecto al mismo. Si esta alteración fuese sustancial será necesario tramitar simultáneamente la correspondiente modificación de elementos del Plan General.
 - d) Análisis, en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas o cualitativas, se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio próximo, tanto rural como edificado, y sobre las condiciones de vida de las áreas colindantes u otras sobre las que pudiera tener indigencia negativa.
 - e) Aceptación expresa de la persona o entidad que resulte ser adjudicataria del programa y, en su caso, titular del aprovechamiento.
 - f) Cuanta documentación adicional el Ayuntamiento necesite con el fin de evaluar satisfactoriamente el cumplimiento del programa.
 - g) Los planos de información y proyecto se presentarán a escala 1/2.000 como mínimo y sobre base topográfica adecuada admitida oficialmente.
4. Estas determinaciones se complementarán para cada etapa con los correspondientes Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización. En las promociones privadas se incluirán además los programas de edificación.

Artículo. 3.2.3. Planes Parciales

1. El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el Suelo Urbanizable, salvo la redacción eventual de Planes Especiales y Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior de la ejecución de la urbanización.

2. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de Suelo Urbanizable, señalando su ordenación detallada.

3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 83 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio, en los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. En cualquier caso cumplirán las determinaciones de densidad de viviendas de la legislación urbanística de carácter superior.

Contendrán asimismo los documentos previstos en los artículos 57 al 64 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con las precisiones siguientes:

a) En la Memoria Justificativa de la Ordenación, junto a los extremos señalados en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se precisarán justificadamente los siguientes aspectos:

1º Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.

2º Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General.

3º Fundamento y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística mediante las correspondientes unidades de ejecución, haciendo patente que se ajustan a los criterios de delimitación establecidos en estas Normas.

Razones de la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan para cada una de dichas unidades de ejecución.

4º Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de los usos y actividades previsto en el territorio ordenado. En todo caso se respetarán los estándares mínimos establecidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

5º Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos, estableciendo los criterios de diseño de los espacios públicos libres.

6º Articulación, en forma de sistema local, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos en el Plan General.

b) Delimitación de unidades de ejecución y elección del sistema de actuación, de acuerdo a lo establecido en estas Normas.

c) A efectos de cálculo de los aprovechamiento lucrativos, se deberá establecer la ponderación relativa de los usos y tipologías, pormenorizados, resultantes de la subzonificación propuesta, con referencia al uso y tipología característico, respetando la ponderación fijada por el Plan General para las zonas que incluya.

En caso de que el Plan Parcial calificase terrenos para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, se estará a lo dispuesto en el Título Cuarto de estas Normas.

d) La ordenación viaria secundaria y en su caso la localización de ciertas piezas de equipamiento local, deberán preverse en los Planes Parciales de acuerdo con las que el Plan General contiene para determinados Sectores en el plano de "Calificación, Usos y Sistemas".

Por el carácter indicativo que este Plan General confiere a tales determinaciones -salvo indicación expresa en contrario-, los Planes Parciales podrán asumirlas o bien proponer su modificación, siempre que demuestren la mejor concepción urbanística dentro del mismo modelo urbano y aseguren en todo caso la continuidad viaria y coherencia de trazado con los sectores colindantes y con los sistemas generales.

f) Determinación de las ordenanzas reguladoras de la edificación sobre la superficie residencial neta que podrá ser cualquiera de las ordenanzas siguientes, adaptadas puntualmente en su caso a las peculiaridades del sector: "Manzana Cerrada" (MC), "Plurifamiliar Aislada (PAS)" "Ordenación Abierta" (OA), "Unifamiliar Aislada" (UAS), "Unifamiliar Adosada" (UAD), "Colonia Tradicional y Popular" (CTP), "Industrial" (IND) y "Comercial" (CO).

g) Cuanta documentación adicional fuese precisa, deducida de las características de la ordenación, la integración dentro de la ordenación del Plan General y el cumplimiento de las condiciones específicas que establece el Plan General.

h) El estudio económico financiero del Plan Parcial cuantificará justificativamente las cargas de urbanización, tanto internas como externas correspondientes a cada una de las unidades de ejecución que se hubiesen delimitado, de conformidad a lo establecido en el Programa de Actuación y en el Estudio Económico-Financiero del Plan General, según lo dispuesto en el artículo 63.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Cuando en la Ficha de características del correspondiente sector así esté previsto, dicha carga externa se ajustará a lo dispuesto en el Plan Especial de Infraestructuras y Servicios Generales, de iniciativa pública, que habrá de aprobarse con carácter previo.

i) La documentación gráfica se presentará a escala 1/1.000 como mínimo.

4. Cuando lo exigiera el Ayuntamiento, o por voluntad de quién tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentarán Avances de Plan Parcial -que podrán también ser redactados por el Ayuntamiento- en los que se expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Para ello, deberán contener una memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento propuesto. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.

5. Los Planes Parciales de iniciativa privada deberán además incluir los documentos y determinaciones a que hacen referencia el artículo 105 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio, y 46 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Artículo. 3.2.4 Planes Especiales

1. El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico del Plan General desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. En consecuencia, y sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer, no podrán en ningún caso modificar la clasificación del suelo.

2. Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:

2.1. La ordenación de áreas determinadas de Suelo Urbano para su reforma interior y saneamiento, ya sea:

a) de Reforma Interior, correspondiente a operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área debilitada a estos efectos por el Plan General o posteriormente en su desarrollo y cuando tengan por finalidad general el señalamiento de alineaciones, la asignación de usos, la regulación parcelaria o la compleción de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.

b) de Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad genérica la reurbanización de áreas urbanas, la ordenación y delimitación de espacios públicos, la programación y definición de las características de las obras y proyectos de urbanización, así como cualesquiera otras análogas, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el Plan.

c) de Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de la edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación, el espacio ambiental o paisajístico.

2.2. El desarrollo, ordenación pormenorizada y coordinación de los sistemas y servicios generales de:

a) de Sistemas Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema de cualquier tipo (comunicaciones, equipamientos, infraestructuras.), la pormenorización y compatibilización de los usos, la ordenación detallada del sistema y sus bordes, la programación de las obras y proyectos y su asignación de costes o cualesquiera otras análogas.

b) de Infraestructuras y Servicios Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de los trazados y características de las infraestructuras y servicios, la programación de sus obras y proyectos, la cuantificación de sus cargas y el reparto de las mismas.

2.3. El desarrollo ordenación y mejora del Suelo No Urbanizable:

a) de Mejora Del Medio Rural, cuando tenga por finalidad la mejora de las infraestructuras, redes y servicios de zonas de diseminado rural, así como su estudio y ordenación.

b) de Protección y Regeneración del Medio Físico, cuando tengan por finalidad la restitución de usos productivos del medio físico, la protección del paisaje o de zonas de especial valor, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la protección y mejora del Suelo No Urbanizable.

2.4. El estudio y ordenación de temas sectoriales urbanos, que por sus especiales características sean necesario darles una coordinación integral en la ciudad, bien sean de carácter socioeconómico, territorial, productivo o de cualquier otro tipo.

3. Los Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifica en las presentes Normas, e incorporarán las siguientes precisiones:

a) La Memoria justificativa, recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Expondrá justificadamente los extremos que a continuación se detallan:

1º Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.

2º Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.

b) El Plan Especial contendrá las determinaciones y documentación que señalan los artículos 84 al 90 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio, y los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, así como cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características del mismo.

c) Los Planes Especiales de iniciativa privada cumplirán en la medida en que sea de aplicación las determinaciones establecidas por las presentes normas para los Planes Parciales del mismo tipo de iniciativa.

4. En los Planes Especiales de Reforma Interior, el contenido de las determinaciones y, por tanto, de su documentación, será igual a los correspondientes a los Planes Parciales, con las salvedades de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características propias de la reforma de que se trate. Además contendrán:

a) Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior, cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria justificativa contendrá, además de lo indicado en el apartado b) del punto 3, la justificación detallada de los siguientes aspectos:

1º Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario, en función de las necesidades de la población y las actividades previstas en el territorio ordenado. Si el

Plan Especial afecta áreas consolidadas, se deberá justificar que la reforma no incide negativamente en la densidad congestiva y en la dotación de equipamientos comunitarios y espacios libres de dicho ámbito.

Si se trata de planes especiales de reforma interior, que afecten a suelo vacante, las dotaciones se dimensionarán en función de las características socio-económicas de la población y de conformidad a la legislación sectorial aplicable.

En este último caso, dichas dotaciones no serán inferiores a las reservas exigidas para los Planes Parciales de Ordenación en Suelo Urbanizable por el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, salvo que se justifique la imposibilidad del cumplimiento de estos parámetros.

2º Razones por la que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.

3º Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales y escalas establecidos por el Plan General.

4º Fundamento y objetivos que aconsejan, en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística en unidades de ejecución, así como las razones para la propuesta del sistema o sistemas de actuación.

5º Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y adopción de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

6º A efecto de cálculo de los aprovechamientos lucrativos, se deberá establecer la ponderación relativa de los usos y tipologías pormenorizados, resultantes de la subzonificación propuesta, con referencia al uso característico, respetando el aprovechamiento fijado por el Plan General.

b) Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquel, lo que se acreditará con un estudio justificativo en el que se demostrará, además de su necesidad o conveniencia, su coherencia con el Plan General y la incidencia sobre el mismo.

5. Los Planes Especiales cuyo objeto sea el establecimiento de elementos o aspectos concretos de los sistemas generales de comunicaciones, equipamientos comunitarios e infraestructura y servicios generales que completen las determinaciones que a tal efecto establece el Plan General, se entenderán comprendidos en el artículo 84.3 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio, aunque no estuviesen especialmente previstos en el Plan General.

Estas operaciones podrán llevarse a cabo mediante la redacción de un Plan Especial en desarrollo del Plan General, sin necesidad de modificar previa o simultáneamente a éste por responder a los mismos

objetivos de mejora de dichos sistemas que son propios de este documento y siempre que no exijan la previa definición de un modelo territorial distinto.

6. En los casos en que así lo establezca el Plan General y cuando el Ayuntamiento lo estime conveniente podrán redactarse Planes Especiales de Infraestructuras y Servicios Generales de iniciativa pública que contendrán, entre sus determinaciones, la cuantificación de las cargas externas que en relación a dichas infraestructuras o servicios deben soportar los sectores de planeamiento o, en su caso, terrenos incluidos en su ámbito.

Sección 3ª

FIGURAS COMPLEMENTARIAS DE PLANEAMIENTO

Artículo. 3.2.5 Estudios de Detalle

1. Además de los casos previstos en este Plan General, o los que pudiesen establecer los Planes Especiales de Reforma Interior en el Suelo Urbano, o los Planes Parciales en el Suelo Urbanizable, podrán redactarse cuando fuese necesario Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

- a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el Suelo Urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.
- b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el Suelo Urbano o el Urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades o el aprovechamiento asignadas por los Planes.
- c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior, en superficies con entidad suficiente a estos efectos. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a edificabilidad y usos permitidos y prohibidos.

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el órgano municipal competente lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. La escala de representación de la documentación gráfica será de 1/500 como mínimo.

Artículo. 3.2.6. Expedientes de Alineaciones.

1. Dado que los datos relativos a las alineaciones fijadas por este Plan General no tienen más precisión que la propia de su escala, por obedecer a una medición realizada sobre una base cartográfica a escala 1/2.000, se ajustarán dichas alineaciones, simultánea o previamente a la solicitud de licencia de obras, mediante Expediente de Alineaciones aprobado por el órgano municipal competente.

2. En el caso de que el expediente de alineaciones suponga alteración sustancial del aprovechamiento urbanístico de los terrenos. Será preciso tramitar la figura de planeamiento que legalmente corresponda. Igualmente el propietario afectado podrá exigir la reparcelación en cualquiera de sus modalidades para lograr una justa distribución de cargas. En cualquier caso, el propietario podrá proceder, si así lo considera y es posible, a lo indicado en el apartado siguiente.

3. En caso contrario, de alteración no sustancial del aprovechamiento correspondiente a una parcela, podrá ser acumulado el aprovechamiento del trozo de parcela que resulte afectada por las alineaciones previstas por el Plan, en el resto de la misma parcela.

4. En todo caso, no será preciso requerir la tramitación de dichos Expedientes en los siguientes casos:

- a) Cuando se hubiese aprobado previamente un Plan Especial de Reforma Interior, Estudio de Detalle u otra figura de planeamiento para el mismo ámbito, y ésta contuviese el señalamiento de alineaciones y rasantes a escala adecuada y sobre la base cartográfica referida a la red local municipal de coordenadas U.T.M. según lo dispuesto en esta Normativa.
- b) Cuando se trata de edificios con Protección Arquitectónica de fachada.
- c) Cuando las obras previstas tengan el carácter de obras menores o sean reforma o sustitución de partes de la edificación que no afecten a la alineación.
- d) Cuando las alineaciones estén suficientemente definidas en el plano 1:2.000, y no precisen el ajuste expresado en el punto 1 del presente artículo, a criterio del órgano municipal competente.

5. Las edificaciones existentes no quedarán fuera de ordenación por el hecho de no ajustarse a las alineaciones propuestas. Sólo en caso de sustitución será obligado que la nueva edificación se ajuste a ella.

Artículo. 3.2.7 Ordenanzas Especiales

Todas aquellas disposiciones de carácter general, y competencia ordinaria municipal, que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorgan, se entenderán a efectos de estas Normas como Ordenanzas especiales.

Y como tales, se regularán de conformidad a lo dispuesto en la legislación de régimen local, en cuanto respecta a su tramitación y requisitos para su aprobación. La cual, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General, corresponderá al órgano municipal competente. En todo caso, requerirán publicación en el Boletín Oficial correspondiente.

**CAPITULO TERCERO
INSTRUMENTOS DE GESTION**

**Sección 1ª
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo. 3.3.1. Clases

1. Se denominan instrumentos de gestión a aquellos cuya finalidad es el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivadas de la Ordenación Urbanística:

a) de Gestión Integrada o Sistemáticos, a aquellos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación integrados por la legislación urbanística aplicable, mediante la delimitación de unidades de ejecución.

b) de Gestión Simple o Asistemáticos a aquellos que para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en terreno de Suelo Urbano, no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriores, excluidos justificadamente de las unidades de ejecución.

c) Directos. Para la ejecución de los sistemas generales o alguno de sus elementos.

**Sección 2ª
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN INTEGRADA**

Artículo 3.3.2. Sistemas de actuación

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

En todo caso, se adoptará el sistema que la Administración elija motivadamente en cada ocasión y, en general, la determinación del sistema se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución.

En defecto de previsión expresa al respecto, la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución implica, por ministerio de Ley, la iniciación del expediente de reparcelación conforme a lo previsto en el artículo 101.1 del Reglamento de Gestión Urbanística y, en consecuencia la elección del sistema de cooperación.

2. En función del sistema de actuación elegido, el instrumento de gestión será:

a) Proyecto de Compensación.

b) Proyecto de Reparcelación.

c) Proyecto de Expropiación.

Artículo 3.3.3. Sistema de compensación

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios junto con los de suelo exterior a los que se adjudique aprovechamiento en la unidad de ejecución deben, aportar los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 de Reglamento de Gestión, realizar a su costa la totalidad de las obras de urbanización, constituyéndose en Junta de Compensación, repartiéndose todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación, salvo que se trate de un único titular de los terrenos.

2. El procedimiento de compensación se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística, sus reglamentos y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

Para la definición de derechos aportados, valoración de fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación, efectos de inscripción del mencionado proyecto se estará a lo dispuesto para la reparcelación, salvo que los propietarios por unanimidad adopten otros criterios, siempre que no sean contrarios a la ley, al interés público o al planeamiento.

3. En los supuestos de propietario único, el proyecto de compensación se limitará a expresar la localización de los terrenos afectos a dotaciones públicas según el planeamiento, así como la localización de las parcelas edificables donde situar el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

Artículo 3.3.4. Sistema de cooperación

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.

2. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, mediante el desarrollo de un proyecto de reparcelación, salvo que sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el punto 4 de este artículo. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por el Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

3. La reparcelación limitará sus efectos a las compensaciones económicas que procedan, cuando los propietarios de terrenos de cesión obligatoria y gratuita, no pudieran ser objeto de la oportuna adjudicación de terrenos en la unidad.

4. No resultará necesaria la reparcelación, en los casos previstos por el artículo 73 del Reglamento de Gestión y así se declare por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 del mismo. Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberá cumplir con las condiciones señaladas para la unidad de ejecución delimitada. No se requerirá tal declaración en el caso del apartado b) del citado artículo 73.

5. Para todo lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo que dispone la legislación urbanística y a cuanto se señale en estas Normas, que sea de aplicación.

6. Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión, redactados sus planos a escala mínima 1:1.000 y se justificará, en su caso, la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino específico en el planeamiento que se ejecute. En su memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

Artículo 3.3.5. Sistema de expropiación

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y los otros bienes comprendidos dentro de la unidad de ejecución y realiza en ella las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2. El órgano expropiante podrá liberar de la expropiación, mediante las condiciones y garantías que resultaran oportunas, a determinados bienes de propiedad privado o patrimoniales.

3. La gestión de los terrenos expropiados será posible mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y urbanístico, y en consecuencia se podrá recurrir a:

a) Gestión directa. Que adoptará las formas de gestión por la propia entidad local, organismo autónomo local o sociedad mercantil cuyo capital social pertenezca íntegra o mayoritariamente a la Entidad Local.

b) Gestión indirecta. Adoptará alguna de las formas de concesión, gestión interesada, concierto, arrendamiento, o sociedad mercantil y cooperativas participadas cuyo capital social pertenezca tan sólo minoritariamente a la entidad local.

c) Consorcios locales con otras Administraciones públicas o entidades sin ánimo de lucro.

d) Igualmente será posible promover modalidades asociativas con otras Administraciones públicas o particulares, en especial mediante Mancomunidad de Municipios.

Sección 3ª

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN SIMPLE Y DIRECTOS

Artículo 3.3.6. Definición

Son instrumentos de gestión simple o asistemática y directos :

- a) Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.
- b) Los Proyectos de Expropiación.
- c) Los Expedientes de Distribución de Cargas, que incluyen entre otros las Contribuciones Especiales.
- d) Los Proyectos de Parcelación.

Artículo 3.3.7. Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico

1. En Suelo Urbano, cuando no se actúe a través de unidades de ejecución, el aprovechamiento susceptibles de apropiación será el 100% del permitido por el planeamiento, de acuerdo a lo previsto en la legislación urbanística aplicable.
2. Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico que tengan lugar entre particulares, sin intervención de la Administración actuante, sólo podrán referirse a terrenos que estén situados en la misma área de reparto.

Sin embargo cuando la Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico se verifique con mediación de la Administración no será preciso que se cumpla la anterior condición. No obstante, en este caso será preciso tener en cuenta el valor urbanístico, según su localización, de las parcelas de procedencia y de destino para establecer una adecuada correspondencia, lo que se regulará mediante Ordenanza Especial.

Artículo 3.3.8. Proyecto de Expropiación

1. La expropiación se aplicará en los supuestos siguientes y requiere la formulación de Proyecto de Expropiación que se ajustará a lo previsto en la legislación vigente:
 - 1.1. Se aplicará la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad:
 - a) Por inobservancia de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación, o en general, de los deberes urbanísticos establecidos en la legislación aplicable y en este Plan, cuando no se opte por la aplicación del régimen de venta forzosa.
 - b) En los supuestos de parcelación ilegal en Suelo No Urbanizable, en cuyo caso se deducirá del justiprecio el importe de la multa que se imponga.
 - 2.1. Será también aplicable la expropiación:
 - a) Cuando se haya establecido este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.

b) Para la ejecución en Suelo Urbano de los sistemas generales, así como de las dotaciones locales no incluidas en unidades de ejecución cuando no se obtengan mediante las transferencias de aprovechamientos.

c) Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en Suelo Urbanizable.

d) Para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo u otros patrimonios públicos de suelo.

e) Para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, así como a otros usos declarados expresamente de interés social, y en particular los sistemas generales en Suelo No Urbanizable.

f) En los demás supuestos legalmente previstos.

3. La competencia expropiatoria corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de esto, éste podrá encomendar la potestad expropiatoria a otras Administraciones Públicas para el mejor cumplimiento de los fines de dicha expropiación. La gestión de los terrenos expropiados será posible mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y urbanístico.

Artículo 3.3.9. Expediente de Distribución de Cargas

1. El expediente de Distribución de Cargas tiene por objeto la distribución justa y equitativa de los costes de urbanización entre los terrenos de un ámbito asistemático, beneficiados por una actuación urbanística, en los casos que no sea procedente otro procedimiento.

Se entenderán por costes de urbanización, a modo genérico, todos los indicados por el art. 155 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio, y por los art. 59-61 y 98-99 del Reglamento de Gestión.

Dicho expediente determinará el ámbito de distribución de las cargas beneficiado por la actuación, en el que se podrá incluir no sólo el ámbito en que se ubique la actuación, sino también aquellos circundantes en que sea perceptible la influencia de la misma y, en virtud de ello, así se declare por el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento, si así lo considera, podrá establecer con carácter general, criterios específicos para medir la influencia de cada tipo de actuación en relación con la mejora que comporta.

2. En particular dicho Expediente será de aplicación en el sistema de cooperación cuando, habiéndose declarado la innecesariedad de la reparcelación de los terrenos, se precise distribuir los costes de urbanización entre los propietarios afectados, de conformidad a lo establecido en el artículo 163.1 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio.

Igualmente dicho Expediente será preciso en los casos en que la repercusión de los costes de urbanización se efectúe mediante Contribuciones Especiales.

3. El Expediente de Distribución de Cargas deberá constar de los siguientes documentos:

3.1. Memoria, que se referirá a los siguientes extremos:

- a) Circunstancias o acuerdos que motiven el reparto de cargas y peculiaridades que, en su caso, concurren, así como justificación de su ámbito.
- b) Criterios de valoración y tasación utilizados.
- c) Criterios de adjudicación.
- d) Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los criterios que se propongan.
- e) Justificación de la innecesariedad de regularizar las lindes de las fincas afectadas.

3.2. Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de sus derechos.

3.3. Tasación de los costes de urbanización, alcance y contenido de los mismos, según lo establecido en estas Normas, en la legislación vigente o regulado por el Ayuntamiento.

3.4. Cuenta de liquidación.

3.5. Planos:

- a) Plano de situación de la finca.
- b) Plano de delimitación con expresión de los linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes.

4. Su tramitación se ajustará a las siguientes reglas:

1ª El expediente se podrá iniciar de oficio por la Administración municipal con antelación suficiente para no causar demoras en la tramitaciones administrativas que sean procedentes.

2ª Igualmente se podrá iniciar a instancia de los particulares, entre otros en los casos siguientes:

- a) Cuando los interesados consideren que la distribución de la carga de urbanización efectuada por el Plan General, o en el planeamiento especial de desarrollo de sistemas o infraestructuras generales, no resulta equitativa entre los propietarios afectados.

En particular, cuando al iniciar la tramitación de una figura de planeamiento de desarrollo los interesados consideren la carga externa de urbanización desproporcionada en relación

al aprovechamiento real atribuido por el planeamiento, existiendo otros ámbitos o sectores que resulten beneficiados por dichas obras.

b) En Suelo Urbano no incluido en unidad de ejecución, cuando siendo preciso dotar a la parcela de los servicios e infraestructuras precisos para que adquiriera la condición de solar, la cuantía de la carga de urbanizar resultase desproporcionada para el aprovechamiento edificable de la parcela y se manifieste la imposibilidad de delimitar una unidad de ejecución, aún de forma discontinua, por el grado de consolidación de las parcelas afectadas por dichos servicios.

3ª Recibida la solicitud el Ayuntamiento decidirá sobre la apertura o no del correspondiente expediente. La resolución que ponga fin, en su caso, a la tramitación deberá ser motivada.

4ª El expediente se tramitará, en todo caso, con audiencia de los interesados y será aprobado por el órgano municipal competente, previa aprobación inicial e información pública durante quince (15) días.

5. La cuantía de la carga de urbanización atribuible a terreno se establecerá proporcionalmente al aprovechamiento real fijado por el Plan General para cada una de las respectivas fincas.

No obstante lo anterior, los interesados de mutuo acuerdo podrán solicitar de la Administración la adopción de un criterio distinto, siempre que se garantice la adecuada distribución de dicha carga y no se cause perjuicio a terceros.

6. Por acuerdo entre el Ayuntamiento y los propietarios afectados se podrá sustituir el pago de todo o parte de los costes de urbanización, por la cesión gratuita al primero de terrenos edificables, libres de cargas y gravámenes, en la proporción que se estime para compensar tales gastos, cuyo importe se fijará en el propio acuerdo.

Artículo 3.3.10. Parcelaciones urbanísticas

1. Tendrá la consideración de parcelación urbanística la que pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanos o urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente planeamiento previsto en este Plan.

3. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable.

4. El Proyecto de Parcelación Urbanística, cuando se tramite como documento independiente, tendrá el siguiente contenido:

- a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. Se describirá, con expresión de superficie y localización, cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas resultantes, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.

- b) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.
- c) Planos topográfico de estado actual, a escala 1:500 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias y registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existente y los usos de los terrenos.
- d) Planos de parcelación, a escala 1:500 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el Plan.
- e) En su caso, propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.
- f) Certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constasen matriculadas se indicará tal circunstancia, acompañando el título o títulos que acrediten el dominio.

Sección 4ª:

REGULACIÓN DE LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 3.3.11. Aprovechamiento real

Aprovechamiento real es el permitido por el presente Plan o sus instrumentos de desarrollo sobre un terreno. Sin perjuicio de lo establecido en las Ordenanzas particulares del Suelo Urbano, se entenderán como condiciones mínimas de volumen, a efecto de lo dispuesto en el artículo 191 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio.

Artículo 3.3.12. Aprovechamiento tipo

1. El aprovechamiento tipo (AT) se define como la superficie construida del uso y, en su caso, tipología edificatoria característicos del área de reparto para cada metro cuadrado de suelo de dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías mediante la asignación de los correspondientes coeficientes de ponderación.

2. El aprovechamiento tipo lo fija el presente Plan General, en Suelo Urbano y Urbanizable, realizando su cálculo según indica la legislación urbanística vigente.

Artículo 3.3.13. Excedente de aprovechamiento

1. El excedente de aprovechamiento se define como la diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento real de un terreno el aprovechamiento susceptible de apropiación que corresponda a la propiedad del mismo.

2. Se entenderá por adquisición del excedente de aprovechamiento a la operación jurídica-económica de gestión urbanística, por la que el propietario de un terreno adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta su terreno, según el Plan, para construirlo. Los excedentes de aprovechamiento se adquieren cediendo terrenos equivalentes, libres de cargas, a la Administración o abonándole su valor en metálico, en los términos dispuestos por la legislación. Los particulares no podrán construir un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente.

Artículo 3.3.14. Ajuste del aprovechamiento real y el susceptible de apropiación

1. En el suelo no consolidado o sistemático, urbano o Urbanizable, cuando se actúe mediante unidades de ejecución, el ajuste entre el aprovechamiento real y el susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios de la unidad de ejecución se efectuará en el instrumento redistributivo de cargas y beneficios en la forma establecida en los artículos 151 y 152 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobados como ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio. El derecho al aprovechamiento urbanístico de cada uno de los propietarios se concretará, dentro de dicha unidad de ejecución, bajo alguna de las formas legalmente establecidos.

2. En el Suelo Urbano Consolidado o asistemático, cuando no se actúe mediante unidades de ejecución, los aprovechamientos reales permitidos por el planeamiento, serán iguales a los susceptibles de apropiación por el titular del terreno de la forma prevista en estas Normas. Las Areas de Reparto de este tipo de suelo, coinciden con cada parcela catastral edificable conforme a la ordenanza específica

determinada por el Plan, en su plano de "Calificación, Usos y Sistemas; al no existir sistemas locales a obtener por transferencia de Aprovechamiento, el aprovechamiento susceptible de apropiación del titular de un terreno será la totalidad del aprovechamiento real permitido por dicha ordenanza, que coincidirá con el aprovechamiento tipo.

Artículo 3.3.15. Registro de Transferencias de Aprovechamientos.

1. De acuerdo con el art.197 de la Ley del Suelo 1/1997 de la Junta de Andalucía, se formará un Registro de Transferencias de Aprovechamientos con el fin de inscribir, al menos, los actos que se indican en dicho artículo. Además, para dar publicidad del aprovechamiento urbanístico, expresando para cada terreno su exceso o su defecto, podrán inscribirse, con efecto meramente declarativo, las siguientes situaciones:

- a) Los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de apropiación correspondientes propietarios de terrenos que sean objeto de ocupación directa por la Administración.
- b) Para las unidades de ejecución que se delimitan en Suelo Urbano y Urbanizable, el exceso o defecto de aprovechamiento.
- c) En Suelo Urbano asistemático, el defecto de aprovechamiento cuando se hubiera obtenido licencia para edificar y el Ayuntamiento no estime oportuno su adquisición inmediata.

2. El Ayuntamiento expedirá certificados de inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento con carácter previo a su inscripción en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con el artículo 198 de Ley del Suelo 1/1997 de la Junta de Andalucía.

CAPITULO CUARTO INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL DE SUELO: FORMACIÓN Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL

Artículo 3.4.1. Finalidad y destino

1. La finalidad del Patrimonio Municipal de Suelo es regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.
 2. Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.
- La declaración de interés social cuando no venga expresamente atribuida por la propia legislación específica, requerirá acuerdo del órgano municipal competente.
3. Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes municipales y los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente metálico, se destinarán a la conservación y ampliación del mismo.
 4. El Ayuntamiento consignará en sus presupuestos ordinarios una cantidad equivalente al cinco por ciento (5 por 100) de su importe con destino a la ampliación, mantenimiento y conservación del Patrimonio Municipal del Suelo.

También destinará el cinco por ciento (5 por 100) al menos del mismo presupuesto a la ejecución de urbanizaciones, dotaciones públicas y operaciones de reforma interior previstas en el planeamiento urbanístico.

5. La urbanización y edificación de los terrenos del Patrimonio, una vez que el grado de desarrollo del Planeamiento lo permita, podrá llevarse a cabo por la Administración, utilizando la modalidad de gestión más adecuada en cada caso.

Artículo 3.4.2. Bienes integrantes

1. Integrarán el Patrimonio Municipal del Suelo los bienes patrimoniales clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable Programado y, en todo caso, los obtenidos por:
 - a) Cesiones ya sea en terrenos o en metálico.
 - b) Ejercicio del derecho de tanteo y retracto.
 - c) Expropiaciones urbanísticas de cualquier clase, y en particular las que se realicen con esa específica finalidad de conformidad a lo dispuesto en el artículo 206.1.d del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio.

2. Igualmente se incorporarán al Patrimonio Municipal del Suelo los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Programado o No Urbanizable que se adquieran con dicha finalidad.

Artículo 3.4.3. Cesiones.

1. Los terrenos integrantes del Patrimonio podrán ser cedidos para el cumplimiento de los fines previstos por este Plan.
2. Las cesiones podrán ser realizadas:
 - a) Por un precio no inferior al valor del aprovechamiento real que le corresponda.
 - b) Gratuitamente o por un precio inferior a su valor.
 - c) Por transmisión directa entre Administraciones.
3. La cesión de terrenos habrá de comunicarse al órgano competente de la Comunidad Autónoma en los supuestos previstos en la legislación vigente.

Artículo 3.4.4. Cesiones onerosas.

1. Los terrenos pertenecientes al Patrimonio municipal del Suelo con calificación urbanística adecuada para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, sólo podrán ser enajenados en virtud de concurso. Su precio no podrá ser inferior al valor del aprovechamiento real que les corresponda.

El pliego de condiciones podrá fijar en su caso:

- a) Los plazos máximos para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno mereciera la calificación de solar, sin perjuicio de la obligatoriedad de cumplimiento de los plazos previstos con carácter general en el Programa de Actuación del presente Plan.
- b) El destino específico de dichos bienes deberá ser alguno de los previstos para el patrimonio municipal.

Si el concurso quedase desierto, el Ayuntamiento podrá enajenar directamente dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al pliego de condiciones.

2. La cesión a entidades de carácter benéfico y social, que promuevan viviendas de protección pública, no requerirá concurso, sin perjuicio de que el acuerdo de cesión podrá contener idénticas previsiones, en relación a plazos, y destino de los bienes, que en el supuesto anterior.

Artículo 3.4.5. Cesiones a título gratuito o por precio inferior a su valor.

1. En casos justificados podrán los Ayuntamientos ceder terrenos gratuitamente o por precio inferior al del valor del aprovechamiento real que les corresponda para ser destinados a viviendas de protección pública, mediante concurso cuyo pliego de condiciones podrá establecer las condiciones previstas en el artículo anterior.
2. Cuando la permanencia de los usos a que se destinen los terrenos lo requiera podrá también el Ayuntamiento ceder directamente, por precio inferior al de su valor o con carácter gratuito, el dominio de terrenos en favor de Entidades o Instituciones privadas de interés público sin ánimo de lucro para destinarlo a usos de interés social que redunden en beneficio manifiesto de los respectivos municipios.
3. La consideración de determinadas Entidades o Instituciones privadas como de interés público municipal requerirá la aprobación del órgano municipal competente.

Artículo 3.4.6. Cesiones entre Administraciones

1. Las Administraciones públicas urbanísticas y entidades instrumentales de éstas, como las Empresas públicas de suelo o las Empresas municipales de la vivienda entre otras, podrán transmitirse directamente, y a título gratuito u oneroso, terrenos con fines de:
 - a) Promoción pública de viviendas.
 - b) Construcción de equipamiento comunitario.
 - c) Construcción de otras instalaciones de uso público o interés social.
2. Además de las cesiones previstas en el punto anterior, podrán ser objeto de cesión las aportaciones de bienes procedentes del Patrimonio Municipal de Suelo.

Artículo 3.4.7. Derecho de superficie

1. Las Entidades Locales y las demás personas públicas podrán constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad o integrantes del patrimonio municipal del suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario.
2. El derecho de superficie será transmisible y susceptible de gravamen con las limitaciones que se hubiesen fijado al constituirlo y se regirá, de conformidad con la legislación urbanística y sobre régimen del suelo aplicable, por este capítulo, por el título constitutivo del derecho y, subsidiariamente, por las normas del Derecho privado.
3. El procedimiento de constitución del derecho de superficie y el carácter oneroso o gratuito del mismo se regirán por lo dispuesto en los artículos de este capítulo para los diversos supuestos.

Cuando se constituyere a título oneroso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada por la concesión o de un canon periódico, o la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamiento de unas u otros, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la

reversión total de lo edificado al finalizar el plazo que se hubiera pactado al constituir el derecho de superficie.

4. El derecho de superficie se extinguirá si no se edifica en el plazo previsto, de conformidad con el artículo 35.1 del Texto Refundido sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio.

Cuando se extinga el derecho de superficie por haber transcurrido el plazo, el dueño del suelo hará suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiese constituido aquel derecho.

La extinción del derecho de superficie por decurso del término provocará la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

Artículo 3.4.8. Delimitación de áreas de tanteo y retracto

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del planeamiento, incrementar el patrimonio municipal del suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquél, el Ayuntamiento de Córdoba podrá delimitar áreas de tanteo y retracto. Esta delimitación podrá efectuarse en la revisión del Programa de Actuación o en cualquier momento debidamente motivado, mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

2. Al delimitarse estas áreas deberá establecerse cuáles son las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos, que podrán ser:

- a) Las transmisiones onerosas de terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares.
- b) Las transmisiones onerosas de terrenos con edificación que no agote el aprovechamiento permitido por el Plan, con edificación en construcción, ruinoso o disconforme con la ordenación aplicable.
- c) Las transmisiones de viviendas en construcción o construidas, siempre que el transmitente hubiera adquirido del promotor y, en el segundo caso, la transmisión se proyecte antes de transcurrido un año desde la terminación del edificio.
- d) Las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte o verifique en conjunto como fraccionadamente, en régimen o no de propiedad horizontal, siempre que el ámbito delimitado hubiese sido previamente declarado, en todo o en parte, como área de rehabilitación integrada.
- e) Las primeras así como las ulteriores transmisiones onerosas de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública, al objeto de garantizar el cumplimiento efectivo de las limitaciones sobre precios máximos de venta de las mismas.
- f) Las transmisiones onerosas de terrenos sin edificar o edificados, en el Suelo No Urbanizable sometidos a procesos de parcelación o autoconstrucción.

3. Igualmente se deberá establecer en dicho acuerdo de delimitación el plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto que será, como máximo y a falta de acuerdo expreso, de diez años.

4. En la documentación específicamente relativa a la delimitación deberá figurar una Memoria justificativa con el siguiente contenido mínimo:

- a) Necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto.
- b) Objetivos a conseguir.
- c) Justificación del ámbito delimitado en relación con el conjunto del ámbito territorial no afectado.
- d) Relación de los bienes afectados y de sus propietarios, siendo preceptiva la notificación a éstos previa a la apertura del trámite de información pública.

5. Los propietarios de bienes afectados por estas delimitaciones deberán notificar al Ayuntamiento la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectado y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos de posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente al del que se haya producido la notificación.

Artículo 3.4.9. Reservas de terrenos.

1. En los casos expresamente previstos por este Plan General, así como los que se pudieran establecer en las revisiones de su Programa de Actuación se establecerán, sobre suelo clasificado como Urbanizable No Programado o No Urbanizable no sujeto a especial protección, reservas de terrenos de posible adquisición para ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo. Igualmente el Ayuntamiento de Córdoba, cuando lo considere oportuno y debidamente motivado, podrá delimitar reservas de superficies sobre los expresados suelos con idéntica finalidad, por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

2. Efectuada esta delimitación se podrá, en la primera revisión del Programa de Actuación del Plan General, clasificar como Suelo Urbanizable los terrenos no urbanizables que por expropiación o adquisición onerosa hubiesen pasado al Patrimonio Municipal del Suelo.

3. La delimitación de un terreno como reserva para los expresados fines implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

Artículo 3.4.10. Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

1. Se formará un Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, al amparo de la Ley autonómica 1/1997 de 18 de junio, para los supuestos de incumplimiento de deberes urbanísticos recogidos en la legislación aplicable. Cuando el Ayuntamiento no opte por la expropiación, acordará la aplicación del régimen de venta forzosa, que se llevará a cabo mediante su inclusión en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar. El acuerdo de inclusión en este Registro contendrá la valoración del terreno y determinará la imposibilidad para éste de proseguir el proceso urbanizador y edificatorio.

2. Los inmuebles incluidos en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, serán adjudicados en virtud de concurso, cuya convocatoria o pliego de condiciones incluirá las siguientes determinaciones:

- a) Precio del terreno a satisfacer por el adjudicatario, que en ningún caso podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real correspondiente a aquél.
- b) Plazo máximo para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno ya mereciera la calificación de solar.
- c) Precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación.

No podrá transcurrir más de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar hasta la convocatoria del concurso para su adjudicación.

3. El adjudicatario del concurso tendrá la consideración de beneficiario de la expropiación. La diferencia entre la valoración del terreno atribuida al tiempo de su inclusión en el Registro y el precio de adjudicación, corresponderá al Ayuntamiento, que podrá destinarla a inversión en materia de urbanismo y vivienda.

Artículo 3.4.11. Inventario del Patrimonio Municipal de Suelo

1. El Ayuntamiento mantendrá el Inventario del Patrimonio Municipal de Suelo, donde se harán constar, al menos los terrenos que se incorporen a dicho Patrimonio, especificando el modo de adquisición, superficie y demás datos registrales.

2. En todo caso los terrenos para los que se hubiera constituido reserva a efectos de su posible incorporación al Patrimonio de conformidad a lo previsto en estas Normas, deberán ser incluidos en un Registro Complementario del anterior.

CAPITULO QUINTO INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL

Sección 1ª: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3.5.1. Definición Clases y Características Generales de los Proyectos Técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones. Los proyectos técnicos realizarán la ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo.

2. Según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) Otras actuaciones urbanísticas.
- d) De actividades e instalaciones.
- e) De modificación del uso.
- f) De intervención arqueológica.

3. Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas municipales de aplicación y en la legislación aplicable.

4. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir redactados por técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor.

5. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidas en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

Sección 2ª PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 3.5.2. Definición, clases y características generales

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el planeamiento urbanístico.

2. A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavaciones y movimiento de tierras.
- b) Trazado.
- c) Obras de fábrica. Galerías de servicios.
- d) Pavimentación de viario.
- e) Red de distribución de agua potable. Red de riego e hidrantes.
- f) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- g) Red de distribución de energía eléctrica. Alumbrado público. Canalizaciones de telecomunicación.
- h) Redes de distribución de gas.
- i) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- j) Aparcamientos subterráneos.
- k) Demolición, eliminación o mantenimiento de elementos existentes.

3. Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector o polígono del Suelo Urbanizable o de un polígono de reforma interior en Suelo Urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura o reforma del viario.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán parciales y se denominarán Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización especificando, en cada caso, su objeto u objetos específicos.

4. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en la legislación urbanística vigente. No obstante, tratándose de proyectos de obras ordinarios podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias.

5. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad técnica.

Artículo 3.5.3. Contenido de los proyectos de urbanización

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas en el mismo.

2. Incluirán, en todo caso, los documentos siguientes:

2.1. Memoria.

Este documento ofrecerá una visión general de todas las obras recogidas en el proyecto, presentará la documentación legal sobre la que se base el mismo y que justifica su redacción y ofrecer una exposición clara y concluyente de la adecuación del proyecto a los planeamientos que sirvieron de base a su redacción.

Se desglosará en los siguientes capítulos: Memoria descriptiva y Memoria justificativa.

a) Memoria descriptiva.

Contendrá la exposición y justificación de los criterios en que se basa el estudio, indicará los datos previos y métodos de cálculo, cuyo detalle y desarrollo incluirá en anejos separados. Quedarán justificadas las soluciones adoptadas en sus aspectos técnicos y económicos y las características de todas y cada una de las obras proyectadas.

b) Memoria justificativa o Anejos a la Memoria.

Contendrá los criterios e hipótesis que justifican los elementos constructivos proyectados, debiendo detallarse cuantos cálculos ha sido preciso realizar para justificar la capacidad o resistencia de las soluciones adoptadas.

2.2. Planos.

En este documento se incluirá toda la información necesaria para definir las obras objeto del proyecto.

Podrá desglosarse en los siguientes capítulos: Planos de información y Planos de proyecto.

a) Planos de información.

Se desarrollarán sobre topográfico oficial, a escala mínima 1:1.000 y con curvas de equidistancia de un (1) metro, referido a las coordenadas U.T.M. de la red geodésica local, en el que, subdividiéndose en cuantas hojas sea preciso, se fijen:

a.1) Los límites del Plan que se proyecta ejecutar y la situación de las obras.

a.2) Las construcciones, instalaciones, plantaciones y arbolado existente, con indicación de los que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse.

a.3) Plano de zonificación del planeamiento que ejecuta.

a.4) La situación de las infraestructuras, obras y servicios existentes, debidamente acotados, así como la red de drenaje natural.

b) Planos de proyecto.

A escala adecuada y sobre igual base, subdividiéndose en las hojas que sean necesarias, incluirán aquellos que sea competencia del proyecto de la siguiente relación:

b.1) Plano de replanteo, sobre base topográfica, que concretará los límites previstos de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

b.2) Planta, perfiles longitudinales y transversales de la red viaria y peatonal y sus conexiones externas, secciones tipo y estructuras de firmes.

b.3) Plano topográfico modificado.

b.4) Plantas y alzados de las redes de servicios e infraestructuras que comprende el punto 2 del artículo 3.4.3. y de las conexiones externas.

b.5) Planta de señalización viaria y semaforización y detalles de instalaciones.

b.6) Plano de ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano.

b.7) Planos de estructuras y detalles constructivos.

2.3. Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

Expresará las condiciones técnicas, económicas y administrativas de las obras y servicios y se ajustará a la normativa general y a la legislación e instrucciones específicas de los organismos e instituciones competentes a las que se hará expresa referencia en el documento.

Contendrá las prescripciones necesarias para la correcta definición de las obras proyectadas, calidad de los materiales a emplear y características de ejecución, medición y abono de las unidades de obra.

2.4. Presupuesto.

Este documento, integrado o no en varios presupuestos parciales, contendrá expresión de los precios unitarios, auxiliares y descompuestos, cuadros de precios, estado de mediciones y los detalles precisos para su valoración.

Las mediciones y presupuestos se harán, en su caso, desglosados por unidades de ejecución, presentándose al final un resumen general de los presupuestos.

2.5. Un programa de desarrollo de los trabajos en tiempo y coste óptimo, de carácter indicativo.

2.6. Salvo cuando resulte incompatible con la naturaleza de la obra, el proyecto deberá incluir un estudio geotécnico de los terrenos sobre los que la obra se va a ejecutar.

El citado estudio, así como el plan de obra a que se refiere el apartado anterior, podrá incluirse dentro del capítulo correspondiente a la Memoria justificativa del proyecto.

En los proyectos generales, así como en los de obras ordinarias que comprendan más de un grupo de obras de urbanización de los relacionados en el punto 2 del artículo anterior, cada uno de ellos constituirá un Capítulo independiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la Memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

3. En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá aprobar un Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los proyectos de urbanización y demás disposiciones municipales.

Sección 3ª PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Artículo 3.5.4. Definición y clases

A los efectos de su definición en proyectos y de aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en el Título Undécimo de las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en edificios existentes.
- b) Obras de nueva edificación.
- c) Obras de demolición.

Artículo 3.5.5. Obras en Edificios Existentes

Las obras en edificios existentes son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, pero sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación. Entre ellas se encuentran:

1. Obras de conservación o mantenimiento, cuya finalidad es exclusivamente la de mantenimiento del edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
2. Obras de restauración, que tienen por objeto la recuperación de un edificio, o parte del mismo, a sus condiciones o estado original.
3. Obras de rehabilitación, que tienen por objeto la puesta en condiciones adecuadas de uso del edificio, manteniendo sus características estructurales y morfológicas.
4. Obras de renovación, que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones importantes en su morfología.
5. Obras menores, que son las realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación contigua, así como las pequeñas obras de reparación, adecentamiento o adecuación de edificaciones, que no afecten a elementos estructurales, a la configuración de la edificación ni a las instalaciones de servicio común de la obra principal y, en particular, las siguientes:
 - Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
 - Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, no amparada en licencia de obras mayores.
 - Construcción de quioscos prefabricados o desmontables para la exposición y venta.
 - Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
 - Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están sujetos a licencia de obra mayor.
 - Colocación de postes.
 - Colocación de toldos en las plantas bajas con fachada a vía pública.
 - Instalación de marquesinas.

- Ejecución de obras interiores o locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura.
- Reparación de cubiertas y azoteas que afecten al armazón o estructura de los mismos.
- Reparación de cubiertas con sustitución parcial de materiales de cubrición.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios sin interés histórico-artístico.
- Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- Colocación de rejas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones desagües y albañales.
- Construcción de pozos y fosas sépticas.
- Modificación de balcones, repisas o elementos salientes.
- Reparación o construcción de elementos estructurales, entreplantas, refuerzos de pilares.
- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
- Formación de aseos en locales comerciales o almacenes.
- Construcción o modificación de escaparates.
- Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas que no estén amparadas por licencia de obras.
- Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.
- Establecimiento de muros.
- Construcción de vallas.
- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios del edificio.
- Construcción de piscinas.

b) Demolición que afecta a elementos estructurantes de la construcción. Necesitarán proyecto técnico.

Artículo 3.5.8. Condiciones comunes

1. Según lo dispuesto con carácter general en estas Normas, los proyectos de obras de edificación comprenderán los siguientes documentos:

1.1. Memoria descriptiva. Contendrá:

- a) La descripción de las obras, y en particular la de aquellos datos que no puedan representarse, numérica o gráficamente, en los planos.
- b) Asimismo se describirán, en su caso, las galerías subterráneas, minas de agua o pozos que existan en la finca, aunque se hallen abandonados, junto con un croquis acotado en el que se expresen la situación, configuración y medidas de los referidos accidentes del subsuelo.
- c) Indicación de los canales de acceso y conexión con las redes existentes.
- d) Se incluirá una ficha-resumen comprensiva de los datos y documentos requeridos, según modelo oficial, en su caso.

1.2. Memoria justificativa. Que contendrá la justificación, al menos, de los siguientes aspectos:

- a) Cumplimiento de la normativa urbanística y ordenanzas que le sean de aplicación.
- b) Aprovechamiento real permitido sobre la parcela y aprovechamiento susceptible de apropiación por su titular, en función de las determinaciones del presente Plan General, reparcelaciones previas, acuerdos de cesión o equidistribución previamente inscritos en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento y/o solicitud de reparcelación económica al Ayuntamiento.
- c) Justificación específica de que el proyecto cumple las normas sobre prevención de incendios y normas sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.
- d) Reserva de espacios para aparcamientos y plazas de garaje, de conformidad con lo dispuesto en estas Normas.
- e) En caso necesario, medidas para la conservación, in situ o in loco, de los elementos de carácter histórico-arqueológico que existiesen en la parcela, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 8.2.6 del Capítulo Segundo del Título Octavo.

1.3. Planos, entre los que se incluirán:

- a) Emplazamiento, a escala mínima 1:2.000 y 1:500, copias de los planos oficiales, en los que se exprese claramente la situación de la finca y la obra con referencia a las vías públicas o privadas en que esté situada. En estos planos se acotarán las distancias de la

Artículo 3.5.6. Obras de nueva edificación

Las obras de nueva edificación comprenden los tipos siguientes:

1. Obras de reconstrucción, que tienen por objeto, mediante nueva construcción, la reedificación de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, en el mismo lugar reproduciendo sus características morfológicas.
2. Obras de sustitución, mediante las cuales se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.
3. Obras de nueva planta. Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
4. Obras de ampliación, que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Artículo 3.5.7. Obras de demolición

Las obras de demolición podrán ser:

1. Totales.
2. Parciales. En función del alcance de la demolición parcial se distinguen:
 - a) Demoliciones que no afectan a elementos estructurante y de escasa entidad. No requerirán proyecto técnico.

obra al eje de la vía pública y la anchura de ésta, así como su relación con la calle más próxima y se indicarán las alineaciones oficiales.

En dicho plano figurará cuando sea necesario las construcciones existentes en las fincas colindantes, con los datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que puedan derivarse, y además se dibujará sobre la parcela para la que se solicita licencia, la edificación que se pretende realizar, indicando en números romanos el número de plantas de sus diferentes partes.

b) Topográfico del solar, en su estado actual a escala debidamente acotado, con referencia a elementos fijos de fácil identificación, figurando línea de bordillo si la hubiese, alineación que le afecte y edificaciones y arbolado existente.

En su caso, se presentará copia del plano correspondiente al Expediente de Alineaciones.

c) Plantas y fachadas, a escala con las secciones necesarias para su completa inteligencia, acotado, anotado y detallado, todo cuanto sea preciso para facilitar su examen y comprobación en relación al cumplimiento de las ordenanzas que fueran aplicables.

1.4. Presupuesto, que se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y en las instrucciones que, en su caso, apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento de Córdoba.

En proyectos de demolición, reconstrucción y sustitución, se presentará documentación justificadora del cumplimiento de los derechos de realojamiento y retorno establecidos en la Disposición Adicional Cuarta del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, excepto su regla 2ª, aprobada como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio.

1.5. Etapas. Los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento de los plazos de iniciación de las obras y de su duración máxima prevista, así como los plazos parciales de ejecución, si éstos fuesen procedentes por el objeto del proyecto. Igualmente, se señalarán los plazos máximos de interrupción de las obras.

Para las obras de nueva edificación y las de reestructuración total, los plazos serán como mínimo los que resulten aplicables de las fases de realización del movimiento de tierras, forjado de suelo de planta baja y coronación.

2. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obra.

Artículo 3.5.9. Documentación específica de los proyectos de obras en edificios existentes

1. Los proyectos de obras en edificación existente contendrán, en todo caso:

a) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos característicos a efectos de la obra que se pretende. A fin de posibilitar la comparación del estado original con el resultante de la actuación proyectada.

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

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

d) Documentación gráfica y fotográfica que describa o no la existencia de ruidos de especies protegidas con propuesta de conservación o de alternativas de renidificación natural o artificial, de conformidad a lo establecido en estas Normas.

2. Además las obras de restauración y rehabilitación contendrán los siguientes documentos:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

c) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran o rehabilitan acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

d) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración o rehabilitación.

e) En aquellos casos en que estas obras afecten a edificios catalogados o localizados en parcelas sometidas a la cautela de “condiciones especiales de conservación de las murallas”, será igualmente preceptiva una Información Urbanística de carácter arqueológico previa a la concesión de la licencia.

Cuando las obras de restauración o rehabilitación no afecten a la totalidad del edificio, podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a aportar en función del alcance de la actuación.

3. Obras de conservación o mantenimiento. Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la situación original y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

4. Obras exteriores. Contendrán además la justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con obras análogas.

5. Cuando la obra sea considerada de carácter menor, en los casos en que afecten de algún modo a fachadas de locales, a su acondicionamiento interior, y a todo lo que suponga refuerzo, reparación o construcción de elementos estructurales (pilares, entreplantas, etc...), requerirá proyecto firmado por técnico competente y visado, si así fuere reglamentario, por su Colegio Profesional.

Dicho proyecto contendrá toda la documentación necesaria para conocer la situación y estado de la edificación existente, el alcance de las obras con planos y presupuestos, y justificación pormenorizada de las soluciones adoptadas.

Artículo 3.5.10. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación

1. En general, los proyectos de nueva edificación deberán contener una separata suscrita por el solicitante de las obras y por el técnico proyectista, con el siguiente contenido:

- a) Memoria resumen de los datos cuantitativos y cualitativos básicos del proyecto determinantes del cumplimiento de la normativa urbanística y del uso a que se le destina.
- b) Plano de situación a escala 1:2.000

En todo caso, los proyectos contendrán los documentos particulares que se señalan en los puntos siguientes.

2. Obras de reconstrucción. Se complementarán con la siguiente documentación:

- a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.
- b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.
- c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

3. Obras de sustitución.

Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

Se añadirá una separata sobre condiciones de demolición de la edificación a sustituir.

4. Obra de nueva planta.

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementarios previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

5. Obras de ampliación. Incorporarán los siguientes documentos:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual y descripción fotográfica del mismo.
- b) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.
- c) Cuando afecten a la estructura del edificio, se aportará documentación específica, suscrita por técnico competente, sobre estudios de las cargas existentes y resultantes, y de los apuntalamientos que hayan de efectuarse para la ejecución de las obras.

Artículo 3.5.11. Documentación específica de los proyectos de demolición

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la misma y, en todo caso, contendrán los siguientes documentos:

- a) Plano de emplazamiento, a escala mínima 1:500.
- b) Croquis de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo a realizar.
- c) Memoria técnica en la que se incluyan las precauciones a tomar en relación con la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos.
- d) Fotografías en las que se pueda apreciar el carácter de la obra a derribar o demoler. Las fotografías serán firmadas al dorso por el propietario y el técnico designado para dirigir la obra.
- e) Comunicación de la aceptación del técnico designado para la dirección de las obras visado, en su caso, por el Colegio Profesional correspondiente.
- f) Documentación gráfica y fotográfica que describa o no la existencia de nidos de especies protegidas, con propuesta de conservación o de alternativas de renidificación natural o artificial, de conformidad a lo establecido en estas Normas.
- g) Documentación gráfica que describa la existencia o no de elementos de valor arqueológico-histórico, con propuesta de conservación in situ o de desmonte y traslado. En todos los edificios catalogados o situados en parcelas sometidas a la cautela de “condiciones especiales de conservación de las murallas”, será preceptiva una información urbanística de carácter arqueológico previa a la concesión de la Licencia.

Sección 4ª PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 3.5.12. Definición y clases

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

- a) Obras civiles singulares
- b) Actuaciones estables
- c) Actuaciones provisionales

3. Se definen como obras civiles singulares las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

4. Serán actuaciones estables cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada.

Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e) Implantación fija de las casas prefabricadas o desmontables y similares.
- f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampanada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

i) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

j) Vertederos de residuos o escombros.

k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.

5. Son actuaciones provisionales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o precario, y particularmente las siguientes:

a) Vallados de obras y solares.

b) Sondeos de terrenos.

c) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

d) Ocupación de terrenos por recintos feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

e) Ocupación de terrenos por otras instalaciones desmontables.

Artículo 3.5.13. Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas

1. Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a los contenidos en estas Normas y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

2. Las actuaciones comprendidas en este artículo que supongan remociones del terreno, precisarán una información urbanística de carácter arqueológico que evalúe las posibles afecciones sobre el Patrimonio Arqueológico.

3. Tendrán la consideración de obras menores, que no precisan proyecto técnico, las realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación contigua, las pequeñas obras de reparación, adecentamiento de edificios, y las obras en solares y patios.

Sección 5ª **PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES**

Artículo 3.5.14. Definición y clases

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

2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

- a) Proyectos de instalaciones de actividades. Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretenden implantar.
- b) Proyectos de mejora de instalación. Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Artículo 3.5.15. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos y actividades recreativas, en la Ley 7/94 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones de Protección contra Incendios en Los Edificios y en cualquier otra legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva y justificativa.
- b) Planos de situación del local dentro de la planta del edificio.
- c) Planos de proyecto.
- d) Presupuesto.

Asimismo se incluirá Declaración de la potencia de los motores a instalar y fotocopia del alta en la Impuestos de Bienes Inmuebles.

Sección 6ª **PROYECTOS DE MODIFICACIÓN DE USO**

Artículo 3.5.16. Definición

Se entiende por modificación del uso el ejercicio en una finca de un uso distinto del obligado, según lo definido en estas Normas.

Artículo 3.5.17. Condiciones de los proyectos de modificación de uso

Con la solicitud de licencia para la modificación de uso, y sin perjuicio de lo regulado en los arts. 5.2.10. y 12.1.4. de estas Normas, se acompañará proyecto con el siguiente contenido:

- a) Memoria justificativa pormenorizada del cumplimiento de las limitaciones establecidas en el vigente Plan General para el uso pretendido, con indicación de si el nuevo uso es admisible por el Planeamiento vigente.
- b) Plano de situación de la finca a escala 1/2.000 con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en este situada.
- c) Plano de emplazamiento a escala 1/500, en el que se exprese claramente la situación de la finca dentro del inmueble que ocupa.

CAPITULO SEXTO INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN

Sección 1ª CLASES

Artículo 3.6.1. Clases de instrumentos de protección

1. Se consideran instrumentos genéricos de protección:

- a) Los Planes Especiales, elaborados con este fin.
- b) Las Normas Especiales de protección en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- c) Los Catálogos de Bienes Protegidos, complementarios de este Plan o de su planeamiento de desarrollo.

2. Se consideran instrumentos específicos de protección del Patrimonio Arqueológico, Histórico y Arquitectónico:

- a) Los previstos con tal carácter en la legislación del Patrimonio Histórico, tanto estatal como autonómica.
- b) Los regulados expresamente por estas Normas.

3. Se consideran instrumentos de protección del medio físico:

- a) Los previstos en la legislación ambiental vigente, tanto estatal como autonómica.
- b) Los Estudios de Impacto Ambiental, regulados en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Córdoba.
- c) Los Análisis de Efectos Ambientales regulados en el artículo 3.6.6. de estas Normas.
- d) Los Informes Sectoriales sobre materia ambiental, solicitados por el Ayuntamiento al amparo del artículo 3.6.7. de estas Normas.

4. Se consideran instrumentos de protección del medio urbano:

- a) La Ordenanza municipal de vallas publicitarias.
- b) Los Bandos municipales de ornato.
- c) Cualquier otra Ordenanza Especial en relación a dichos espacios o a sus elementos.

Sección 2ª INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE PROTECCIÓN

Artículo 3.6.2. Planes Especiales de Protección

1. Son los que tiene por objeto la protección, catalogación, mejora o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos aislados o genéricamente considerados comprendiendo, entre otros análogos:

- a) los espacios naturales.
- b) el paisaje.
- c) medio urbano, rural o natural.
- d) las vías de comunicación y sus zonas de protección.

2. Tendrán el contenido y determinaciones que establece el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Artículo. 3.6.3. Normas Especiales de Protección

Cuando el cumplimiento de los objetivos generales del Plan en materia de conservación y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales, no requiera la redacción de Planes Especiales o como complemento de estos y de las presentes Normas, al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, podrán redactarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporaran en su caso los catálogos de los edificios o elementos afectados.

Artículo. 3.6.4. Catálogos Complementarios del Planeamiento

1. Cuando los Planes Especiales o las Normas Especiales de Protección contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o, en general, especial protección de edificios, monumentos, yacimientos arqueológicos, jardines, parques naturales, paisajes y otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el Plan.

2. Los Catálogos registrarán los datos necesarios, literarios y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

Artículo 3.6.5. Informe Arqueológico Municipal.

Una vez finalizada la intervención arqueológica de urgencia previa a la tramitación de la licencia de obras, se presentará copia por duplicado del Informe Técnico Preliminar de resultados, que deberá cumplir los siguientes requisitos mínimos:

- A. Evaluación de los resultados de la intervención arqueológica y del nivel de consecución de los objetivos previstos en Proyecto.
- B. Listado de Unidades Estratigráficas.
- C. Reconstrucción de la secuencia estratigráfica.
- D. Interpretación histórica preliminar.
- E. Propuesta de conservación de los bienes inmuebles aparecidos en el curso de la excavación.
- F. Documentación gráfica:
- Planimetría general del solar o unidad de actuación con localización de las zonas excavadas debidamente referenciadas en coordenadas UTM.
 - Planimetría detallada de cada una de las principales fases detectadas.
 - Reportaje fotográfico acreditativo del proceso de excavación, de la interpretación arqueológica y de la propuesta de conservación.
- G. Inventario del material mueble recuperado en el curso de la intervención arqueológica.

A la vista del Informe Técnico Preliminar suscrito por el director de la intervención arqueológica, se emitirá el preceptivo Informe Arqueológico Municipal, que junto con la Resolución de la Administración autonómica competente deberá ser contemplado en el Proyecto de Obra para la tramitación de la correspondiente Licencia municipal.

Artículo 3.6.6. Análisis de efectos ambientales municipales

Para el control de aquellas actuaciones que puedan originar efectos previsiblemente notables sobre el medio circundante (urbano o rural), el Ayuntamiento en cumplimiento de estas Normas, o cuando así lo considere necesario, realizará estudios de impacto o análisis de efectos ambientales de carácter y competencia municipal, a costa de los propietarios de los terrenos afectados, en los que se pueda evaluar las consecuencias de dicha actuación, ya sean edificaciones, instalaciones u otras. El contenido se adaptará a las legislaciones sectoriales en la materia, o bien podrá establecer su propia normativa a estos efectos, de acuerdo con el Ayuntamiento. El Análisis de Efectos Ambientales o estudios de impacto municipal abarcará, al menos, los siguientes extremos:

- a) Descripción general del proyecto o actuación en el que se incluya la justificación de su emplazamiento y las alternativas consideradas.
- b) Descripción del estado inicial del entorno territorial-ambiental en que ha de situarse el proyecto o actuación.
- c) Evaluación de los efectos ambientales previsibles y descripción de las medidas correctoras previstas.

d) Previsiones de evolución ambiental y territorial a medio y largo plazo.

e) Identificación de los principales aspectos socioeconómicos del proyecto o actuación.

f) Relación de los criterios e indicadores utilizados en el estudio y descripción de la metodología empleada.

Artículo 3.6.7. Informes sectoriales sobre material ambiental

En todos los casos en que lo requiera la normativa sectorial aplicable, así como en aquellas ocasiones que se considere necesario el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, se solicitará del organismo competente informe sobre la procedencia o no de autorizar la actuación propuesta a la luz de las normas y planes sectoriales que rijan la materia de que se trate.

Dicho informe tendrán el carácter que establezca la legislación sectorial aplicable. En defecto de previsión expresa al respecto, el informe no tendrá carácter vinculante.

TÍTULO CUARTO REGULACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPITULO PRIMERO DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 4.1.1. Derechos y deberes de los propietarios de Suelo

1. En cumplimiento de los preceptos constitucionales y en congruencia con la función social y utilidad pública de la propiedad privada, el presente Plan otorga, delimita y configura el preciso contenido del derecho de propiedad, condicionando su ejercicio y subordinándolo al interés general, en la forma que las leyes y el planeamiento establece.

2. El ejercicio de las facultades dominicales del derecho de propiedad comporta el deber de contribuir a las cargas, equitativa y proporcionalmente, y recíprocamente el derecho a disfrutar de los beneficios que se deriven de la ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecidas en el presente Plan, mediante la determinación particular de los mismos para cada propietario de suelo, conforme a lo previsto en la legislación vigente.

Artículo 4.1.2. Equidistribución

1. Los deberes y cargas inherentes a la ejecución serán objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento.

2. La distribución equitativa de los beneficios y cargas se instrumenta:

- a) Cuando se actúa a través de unidades de ejecución, mediante el cumplimiento de las obligaciones que derivan del sistema de actuación que corresponda.
- b) Cuando se actúa asistemáticamente, mediante los procedimientos establecidos en estas Normas.

Artículo 4.1.3. Urbanización

1. Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística tienen el deber de urbanizar. Dicho deber implica, en principio, la obligación de sufragar los costes de urbanización de los correspondientes terrenos.

El Ayuntamiento o los propietarios de terrenos exteriores a una unidad de ejecución a los que se les adjudiquen aprovechamiento en la misma, participarán en dichos costes en proporción a los aprovechamientos que le correspondan.

2. Asimismo, los propietarios de terrenos estarán obligados al deber adicional de ejecutar, además de costear, por sí mismos la urbanización de los terrenos en los casos previstos expresamente en estas Normas y, en particular, siempre que:

- a) En Suelo Urbano, el terreno no esté incluido en una unidad de ejecución.

b) El sistema de actuación elegido, dentro de una unidad de ejecución, fuese el de compensación.

c) Los adjudicatarios de un Programa de Actuación Urbanística estarán sometidos, en todo caso, al deber de costear y ejecutar la urbanización.

3. En cualquier caso, corresponde a los propietarios de suelo costear las obras de urbanización, previstas en los planes y proyectos, que el Ayuntamiento considere conveniente ejecutar de modo anticipado y unitario, pero sólo en la cuantía que sea de interés para los respectivos terrenos.

4. El alcance y contenido del deber de urbanizar se establece, para cada clase y categoría de suelo, en los correspondientes Títulos de estas Normas.

CAPITULO SEGUNDO APROVECHAMIENTO DEL SUELO

Sección 1ª: DEFINICIONES GENERALES

Artículo 4.2.1. Aprovechamiento real

Aprovechamiento real es el permitido por el presente Plan o sus instrumentos de desarrollo sobre un terreno.

Artículo 4.2.2. Aprovechamiento tipo

El aprovechamiento tipo (AT) se define como la superficie construida del uso y, en su caso, tipología edificatoria característicos del área de reparto para cada metro cuadrado de suelo de dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías mediante la asignación de los correspondientes coeficientes de ponderación.

El aprovechamiento tipo lo fija el presente Plan General, en Suelo Urbano y Urbanizable Programado.

El resultado de aplicar sobre un determinado suelo, con un uso específico, el aprovechamiento tipo correspondiente al área de reparto en que se encuentre situado ese suelo, será su aprovechamiento urbanístico.

Artículo 4.2.3. Cálculo del aprovechamiento tipo

1. En Suelo Urbano No Consolidado, se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado, expresado en metros cuadrados, del uso y tipología edificatoria característicos, entre la superficie total de la respectiva área, excluidos los terrenos afectados a dotaciones públicas existentes, de carácter general o local.

El resultado refleja unitariamente, la superficie construible de uso y tipología característicos expresados en metro cuadrado techo por metro cuadrado suelo del área respectiva.

El Plan General fija los coeficientes de ponderación relativos al uso y tipología, asignándole el valor de la unidad al característico o dominante, a los restantes los correspondientes valores superiores o inferiores en función de circunstancias locales y específicas para cada área de reparto.

2. En Suelo Urbanizable Programado, se calcula dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las distintas zonas del área de reparto, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, entre la superficie total del área.

La ponderación de los usos de las diferentes zonas se fija de idéntica forma que la definida en el apartado anterior.

Artículo 4.2.4. Excedente de aprovechamiento

1. El excedente de aprovechamiento se define como la diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento real de un terreno el aprovechamiento susceptible de apropiación que corresponda a la propiedad del mismo.

2. Se entenderá por adquisición del excedente de aprovechamiento a la operación jurídica-económica de gestión urbanística, por la que el propietario de un terreno adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta su terreno, según el Plan, para construirlo. Los excedentes de aprovechamiento se adquieren cediendo terrenos equivalentes, libres de cargas, a la Administración o abonándole su valor en metálico, en los términos dispuestos por la legislación. Los particulares no podrán construir un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente.

Sección 2ª

AJUSTE Y TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

Artículo 4.2.5. Ajuste del aprovechamiento real y el susceptible de apropiación

1. Cuando se actúe sistemáticamente el ajuste entre el aprovechamiento real y el susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios de la unidad de ejecución se efectuará en el instrumento redistributivo de cargas y beneficios en la forma establecida en los artículos 151 y 152 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobados como ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio.

El derecho al aprovechamiento urbanístico de cada uno de los propietarios se concretará, dentro de dicha unidad de ejecución, bajo alguna de las siguientes modalidades a establecer en los correspondientes procesos redistributivos de beneficios y cargas:

- a) Adjudicación de parcelas aptas para edificación, con las compensaciones económicas que por diferencias de adjudicación procedan.
- b) Compensación económica sustitutiva.

Artículo 4.2.6. Ajuste de aprovechamiento interpoligonal en Suelo Urbanizable

1. Los sectores de Suelo Urbanizable a los que el Plan General fija un aprovechamiento superior al tipo de su cuatrienio, les corresponderá la obtención, por ocupación directa o expropiación, de la superficie de suelo destinada a sistemas generales que se establecen con cargo a dicho exceso de aprovechamiento.

2. Las fichas de los planes parciales especifican la cuantía de este exceso. La distribución y adscripción concreta de los sistemas generales a cada plan parcial será realizada por el Ayuntamiento a lo largo de la gestión de este Plan. Los planes parciales deberán especificar en estos supuestos la cuantía de exceso a efecto de adjudicar dicho exceso, tras las oportunas operaciones de reparcelación o compensación a los propietarios de suelo destinados a sistemas generales que no sean objeto de expropiación, o a la administración actuante, en otro caso.

Sección 3ª

AJUSTE Y TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS EN ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS.

Artículo 4.2.7. Ajuste del aprovechamiento real y el susceptible de apropiación en actuaciones asistemáticas.

1. En el Suelo Urbano Consolidado, cuando no se actúe mediante unidades de ejecución, los aprovechamientos reales permitidos por el planeamiento, serán iguales a los susceptibles de apropiación por el titular del terreno de la forma prevista en estas Normas.

2. Las Areas de Reparto de este tipo de suelo, coinciden con cada parcela catastral edificable conforme a la ordenanza específica determinada por el Plan, en su plano de "Calificación, Usos y Sistemas; al no existir sistemas locales a obtener por transferencia de Aprovechamiento, el aprovechamiento susceptible de apropiación del titular de un terreno será la totalidad del aprovechamiento real permitido por dicha ordenanza.

Sección 4ª

VALORACIONES: PRINCIPIOS INFORMADORES

Artículo 4.2.8. Valoraciones.

Las valoraciones del suelo, cualquiera que sea la finalidad de la expropiación o la legislación que las legitime, se realizarán con arreglo a los criterios de los artículos 23 a 32 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

TITULO QUINTO INTERVENCIÓN MUNICIPAL SOBRE EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

CAPITULO PRIMERO PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 5.1.1. Competencia municipal

1. La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo y la edificación tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones al Plan General y a la legislación urbanística aplicable, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.
2. La intervención municipal se ejerce mediante los siguientes procedimientos:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Ordenes de ejecución o de suspensión de obras o de otros usos.
- c) Inspección urbanística.

Artículo 5.1.2. Obligación de solicitar de licencia

1. La solicitud de licencia exige el cumplimiento previo de los deberes enumerados en los arts. 4.1.2 y 4.1.4 de estas Normas según la clase de suelo de que se trate.

En concreto, se precisa de la previa conversión de la parcelas en solares lo que será de aplicación en todo caso, incluso en Suelo Urbano no incluido en unidad de ejecución.

2. No obstante lo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación y urbanización simultáneas cuando se garantice, de acuerdo a lo previsto en estas Normas, la urbanización de los terrenos.

Será requisito imprescindible para autorizar la simultaneidad de urbanización y edificación la presentación de aval por importe del 100% del costo de la obra de urbanización, siendo esta garantía independiente de otras que respondan de la tramitación y de la buena ejecución.

Artículo 5.1.3. Cumplimiento del deber de solicitar licencia

1. Solicitada licencia de edificación, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su otorgamiento, comprobando que se cumplen los requisitos de otorgamiento de licencia señalados en estas Normas.
2. El otorgamiento de la licencia implicará:
 - a) La facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico atribuido en la licencia, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.
 - b) La obligación de edificar en los plazos previstos, a cuyo efecto el acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras de conformidad, en su caso, con estas Normas.

3. Lo establecido en los puntos anteriores será de aplicación a los solares sin edificar y lo será también a los terrenos en que existan edificaciones ruinosas en los supuestos y con los requisitos y plazos que para su equiparación establece la legislación urbanística y estas Normas.

Artículo 5.1.4. Incumplimiento del deber de solicitar licencia

1. La no solicitud de licencia de edificación en el plazo fijado en el planeamiento implicará la apertura de expediente administrativo municipal que resolverá, con audiencia al interesado, sobre la procedencia de declarar dicho incumplimiento.
2. La declaración del incumplimiento faculta al Ayuntamiento para la aplicación en su caso de la expropiación, al amparo de lo previsto en el artículo 34 de la Ley 6/1988 de 13 de Abril sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, o la sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos.

Artículo 5.1.5. Obligación de edificar en plazo

Consiste en ejecutar la edificación conforme a los plazos previstos en la correspondiente licencia, de conformidad con las determinaciones de la misma y con el ordenamiento urbanístico.

Artículo 5.1.6. Cumplimiento del deber de edificar

La edificación concluida al amparo de una licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística implica:

- a) La facultad de incorporar al patrimonio de su titular de la edificación ejecutada y concluida con sujeción a licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística.
- b) La obligación del propietario de cumplir los deberes relativos a la edificación y que se contienen en este Título.

Artículo 5.1.7. Incumplimiento del deber de edificar

1. El incumplimiento del deber de edificar en los plazos fijados por la licencia implicará las consecuencias previstas en el art. 5.1.4. de estas Normas.
2. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento, se someterá al siguiente régimen:
 - a) Si aún no hubieran transcurrido los plazos fijados en el Programa de Actuación para solicitar licencia, el interesado podrá solicitar la misma para proyecto conforme con el planeamiento o ajustar las obras a la ya concedida.
 - b) Cuando hubiesen transcurrido los plazos previstos en el Programa de Actuación, y no proceda la prórroga de éstos, o la edificación resulte incompatible con el planeamiento, la edificación será demolida sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente de infracción urbanística conforme a lo establecido en la legislación urbanística.

3. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condicionantes pero compatible con el planeamiento podrá ser objeto de legalización de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en lo aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de Junio.
4. La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno. La resolución administrativa o judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia.
5. Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiera transcurrido desde su terminación el plazo fijado para adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, el titular o sus causahabientes deberán abonar a la Administración el valor urbanístico de dicho exceso.

CAPITULO SEGUNDO LICENCIAS

Sección1ª TIPOS DE LICENCIAS

Artículo 5.2.1. Actividades sujetas a licencia

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el art. 242.1 y 2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado en su apartado primero por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y en el segundo como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio, los actos relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en general cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2. La sujeción a licencia urbanística rige, sin excepción, para las personas y entidades privadas y, si así se requiere por la legislación en cada caso aplicable, para las Administraciones Públicas. En este último caso, cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público será de aplicación el procedimiento previsto en el artículo 244 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, excepto en sus apartados 1 y 5, aprobados como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio.

Lo anterior es aplicable incluso cuando dichas actuaciones afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, y ello sin perjuicio de la necesidad, en ese caso, de previa de autorización o concesión administrativa de otro órgano de la Administración.

Artículo 5.2.2. Tipos de licencias

1. Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) De parcelación.
- b) De obras de urbanización.
- c) De obras de edificación
- d) De otras actuaciones urbanísticas.
- e) De actividades e instalaciones.
- f) De primera ocupación.
- g) De obras de carácter provisional.
- h) De modificación de usos.

i) De intervención arqueológica.

2. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones; y las talas y abatimientos de árboles situados tanto en zonas de uso y dominio público como en espacio libre privado, o parcelas enclavadas en cualquier clase de suelo.

3. Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo son sin perjuicio del sometimiento de los actos que proceden a la correspondiente licencia urbanística.

Artículo 5.2.3. Licencias de parcelación

1. Está sujeto a licencia municipal todo acto de parcelación según se define en estas Normas, salvo que expresamente se declare su innecesidad.

2. La licencia de parcelación se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales de propietario único que incluyan planos parcelarios con las características recogidas en estas Normas, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

3. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de parcelas en el Suelo Urbano o Urbanizable, que pretende realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior.

4. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiese lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.

Artículo 5.2.4. Licencias de obras de urbanización

1. La solicitud de obras de urbanización, deberá ser acompañada de los siguientes documentos:

- a) Plano de situación, a escala mínima 1:2.000, por triplicado.
- b) Cédula urbanística de la finca sobre la que se solicita licencia, en su caso.
- c) Información urbanística de carácter arqueológico con determinaciones para la protección, investigación y conservación del Patrimonio Arqueológico.
- d) Proyecto de urbanización, con el contenido requerido por estas Normas.

2. Los Proyectos Generales de Urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a lo previsto en la Ley del Suelo, por lo que las obras detalladas y programadas en los mismos no precisarán de licencia municipal.

No obstante, los Proyectos de Obras Ordinarias que no tenga por objeto el desarrollo integral del planeamiento, así como las obras de mera conservación y mantenimiento, se tramitarán de modo análogo al previsto para las obras de edificación, conforme a lo dispuesto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, salvo que se hubiese solicitado licencia para la urbanización conjuntamente con la licencia de edificación, e incluido en la solicitud la documentación señalada en el punto 1 de este artículo.

3. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos municipales mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

Asimismo, en el plazo máximo de los tres (3) meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir un depósito del dos por cien (2 por 100) del presupuesto de ejecución material, calculado con arreglo al coste de las obras, en concepto de control de calidad, para la realización de los ensayos correspondientes.

4. Las garantías a que hace referencia el artículo 46.c del Reglamento de Planeamiento, así como el depósito previsto en el punto anterior de este artículo, responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas.

Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

5. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes o el de otorgamiento de la licencia, en su caso, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedasen pendientes.

6. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación suficiente su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma del Acta.

Durante la ejecución de las obras el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística y de vigilancia y control de las mismas de acuerdo con la normativa vigente.

Artículo 5.2.5. Licencia de obras de edificación

1. Con la solicitud de licencia de obras en los edificios y obras de nueva edificación, se acompañará:

- a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes, en los casos en que este sea preceptivo.

b) Cédula Urbanística o copia de la contestación oficial a las Consultas o solicitud de Información Urbanística efectuadas, en su caso.

c) Informe Arqueológico Municipal que determine la adecuación de la intervención arqueológica efectuada con carácter preventivo y las posibles medidas de protección del Patrimonio Arqueológico de acuerdo con lo previsto en la Normativa de Protección de este Plan General.

c) Proyecto técnico por triplicado.

d) Si las obras comportan, además, ejecución de demoliciones, derribos, excavaciones, terraplenes, desmontes o rebaje de tierras, deberá acompañarse los documentos necesarios para efectuar dichos trabajos conforme a lo expresado en estas Normas.

2. La concesión de licencia de obras de edificación, además de constatar que la actuación proyectada cumple con las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la comprobación y acreditación de los siguientes requisitos:

a) Licencia de parcelación o, en su caso, declaración de su innecesariedad.

b) Contar la parcela con los servicios necesarios para tener la condición de solar salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización, en los casos y de conformidad a lo establecido en estas Normas.

c) Justificación de los aprovechamientos reales de la finca, de los susceptibles de adquisición, y de las transferencias de aprovechamientos que se hayan realizado, en su caso, indicando si se agotan o no dichos aprovechamientos.

d) Obtención de licencia de apertura, si así lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate. La licencia de apertura podrá tramitarse paralelamente a la de obras.

e) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

f) Cumplimiento de las medidas de protección contenidas en el Informe Arqueológico Municipal.

Artículo 5.2.6. Licencias de otras actuaciones urbanísticas

La realización de los actos correspondientes a otras actuaciones urbanísticas contemplados en estas Normas requerirán, en cuanto no estén amparados por licencia de obras de edificación o urbanización, licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo, en lo que sea de aplicación.

Artículo 5.2.7. Licencias de actividades y de instalaciones

1. Estará sujeto a la licencia de actividad de toda clase de establecimientos que tengan acceso directo a la vía pública o se encuentren instalados en el interior de fincas particulares.

A los efectos del párrafo anterior, se entiende por establecimiento toda edificación, instalación o recinto cubierto o al aire libre, que esté o no abierto al público, destinado a cualquier uso distinto al de vivienda.

No estará sujeta a esta licencia la vivienda, sus instalaciones complementarias (trasteros, locales de reunión de comunidades, aparcamiento, piscinas, instalaciones deportivas, etc.) y, en general, toda instalación que esté al servicio de aquella.

2. La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de la mismas o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere la modificación de la licencia de actividad e instalaciones.

3. La concesión de licencia de actividad está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, de la reglamentación técnica que le fuera de aplicación y de las ordenanzas municipales correspondientes.

4. Cabrá la concesión de licencias de aperturas que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad e instalación. En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la caducidad de la licencia.

Artículo 5.2.8. Licencias de primera ocupación o de apertura

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadoras de las obras o usos correspondientes y de que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetos a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesaria por haberse producido cambios en la configuración de los mismos, alteración de los usos a que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

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

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

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido de dirección técnico-facultativa.

b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

d) Documentación de las compañías suministradoras de agua, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiese acometido simultáneamente con la edificación.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores ó propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables.

La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos u obras que resulten contrarios al planeamiento.

5. La licencia de ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad.

6. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultara ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidiesen la ulterior legalización. Ello sin perjuicio, en su caso, de las ordenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística.

Artículo 5.2.9. Licencia de obras de carácter provisional

1. Sin perjuicio de la obligatoriedad del cumplimiento del Plan General y su planeamiento de desarrollo, el Ayuntamiento podrá autorizar usos y obras de carácter provisional siempre que se verifiquen los siguientes requisitos:

1º Los terrenos correspondientes deberán encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

a) Estar clasificados como Suelo Urbano, remitido a PERI o donde el Plan General establezca la necesidad de redactar una figura de planeamiento o gestión para su desarrollo.

b) Estar clasificado como Suelo Urbanizable Programado.

c) Estar calificados como sistema general adscrito o incluido en Suelo Urbanizable o No Urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano.

2º El propietario deberá aceptar la condición de demoler o trasladar la obra o instalación cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

Dicha autorización deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad con carácter previo a la concesión de licencia.

2. En todo caso, la solicitud de licencia deberá justificar su oportunidad, en base a :

a) Las obras e instalaciones no deberán dificultar la ejecución de los Planes lo que se acreditará en función de los plazos previsibles para ello.

En cualquier caso, se entenderá que concurre esta circunstancia cuando en Suelo Urbano remitido a PERI o en Suelo Urbanizable Programado a desarrollar mediante PP, aún no se hubiese producido su aprobación inicial, o producida hubiesen transcurrido más de dos (2) años sin haberse aprobado provisionalmente el plan.

b) La provisionalidad de los usos y obras previstos que, además, no podrán en ningún caso tener como consecuencia la necesidad de modificar la clasificación del suelo, se justificará en base a su propio carácter y no en función de la precariedad de la correspondiente licencia.

c) La importancia del uso y el coste económico de las obras, en el caso de que por no ser posible su traslado y nueva utilización sea necesaria su demolición.

La oportunidad de la instalación u obra provisional será apreciada por el Ayuntamiento, quien podrá denegar justificadamente la misma.

3. La dedicación de los solares a estos usos y obras provisionales no impide la aplicación al mismo de los plazos legales de edificación.

Artículo 5.2.10. Licencia de modificación de usos

1. Deberá solicitarse licencia de modificación de usos si se pretende ejercer en una finca un uso distinto del obligado.

2. No podrá concederse cambio de uso si la finca está fuera de ordenación.

3. Si el cambio de uso se solicita de aparcamientos a otros usos, sólo se admitirá con unidades de división horizontal diferenciadas y agrupadas por niveles completos en planta, pero respetándose la previsión mínima de aparcamientos establecidas en estas Normas.

4. La modificación del uso de viviendas por otro distinto, incluido el comercial y el hotelero, no implicará cambio alguno en el aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

Sin embargo, se aplicarán los coeficientes de ponderación establecidos en el planeamiento a efectos de determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación por el propietario.

5. La solicitud de licencia de cambio de uso por aparcamiento se acompañará de informe favorable del Departamento de Tráfico del Ayuntamiento.

Artículo 5.2.11. Licencia de intervención arqueológica.

1. Deberá solicitarse licencia de intervención arqueológica cuando la Información Urbanística de carácter arqueológico prescriba la realización de una intervención arqueológica tipo sondeo o en extensión.

Sección 2ª: PROCEDIMIENTO DE CONCESION DE LICENCIA

Artículo 5.2.12. Requisitos del otorgamiento de licencia

1. Solicitada licencia el Ayuntamiento resolverá sobre su otorgamiento, comprobando:
 - a) Que la solicitud se presenta en plazo.
 - b) Que el proyecto presentado se ajusta y es conforme al ordenamiento urbanístico aplicable y, en especial a este Plan General.
 - c) En actuaciones asistemáticas, que el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación por el propietario, de acuerdo a lo previsto en estas normas.
2. Las solicitudes de licencia se formularán en el impreso oficial correspondiente a cada caso, dirigidas al Alcalde y suscrita por el interesado o persona que legalmente le represente, indicando lo siguiente:
 - a) Nombre, apellidos, circunstancias personales, datos del D.N.I. y calidad en que obra el firmante cuando se actúe en representación.
 - b) Iguales datos referentes al interesado cuando se trate de personas físicas, y razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público, y N.I.F. cuando el solicitante sea una persona jurídica.
 - c) Situación, superficie y propiedad de la finca e índole de la actividad, obra e instalación para la que se solicita licencia.
 - d) Las demás circunstancias que de conformidad con lo dispuesto en estas Normas se establecen según el tipo de licencia solicitada.
 - e) Lugar y fecha.
3. Las licencias se otorgarán según las previsiones de las presentes Normas, en ejecución de la legislación aplicable. Igualmente se ajustarán a las prescripciones de carácter imperativo, vigentes en el momento de su otorgamiento, que afecten a la edificación y uso del suelo.
4. Los procedimientos para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase podrán ser objeto de regulación detallada mediante una Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, dictada en desarrollo de lo dispuesto en el presente Plan General, de conformidad con la legislación urbanística y territorial, así como la restante legislación estatal y autonómica aplicables, en especial la legislación de régimen local.

Artículo 5.2.13. Deficiencias subsanables en el proyecto

1. Informado el expediente, el Ayuntamiento comunicará al interesado, de forma conjunta y en un sólo acto, los posibles reparos técnicos y de cualquier otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación aportada que se entiendan subsanables para que en el plazo de un (1) mes proceda a

corregirlas, con advertencia de que transcurrido el término del plazo sin que se haya efectuado la referida subsanación, se considerará a todos los efectos caducada la licencia.

2. No se consideran deficiencias subsanables las siguientes:

- a) Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.
- b) No respetar las determinaciones del Plan en relación a los usos y tipologías permitidos, o en relación a la intensidad de dichos usos. En especial, la ocupación de zonas verdes o espacios libres previstos en el planeamiento.
- c) No ajustarse a normativas específicas de carácter imperativo.

3. Cumplimentada la subsanación no cabrá oponer nuevos reparos sobre cuestiones que no se hubiesen apreciado inicialmente.

Artículo 5.2.14. Consecuencias del otorgamiento de licencia

1. El órgano municipal competente otorgará licencia cuando se compruebe el cumplimiento de los requisitos previstos, y en consecuencia, siempre que el proyecto, presentado en plazo o favorablemente resuelto el expediente de declaración de incumplimiento del mismo, sea conforme con el ordenamiento urbanístico aplicable y el propietario haya ajustado en su caso el aprovechamiento del proyecto al susceptible de apropiación.
2. Las licencias se otorgarán dentro de los plazos previstos en el artículo 9.5 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales.

El cómputo de los plazos se interrumpirá durante el periodo de tiempo que medie entre los requerimientos de la Administración y el cumplimiento de los mismos por el interesado.
3. En los supuestos de anulación de licencia, demora injustificada en su otorgamiento o denegación improcedente, los perjudicados podrán reclamar de la Administración actuante el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, en los casos y con la concurrencia de los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad, En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia imputables al perjudicado.

Sección 3ª

OTRAS CARACTERISTICAS DE LAS LICENCIAS

Artículo 5.2.15. Licencias condicionadas

1. El acto de otorgamiento de la licencia podrá introducir, por razones de celeridad y eficacia administrativa, cláusulas que eviten la denegación de éstas mediante la incorporación a la misma de exigencias derivadas del ordenamiento vigente, así como las establecidas en estas Normas.
2. Dichas condiciones podrán exigir adaptar, completar o eliminar aspectos de un proyecto no ajustados a estas Normas siempre que la acomodación de lo solicitado a la legalidad sea posible con facilidad y sin alterar sustancialmente la actuación pretendida.

Artículo 5.2.16. Licencia de obras con eficacia diferida

1. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico, pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.
2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis (6) meses, caducando expresamente a todos los efectos si en dicho término no se solicita en la debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras.

La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización del coste del proyecto básico si resultara inútil o a la adaptación necesaria para obtener el correspondiente permiso de inicio de obras.

El Ayuntamiento podrá reducir el plazo referido o suspender provisionalmente la concesión de la licencias de eficacia diferida, ya sea con alcance general o circunscrito a ámbitos determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo del planeamiento.

Artículo 5.2.17. Licencias concedidas por silencio

Las licencias podrán entenderse adquiridas por acto presunto, en virtud de silencio administrativo, siempre que no sean contrarias a la legislación o el planeamiento urbanístico. En tal caso, para la eficacia de la licencia, su solicitante procederá en la forma que determine la legislación sobre régimen jurídico de las Administraciones públicas.

Artículo 5.2.18. Modificación de licencias

Conforme a lo previsto en estas Normas, requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que se pretendan introducir durante la ejecución de las mismas.

Artículo 5.2.19. Transmisión de licencias

Las licencias de obras podrán transmitirse a otros propietarios dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento.

Si las obras se encuentran en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de las mismas.

Artículo 5.2.20. Revocación de licencias

Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen. Así mismo podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia.

Artículo 5.2.21. Caducidad de licencias

1. Las licencias se declararan caducadas a todos los efectos por el transcurso de los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras señaladas en las mismas, previa declaración formal en expediente instruido con audiencia al interesado.
2. La caducidad de las licencias conllevará la extinción del derecho a edificar, no pudiendo iniciar o reanudar el interesado, actividad alguna, salvo, previa autorización u orden de la administración urbanística, obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y el mantenimiento de los bienes por el valor de la edificación ya realizada. Las construcciones paralizadas por efecto de la caducidad de las licencias darán lugar a su inscripción en el Registro Municipal de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

Artículo 5.2.22. Suspensión de licencias

1. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.
2. Sólo podrán ser autorizados trabajos de seguridad y mantenimiento, dando lugar, en caso contrario, a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

Artículo 5.2.23. Obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de las mismas

1. Las obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de las mismas se consideran infracciones urbanísticas, adoptando el Ayuntamiento las medidas precisas, para restaurar el orden jurídico infringido y la realidad física alterada o transformada, a través del correspondiente expediente incoado al efecto de conformidad a lo establecido por la legislación urbanística.
2. En los supuestos de obras abusivas contemplados en el apartado anterior, así como en restantes casos de actuaciones realizadas sin disponer de la preceptiva licencia, además de las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada que corresponda, se impondrán las sanciones que procedan por infracción urbanística.

Artículo 5.2.24. Órdenes de suspensión y ejecución de obras y otros usos

1. Mediante las órdenes de suspensión y ejecución, el Ayuntamiento ejercerá su competencia a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.
2. El incumplimiento de las órdenes de suspensión y ejecución, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución forzosa que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.
3. El incumplimiento de las órdenes de suspensión implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyo efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

CAPITULO TERCERO CONSERVACIÓN Y RUINA DE LOS EDIFICIOS

Sección 1ª: CONSERVACIÓN

Artículo 5.3.1. Obligación de conservación

1. Se consideran contenidas en el límite del deber de conservación regulado por el artículo 19 de la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen de Suelo y valoraciones y por el art. 245.1 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/199, de 26 de Junio:

1.1. Los trabajos y obras que afecten a terrenos, urbanizaciones particulares, carteles, edificios, construcciones e instalaciones de toda clase y que tengan por objeto:

- a) El mantenimiento de los mismos en las condiciones particulares de seguridad, salubridad y ornato público que les sean propias.
- b) La reposición a sus condiciones preexistentes de seguridad salubridad y ornato públicos, consolidando o reparando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las que aseguren el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las mismas y la reposición habitual de sus componentes.

- c) En todo caso, dotar a los terrenos e inmuebles de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato públicos que se definen en el artículo siguiente.

1.2. Aún cuando no se deriven del presente Plan General ni de ninguno de sus instrumentos del desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético o turístico, al amparo del artículo 246 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado en su apartado segundo por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio y en lo restante como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por su Ley 1/1997, de 18 de junio, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

- a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.

En este caso podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma.

- b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. El Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias reguladas en este artículo con indicación de los plazos para su realización.

Artículo 5.3.2. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato

1. En relación a las infraestructuras se consideran condiciones mínimas de conservación las siguientes:

- a) En urbanizaciones, correrá a cuenta de los propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, redes de alumbrado, y la de los restantes elementos que configuren la urbanización, incluido el mantenimiento de las correspondientes dotaciones locales, en su caso.

A estos efectos, los instrumentos de planeamiento de detalle estudiarán y determinarán, en su caso, la obligatoriedad de constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación para el ámbito comprendido en los mismos.

En todo caso, los propietarios de urbanizaciones de iniciativa particular, estarán obligados a constituir la correspondiente Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

- b) El propietario de cada parcela asumirá la responsabilidad del mantenimiento de las acometidas de las redes de servicio, asegurando el correcto estado de funcionamiento de las mismas.

Para aquellos suelos urbanos consolidados que no dispongan de instrumentos de planeamiento específico, el Ayuntamiento estudiará y determinará, en su caso, ya sea de oficio o a petición de los interesados, comunidades de propietarios, asociaciones de vecinos u otros colectivos afectados, la obligatoriedad de constitución de dichas Entidades de Conservación.

2. En solares, el propietario del mismo deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

- a) Vallado. Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla según se determina en las presentes Normas.
- b) Tratamiento de la superficie. Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
- c) Limpieza y salubridad. El solar deberá estar permanentemente limpio y desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

3. En construcciones serán mínimas las siguientes condiciones:

- a) Condiciones de seguridad o estabilidad técnica total de la edificación o sus elementos adosados.

Los elementos estructurales deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar a las cimentaciones. En particular deberá garantizarse la protección de la estructura frente a la acción del fuego. Deberán conservarse, igualmente, los

materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos estancos al paso del agua, y de modo que no ofrezcan riesgo de caídas a las personas y a los bienes.

b) Condiciones de salubridad e higiene de todas las instalaciones.

Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garanticen su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Se deberá mantener, tanto el edificio como sus espacios libres, con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Se conservarán en buen funcionamiento los elementos de control de emisiones de humos y partículas.

Los servicios propios de las viviendas y comunidades de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de calderas, etc., deberán adecuarse a las disposiciones legales en vigor, y el Ayuntamiento podrá exigir las medidas correctoras y establecer para los almacenamientos las limitaciones que se consideren necesarias, para evitar molestias o peligros para las personas o los bienes.

c) Condiciones de ornato o decoro público.

La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecuada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Artículo 5.3.3. Costeamiento de las obras de conservación

1. Las obras de conservación de construcciones, edificaciones e instalaciones correrán a cargo de los propietarios si las mismas se contuvieran dentro del límite de la obligación de conservar.

En todo caso, correrán a cargo de los propietarios de los inmuebles, las obras que no excedan en su cuantía del cincuenta por ciento (50 por 100) del valor actual del mismo.

2. Las obras ordenadas por motivos de interés estético o turístico se atenderán a los mismos criterios del punto anterior.

3. La conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios correspondientes a las obras de urbanización, en tanto no sean recibidas por el Ayuntamiento, será de cuenta y con cargo a los propietarios o entidad promotora, en su caso.

Una vez recibidas por el Ayuntamiento, la conservación de las obras de urbanización correrá a cargo de los propietarios, constituidos en su caso en Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación y dentro de los límites temporales que al efecto se establezcan cuando así se imponga por el planeamiento o, en su caso, por las bases del concurso o acuerdo de adjudicación del Programa de Actuación Urbanística o resulte expresamente de cualquier disposición legal.

La obligación de los compradores de parcelas de adherirse a la Entidad Colaboradora de Conservación, en los casos en que fuera exigible, se hará constar mediante inscripción registral como carga de la finca.

Artículo 5.3.4. Obligación de rehabilitar

1. Los propietarios de inmuebles están sometidos al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana. Igualmente están obligados a realizar las obras de rehabilitación previstas en los planes, normas y ordenes de ejecución derivados de los mismos.

2. En ese sentido, se definen como obras de rehabilitación las obras mínimas e imprescindibles para poder habilitar el inmueble con las condiciones legales necesarias y suficientes de higiene, instalaciones y seguridad, incluso cuando dicha rehabilitación exija obras de reestructuración, cimentación, consolidación o reposición de elementos portantes y cuya cuantía no supere el cincuenta por ciento (50 por 100) del valor de reposición del inmueble.

Artículo 5.3.5. Costeamiento de las obras de rehabilitación

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde este alcance, y se complementarían o se sustituirían económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento u otras Administraciones públicas cuando lo rebasaran o redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Artículo 5.3.6. Ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento

De conformidad con el artículo 181 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por su Ley 1/1997, de 18 de junio, cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación o rehabilitación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido en estas Normas.

Sección 2ª RUINA

Artículo 5.3.7. Procedencia de la declaración de ruina

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del número 2 del artículo 247 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por su Ley 1/1997, de 18 de junio, con las siguientes precisiones:

1. Agotamiento generalizado de los elementos estructurales.

Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente reconocida. Incurren en la consideración de agotamiento generalizado aquellos supuestos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio (1/3) de la totalidad de los mismos.

La determinación de la extensión a que se refiere el apartado anterior se llevará a cabo mediante las siguientes reglas:

- a) El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales calculándose la proporción de cada uno de los elementos en relación con el total de forma porcentual.
- b) Asimismo, se fijará la proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido expresada, igualmente, en forma porcentual.
- c) Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes de cada elemento a reconstruir a que se refiere el anterior apartado a) y los porcentajes de los elementos estructurales a que se refiere el anterior apartado b).

2. Obras de reposición.

Son obras de reposición las que devuelven el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquél que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

El coste de ejecución de la reposición se determinará por medio de proyecto técnico adecuado, y de acuerdo a las siguientes reglas:

- a) La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que haya sufrido la edificación.
- b) La depreciación se determinará a través de coeficientes de uso, antigüedad y estado de conservación.

c) En todo caso, las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

3. Relación con la ordenación.

La simple disconformidad con el Plan General o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida expresamente como determinación del Plan General o instrumento que lo desarrolle.

4. A los bienes catalogados conforme al artículo 93 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por su Ley 1/1997, de 18 de junio, los declarados Bien de Interés Cultural o los que puedan alcanzar esta declaración por tener expediente incoado, no les será aplicado coeficiente alguno de depreciación.

Artículo 5.3.8. Declaración de ruina

1. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición. Si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.
- b) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.
- c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, adoptando las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la propia resolución debe determinar.

2. La declaración en estado ruinoso de una edificación, o parte de la misma, implica la adopción de las siguientes medidas:

- 1ª La inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar.
- 2ª La obligación del propietario de:
 - a) Demoler y sustituir total o parcialmente la edificación salvo en el supuesto de que el inmueble esté sujeto a rehabilitación forzosa, o el propietario opte voluntariamente por la rehabilitación. La demolición correrá, en su caso, subsidiariamente a cargo del Ayuntamiento si el propietario incumple su obligación.
 - b) Rehabilitar el inmueble, cuando no proceda la demolición.

Ambas obligaciones estarán sujetas a los plazos que establezca el Programa de Actuación de éste Plan General o los planes de etapas de su planeamiento de desarrollo. La no solicitud en plazo de licencia de sustitución, previa demolición, o de rehabilitación implicará la aplicación del régimen de venta forzosa al inmueble.

Las medidas anteriores lo serán sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido el propietario como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

3. Si el coste de ejecución de las obras de conservación del inmueble permitiera la declaración del estado de ruina, por exceder del límite del deber de conservación, pero existiesen razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran el mantenimiento del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por:

- a) Declarar el estado de ruina.

b) Subvencionar el exceso del coste de la reparación, imponiendo la rehabilitación forzosa y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

Artículo 5.3.9. Inaplicabilidad de la demolición

1. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble que se encuentre en algún supuesto de rehabilitación forzosa no habilita, obliga ni implica, en ningún caso, la obligación de demoler y si únicamente la obligación de adoptar las medidas pertinentes en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

En particular, se entenderá que concurre causa de rehabilitación forzosa cuando se trate de un bien singularmente protegido y catalogado por un plan o norma urbanística o incurso en alguno de los supuestos de protección previstos en la legislación del Patrimonio o cuando se hubiesen apreciado por el Ayuntamiento la concurrencia de las razones a que hace mención el apartado 3 del artículo anterior.

2. En este sentido quienes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaran o desmontaran un edificio o elemento arquitectónico objeto de conservación o rehabilitación, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan.

Artículo 5.3.10. Urgencia y peligro inminente

1. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración del estado de ruina de un inmueble no impedirá, en los supuestos contemplados en el número 4 del artículo 247 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por su Ley 1/1997, de 18 de junio, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.

2. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

Artículo 5.3.11. Obligación de cumplimiento de las normas de protección

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones están obligados al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y del patrimonio histórico.

TITULO SEXTO RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Sección 1ª CONDICIONES GENERALES

Artículo 6.0.1. Definición y delimitación

El Plan General incluye en esta clase de suelo, conforme a lo previsto en el art. 2.2.1. de estas Normas y de acuerdo con el artículo 10 de la Ley 1/1997, de 18 de Junio, de la Junta de Andalucía, los terrenos que se encuentran en alguno de los siguientes supuestos:

- a) Cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para la edificación que sobre ellos se haya de construir o, en su caso, mantener en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en el Plan.
- b) Forman parte de ámbitos de actuación que están consolidados por edificación, al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según el modelo de utilización del suelo previsto por el Plan.
- c) Asimismo, se incluirán en esta clase de suelo aquellos terrenos que lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el punto a) de este apartado, siempre que los mismos estén insertos en una unidad de ejecución cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones legales derivadas del planeamiento y la legislación urbanística.

Artículo 6.0.2. Derechos y deberes generales de los propietarios del Suelo Urbano

1. Los propietarios de terrenos incluidos en Suelo Urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso de suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten, de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en los artículos correspondientes de este Plan General.
2. Para el Suelo Urbano No Consolidado el Plan si bien, regule su ordenación, remite el desarrollo de sus determinaciones a la formulación posterior de Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle según los casos, que completen su ordenación y que respondan a los objetivos específicos que en cada caso se señalan, sin perjuicio de la necesidad de proceder, al equitativo respecto de los beneficios y cargas del planeamiento para la ejecución de los mismos, mediante unidades de ejecución continuas o discontinuas, y a los deberes establecidos con carácter general en la legislación urbanística y en las presentes Normas.

Artículo 6.0.3. Orden de prioridades en el desarrollo del Suelo Urbano

El desarrollo y ejecución del Suelo Urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el presente Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen, estando obligados a ello tanto el Ayuntamiento como los particulares y la Administración Pública en cualesquiera de sus ramas y ámbitos territoriales.

Sección 2ª DESARROLLO DEL SUELO URBANO

Artículo 6.0.4. Ambito de planeamiento en Suelo Urbano

En el Suelo Urbano se delimitan, en el plano de "Calificación, Usos y Sistemas", los siguientes ámbitos de planeamiento:

- a) Suelo Urbano Consolidado o directo.
- b) Suelo Urbano No Consolidado en Unidades de Ejecución remitidas a planeamiento posterior, que podrán ser bien un Plan especial de Reforma Interior, o bien un Plan Especial Temático o un Estudio de Detalle.

Artículo 6.0.5. Suelo Urbano Consolidado o directo.

1. El presente Plan formaliza el Suelo Urbano Consolidado de modo detallado y finalista. En este suelo, el Plan General establece su ordenación detallada mediante las correspondientes ordenanzas, determinando la asignación de usos pormenorizados, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de las construcciones, definiéndose así el modelo de utilización de los terrenos y construcciones que lo integran.

En este suelo las previsiones y determinaciones del Plan General serán de aplicación directa e inmediata, al establecer el Plan su ordenación detallada.

2. Los propietarios de dicho suelo estarán obligados, en los términos fijados en el presente Plan General, al cumplimiento de los deberes establecidos con carácter general en la legislación urbanística y en las Normas de este Plan.

Artículo 6.0.6. Suelo Urbano remitido a Plan Especial de Reforma Interior

1. Son aquellas áreas del Suelo Urbano No Consolidado en los que el Plan General, regula sólo su ordenación básica, precisa o prevé el posterior desarrollo de sus determinaciones mediante la remisión a la formulación de Planes Especiales de Reforma Interior que completen su ordenación detallada y que responderán a los objetivos específicos que en cada caso se señalan.

2. Las operaciones de reforma interior que incrementen las superficies de suelo para vías o plazas públicas, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas, de recreo y expansión, centros culturales y docentes, centros asistenciales y demás servicios de interés público y social, se entenderán comprendidas en el artículo 84.2. del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por su Ley 1/1997, de 18 de junio, aunque no estuviesen especialmente previstas en este Plan General. Estas operaciones podrán llevarse a cabo mediante la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, sin modificar previa o simultáneamente el Plan General por responder las mismas a los objetivos de descongestión y dotación de equipamientos comunitarios que son propios de este Plan General y sin que den lugar a aumento de la edificabilidad en la zona.

3. Los Planes Especiales de Reforma Interior previstos en este Plan General quedan regulados mediante la disposiciones generales y particulares contenidas en estas Normas, así como en las Fichas y Planos.

Las determinaciones son las siguientes:

- a) Delimitación de las áreas a desarrollar mediante Planes Especiales de Reforma Interior.
- b) Iniciativa del planeamiento, indicando si es público o privado.
- c) Asignación de usos globales y fijación de su intensidad, señalando su edificabilidad bruta.
- d) Con carácter orientativo o vinculante, según se especifique en Ficha, se fijan algunos de los parámetros fundamentales de la ordenación y de la edificación.
- e) Localización y trazado preferente de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacio libre y de equipamientos propios de cada área, indicando el carácter vinculante o no de los mismos.
- f) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y otros servicios.
- g) Plazo de redacción del planeamiento especial.

4. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior regulados en el artículo anterior, previstos en el presente Plan General, los propietarios de los respectivos terrenos estarán sujetos a las siguientes limitaciones:

- a) No podrán incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio establecido en la legislación urbanística.
- b) Tampoco podrán autorizarse los usos del suelo relativos a parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de infraestructura, obras de mera edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación de su uso o demolición de construcciones, salvo lo expresamente dispuesto por estas Normas para cada área de planeamiento especial.

No obstante lo anterior, podrán llevarse a efecto la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento al deber de conservación conforme a lo regulado en estas Normas.

5. Una vez aprobado el planeamiento especial de reforma interior, los propietarios de terrenos quedarán sujetos al régimen del Suelo Urbano directo, así como al cumplimiento de las restantes obligaciones, cargas y limitaciones previstas en el PERI.

Artículo 6.0.7. Suelo Urbano remitido a Estudio de Detalle o Plan Especial de carácter temático

1. Son aquellos ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado donde el Plan contiene su ordenación detallada pero donde se precisa completar la misma mediante la redacción de Planes Especiales de

carácter temático, Estudio de Detalle o alguna de las restantes figuras complementarias del planeamiento para el logro de los objetivos que se pretenden.

No obstante, podrán concederse licencias de obras de edificación cuando se cumplan todas las condiciones siguientes:

- a) Los correspondientes terrenos no deben constituir o incluirse en unidades de ejecución delimitados desde el Plan General.
- b) El Plan General debe haber fijado expresamente los usos y tipologías pormenorizados correspondientes, mediante las oportunas ordenanzas.
- c) Deben estar fijadas inequívocamente las alineaciones y rasantes aplicables a la parcela.
- d) La ejecución de las obras para las que se solicita licencia no han de afectar o impedir en modo alguno el cumplimiento de los objetivos o determinaciones vinculantes establecidos en la correspondiente Ficha del Plan General para la figura de planeamiento prevista.

Igual posibilidad cabrá previa declaración que excluya a la finca de la expropiación, en aquellos ámbitos cuya ejecución prevea el Plan a través de dicho sistema de actuación, y cumplan simultáneamente las condiciones b), c) y d) del punto 2 de este artículo.

2. Una vez redactado el planeamiento, el régimen urbanístico de éstas áreas es el común del Suelo Urbano directo que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las propias condiciones particulares que para su ordenación se establezcan.

Sección 3ª GESTION DEL SUELO URBANO

Artículo 6.0.8. Areas de reparto en Suelo Urbano

1. En el Suelo Urbano el Plan General delimita las correspondientes áreas para el reparto equitativo entre los propietarios de terrenos incluidos en tal clase de suelo de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.
2. Constituyen áreas de reparto independientes en Suelo Urbano:
 - Consolidado por la urbanización: Las áreas de reparto coinciden con cada parcela catastral edificable conforme a la ordenanza específica determinada por el Plan, en su plano de "Calificación, Usos y Sistemas.
 - No consolidado por la urbanización: El Plan General delimita e identifica, en el plano de "Gestión del Suelo", las distintas áreas de reparto existentes en esta categoría de suelo urbano, que coinciden por lo general con cada una de las áreas de planeamiento remitido.

Artículo 6.0.9. Unidades de ejecución delimitadas en Suelo Urbano

En Suelo Urbano el Plan General delimita, determinadas unidades de ejecución de acuerdo a los siguientes criterios:

- a) En las áreas remitidas a PERI la delimitación de las unidades de ejecución, así como la simultánea elección del sistema de actuación, sin perjuicio de las modificaciones que procedan se contendrá en el propio instrumento de planeamiento, y se atenderá a los criterios recogidos en estas Normas.
- b) En Suelo Urbano con ordenación detallada remitida a Estudio de Detalle, el Plan General delimita, unidades de ejecución continuas o discontinuas para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución o urbanización de los correspondientes terrenos.

Artículo 6.0.10. Delimitación de unidades de ejecución no previstas en el planeamiento

La delimitación de unidades de ejecución, cuando no se contenga en el presente Plan General o en el planeamiento de desarrollo, así como la modificación de las unidades ya delimitadas, se llevará a cabo de acuerdo con los siguientes principios:

- a) Los terrenos a incluir dentro de la unidad de ejecución deberán pertenecer a una misma área de reparto. El ámbito se delimitará de tal modo que se posibilite el cumplimiento conjunto por parte de los propietarios afectados de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
- b) La diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total de la unidad de ejecución y el resultante de la aplicación de aprovechamiento tipo sobre su superficie no podrá ser superior al 15 por 100 de este último, salvo que se justifique la imposibilidad de respetar la diferencia máxima.
- c) A fin de posibilitar el cumplimiento de la anterior condición se admite que, en esta clase de suelo, las unidades de ejecución puedan ser discontinuas.
- d) El criterio seguido para la delimitación, en base al cual se excluyen determinados terrenos de su ámbito, así como se incluyen de otros, deberá, necesariamente, motivarse.

En todo caso será motivo suficiente de justificación de la delimitación de una nueva unidad de ejecución, no prevista, en el planeamiento la circunstancia de redactarse cualquier figura complementaria del mismo (Estudio de Detalle, Plan Especial, etc.) o instrumento de ejecución material (Proyecto de Urbanización, Proyecto de Edificación, etc.) que pusiese de manifiesto su necesidad.

Artículo 6.0.11. Actuación mediante unidades de ejecución

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que el Plan les marque o que el Ayuntamiento elija en cada caso.
2. Cuando se determinara un sistema de gestión privada, para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, transcurridos los plazos establecidos en este Plan, o en su defecto, seis años a contar desde la aprobación definitiva del Plan para las unidades de ejecución delimitadas por este,

o el mismo plazo computado desde su delimitación para las nuevas unidades de ejecución, sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, se observarán las siguientes reglas:

- a) El Ayuntamiento podrá sustituir el sistema por otro de gestión pública
 - b) Se garantizará a los propietarios no responsables del incumplimiento los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o la valoración urbanística para los supuestos de expropiación como sistema de actuación en los términos indicados por el apartado 4 del artículo 149 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por su Ley 1/1997, de 18 de junio.
 - c) Si la falta de ejecución fuera imputable a la Administración, los propietarios afectados conservarán sus derechos a iniciar o proseguir el proceso urbanizador o edificatorio.
3. Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación u otro equivalente, los propietarios adquirirán el aprovechamiento urbanístico correspondiente, siempre que cumplan los deberes y cargas inherentes al mismo.

Sección 4ª **EJECUCION DEL SUELO URBANO**

Artículo 6.0.12. Urbanización en Suelo Urbano

1. El alcance y contenido del deber de urbanizar en Suelo Urbano será el establecido, con carácter general, en este artículo.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de las acciones concretas de urbanización previstas en este Plan General o que se puedan establecer en su planeamiento de desarrollo, para dotar a determinados terrenos de los niveles mínimos de dotación necesarios.

2. En Suelo Urbano no incluido en unidad de ejecución será preciso dotar a la parcela de los servicios e infraestructuras previstos en el artículo 14 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por su Ley 1/1997, de 18 de junio, y en estas Normas para que adquiera la condición de solar, con las siguientes precisiones:

a) El compromiso de urbanizar alcanzará, en todo caso, no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende edificar, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

b) No obstante lo anterior, si de resultas de dicho compromiso la cuantía de la carga de urbanizar resultase desproporcionada para el aprovechamiento edificable de la parcela, el propietario podrá solicitar, antes del cumplimiento de los plazos para solicitar la correspondiente licencia, la delimitación de una unidad de ejecución para el reparto de dicha carga y el cumplimiento conjunto del deber de urbanizar, donde se incluyan otros terrenos colindantes o no, que resultasen beneficiados con las obras de infraestructuras necesarias.

En caso de imposibilidad manifiesta de delimitar dicho ámbito, aún de forma discontinua, por el grado de consolidación de las parcelas afectadas por dichos servicios, el Ayuntamiento valorará la posibilidad de repercutir dicha carga mediante contribuciones especiales, expediente de distribución de cargas o, en su defecto, reduciendo la cuantía imputable al propietario hasta la parte que corresponda.

Dichos costes se distribuirán cuando proceda, en cada parcela, en proporción al aprovechamiento real permitido en la misma por el planeamiento o autorizado por la pertinente licencia.

3. En Suelo Urbano incluido en unidad de ejecución constituyen carga de urbanización cuyo costeamiento y, en su caso ejecución, corre a cargo de los propietarios, en proporción a sus aprovechamientos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística:

a) Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución.

- b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los Planes.
- c) El coste de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.
- d) Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.

En su caso, los propietarios interesados podrán realizar el pago de estos gastos cediendo, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

Artículo 6.0.13. Urbanización anticipada

Será igualmente exigible la obligación de costear las obras de urbanización anticipadas de acuerdo a los siguientes criterios:

- a) Dicho deber será exigible no sólo a propietarios de terrenos incluidos en una unidad de ejecución, sino a aquellos propietarios de Suelo Urbano no incluido en unidad de ejecución, exista o no edificación sobre los mismos, y en el primer caso aunque no esté prevista su sustitución.
- b) Cuando exista más de un propietario afectado será preciso, con carácter previo, formular un expediente de distribución de cargas, conforme a lo previsto en estas Normas, para la justa distribución entre los propietarios y, en su caso, la Administración de la correspondiente carga de urbanización.
- c) La cuantía del deber de urbanizar se establecerá para cada terreno en proporción a las obras que sean de interés para el mismo.
- d) Para el procedimiento y pago de las cuotas correspondientes se estará a lo dispuesto en los artículos 126 a 129 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 6.0.14. Requisitos generales para la edificación en Suelo Urbano

El Suelo Urbano además de las limitaciones y cargas que impone el presente Plan General y, en su caso, el planeamiento de desarrollo, en especial las establecidas en los artículos siguientes, no podrá ser edificado hasta tanto haya sido adquirido el derecho a edificar, salvo que la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, según lo regulado en el Art. 5.1.2. de esta Normativa.

En cualquier caso, no se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a los mismos.

Artículo 6.0.15. Urbanización y edificación simultánea en Suelo Urbano asistemático

En Suelo Urbano no incluido en unidad de ejecución será posible conceder licencia previamente al cumplimiento del deber de urbanizar. En cuyo caso y como garantía de la realización de las obras de urbanización será preciso:

- a) Que en el escrito de solicitud de licencia el solicitante se comprometa expresamente a urbanizar simultáneamente a la edificación, así como a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, estableciendo tal condición en la cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de régimen local, en cuantía suficiente para ejecutar las obras de urbanización con el alcance definido en el punto 2 del artículo 6.0.11.

Artículo 6.0.16. Urbanización y edificación simultáneas en Suelo Urbano sistemático

1. Los propietarios de terrenos de Suelo Urbano incluido en unidad de ejecución que siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar podrán edificar siempre que cumplan el requisito a) del artículo anterior, así como los siguientes:

- a) Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de ejecución si la misma no se efectuó con el planeamiento y que hubiese ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o del proyecto de compensación si estos fuesen necesarios para el reparto de cargas y beneficios del Plan.
- b) Que estuviese concluida la urbanización básica de la unidad de ejecución y en consecuencia sea previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con los servicios necesarios para tener la condición de solar.

2. A tales efectos se entenderá como infraestructura básica los siguientes servicios que deben estar realizados en todo el ámbito que afecte a la parcela, salvo los fondos de saco o accesos interiores:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Red de agua.
- d) Red de suministro de energía eléctrica.

**TITULO SEPTIMO
RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

**CAPITULO PRIMERO
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**

**Sección 1ª
CONDICIONES GENERALES**

Artículo 7.1.1. Definición

Constituyen el Suelo Urbanizable Programado aquellos terrenos del suelo en los que el Plan General ha delimitado los sectores correspondientes para su desarrollo mediante Planes Parciales y establecido un programa de ejecución, vinculándolos al establecimiento de aquellos sistemas generales o elementos de los mismos, que son necesarios para el desarrollo de las previsiones del Plan en las distintas áreas de la ciudad.

Artículo 7.1.2. Programación

1. Las previsiones del Plan General sobre el Suelo Urbanizable Programado, se establecen, en principio, en el marco temporal de tres cuatrienios consecutivos.
2. El Programa de Actuación señala para cada una de dichas etapas cuatrienales los sectores de Suelo Urbanizable Programado cuyos Planes Parciales habrán de aprobarse en dicho plazo.

Artículo 7.1.3. Obligaciones y cargas de los propietarios

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de Suelo Urbanizable Programado, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos por la legislación vigente y en el artículo 4.1.4. de las presentes Normas.
2. Los propietarios de terrenos incluidos en el Suelo Urbanizable Programado podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponda, en función del aprovechamiento tipo que el Plan asigna en esta clase y categoría de suelo sin perjuicio del debido y efectivo cumplimiento, con carácter previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades y dentro de los plazos establecidos en el plan de etapas de los correspondientes Planes Parciales, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.
3. Es uno de los principales objetivos del Plan acercar la oferta residencial a la demanda ciudadana de "Vivienda de Protección Oficial" en cualquiera de sus modalidades. En este sentido, el Plan se plantea en su Programa la obligación de realizar el equivalente al menos a una media del 25% de las viviendas de cada sector, cumpliendo las características económicas que determinan dichas modalidades de la Vivienda de Protección Oficial (V.P.O.).

Con objeto del cumplimiento de la expresada determinación normativa los planes parciales preverán las ordenanzas específicas necesarias, integrándolas adecuadamente en la zonificación que propongan.

Artículo 7.1.4. Deber de urbanizar

1. En Suelo Urbanizable, constituyen carga de urbanización cuyo costeamiento corre a cargo de los propietarios de la unidad de ejecución, en proporción a sus aprovechamientos respectivos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística:

a) Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería previstas en el ámbito de la unidad de ejecución, así como la parte correspondiente de las obras de urbanización de la estructura general y orgánica del territorio e implantación de los servicios que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución.

Además ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzos de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que éste genere, de conformidad con unos requisitos y condiciones que establezca el presente Plan.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los Planes.

c) El coste de los planes parciales y de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.

d) Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.

El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

2. Asimismo los propietarios estarán obligados al deber adicional de ejecutar por sí mismos la urbanización de los terrenos, además de costear la misma, cuando el sistema de actuación elegido, dentro de una unidad de ejecución, fuese el de compensación.

Sección 2ª

DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Artículo 7.1.5. Ámbito del planeamiento parcial

1. El desarrollo del Suelo Urbanizable Programado se llevará a cabo dentro del ámbito de los sectores que a tal efecto delimita este Plan General, a través de los correspondientes Planes Parciales que se ajustarán a sus determinaciones a lo establecido en el artículo siguiente de estas Normas.
2. Los Planes Parciales deberán referirse a sectores de Suelo Urbanizable Programado, pudiendo integrar elementos de sistemas generales interiores al mismo. También podrán integrar elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio del Plan o de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, que hagan aconsejable la vinculación de su desarrollo o sean elementos que tengan determinada la obtención de su suelo y su ejecución en su caso, con cargo al Suelo Urbanizable.

Artículo 7.1.6. Contenido y determinaciones

1. El Plan General regula su desarrollo en Planes Parciales mediante las disposiciones generales contenidas en estas Normas, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en este Título, en las Fichas Regulatoras de los Sectores y en el plano de "Calificación, Usos y Sistemas".
2. Las determinaciones que se regulan en estas Normas, y que se recogen en las Fichas y planos son las siguientes:
 - a) Delimitación de los sectores para el desarrollo en Planes Parciales.
 - b) Iniciativa del planeamiento, indicando si es pública o privada.
 - c) Asignación de usos globales y fijación de su intensidad, señalando su edificabilidad bruta.
 - d) Se fijan algunos de los parámetros fundamentales de la ordenación y la edificación.
 - e) Localización y trazado preferente de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada sector, indicando el carácter vinculante o no de los mismos.
 - f) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y otros servicios.

Dichas determinaciones tienen el carácter vinculante o indicativo que en cada caso se indica en la Ficha correspondiente.

Artículo 7.1.7 Regulación de la Ordenación y la Edificación

1. Los Planes Parciales regularán su ordenación interior y la disposición de la edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en las Fichas.

Cuando un Plan Parcial aplique a su ordenación interior más de una ordenanza de edificación, habrá de establecerse dentro del Plan una zonificación que delimite los ámbitos de aplicación de cada ordenanza.

La aplicación de las ordenanzas que se propongan se ajustarán en sus principios y criterios al repertorio de ordenanzas propuestas para el Suelo Urbano en la Normativa de este Plan; no obstante, justificadamente, no será obligatorio el cumplimiento estricto de todos y cada uno de los parámetros especificados en dichas ordenanzas (volumen, ocupación, altura, separación a linderos)

2. Las Fichas Regulatoras indican el aprovechamiento de cada Sector, expresado en edificabilidad bruta total. Este dato expresa las superficies edificables que pueden destinarse a los usos característicos y compatibles en el sector, pero no incluyen la edificabilidad propia de los usos complementarios de equipamiento público, que se entenderá añadida sobre aquellas en la magnitud que con carácter general regula el Título Décimo.

La edificabilidad bruta total se destinará a los usos previstos para cada sector, con las compatibilidades y limitaciones previstas en estas Normas.

3. En determinados sectores de Suelo Urbanizable Programado se establecen, bien en la Ficha reguladora o en el plano de "Calificación, Usos y Sistemas", reservas de superficie para dotaciones locales (viario, zonas verdes o equipamiento) que deberán respetarse como mínimos. Cuando no se indiquen reservas, o las indicadas sean inferiores a las que corresponda por aplicación del Anexo del Reglamento de Planeamiento, deberá reservarse al menos la superficie que regula este último, que tendrá en todo caso la consideración de mínimo absoluto.

Los Planes Parciales de Ordenación señalarán y fijarán las dotaciones establecidas en el art. 83.2 de la Ley 1/1997 de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, así como el carácter público o privado de las mismas, reservándose, en cualquier caso, el Ayuntamiento la potestad de establecer como públicos determinados servicios de interés público y social que considere debidamente justificados. En todo caso, tendrán la consideración de públicas las dotaciones establecidas con tal carácter en el artículo mencionado.

4. Corresponde a los Planes Parciales la definición de las características técnicas y geométricas de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos, de acuerdo con lo que se expresa en el correspondiente Título de estas Normas.

Sección 3ª

GESTION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Artículo 7.1.8. Areas de reparto en Suelo Urbanizable Programado

1. En Suelo Urbanizable Programado el Plan General delimita una única área de reparto coincidente con el ámbito de cuatrienio en que debe desarrollarse dicho suelo.
2. Dicha área de reparto incluye, además de los sectores cuyo planeamiento parcial están incluidos en dicho cuatrienio, los Sistemas Generales adscritos al mismo para su gestión.
3. Para dicha área de reparto el Plan General fija el correspondiente aprovechamiento tipo, expresado en metros cuadrados construidos por metros cuadrados de suelo, referido en todo caso al uso característico del área de reparto.
4. Los sectores con exceso de aprovechamiento sobre el tipo de su cuatrienio, deberán ceder la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúe el exceso de aprovechamiento, cuando éste no se destine a la adjudicación de suelo para propietarios de terrenos afectados por sistemas generales o cuando tales adjudicaciones no absorban la totalidad del exceso. En cualquier caso, en esta situación, les corresponderá la obtención, por ocupación directa o expropiación, de la superficie de suelo destinada a sistemas generales que se establecen con cargo a dicho exceso de aprovechamiento.
5. Las fichas de los planes parciales especifican la cuantía de este exceso, en su caso. La distribución y adscripción concreta de los sistemas generales a cada plan parcial será realizada por el Ayuntamiento a lo largo de la gestión del Plan. Los planes parciales deberán especificar en estos supuestos la cuantía del exceso, a efecto de adjudicar el mismo, tras las oportunas operaciones de reparcelación o compensación, a los propietarios de suelo destinados a sistemas generales que no sean objeto de expropiación o a la administración actuante, en otro caso.

Artículo 7.1.9. Delimitación de unidades de ejecución en Suelo Urbanizable Programado

1. En Suelo Urbanizable Programado, todos los terrenos de cada Plan Parcial deberán incluirse en unidades de ejecución cuya delimitación, así como la elección del sistema de actuación se contendrá en dichos documentos de planeamiento.
2. En todo caso, la división en unidades de ejecución de un Plan Parcial se hará conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística.
3. Cuando la delimitación de la unidad de ejecución esté contenida en el planeamiento parcial, no será de aplicación el procedimiento previsto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, si bien la inicial delimitación de la unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente plan.

Sección 4ª

EJECUCION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Artículo 7.1.10. Condiciones generales de edificación

1. El Suelo Urbanizable Programado estará sometido, con carácter general, a los requisitos relacionados con el régimen urbanístico de estas Normas. Sin embargo, podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano, así como las de carácter provisional conforme a lo previsto en estas Normas.
 - a) Deben estar aprobados los correspondientes Planes Parciales y los Proyectos de urbanización.
 - b) Se deberán cumplir además los requisitos previstos en el artículo 6.0.16 de estas Normas.

CAPITULO SEGUNDO SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Sección 1ª CONDICIONES GENERALES

Artículo 7.2.1. Definición

Constituyen el Suelo Urbanizable No Programado aquellos terrenos que siendo aptos, en principio para se urbanizables de acuerdo con el modelo de utilización del suelo adoptado por el Plan General, no forman parte de la programación del mismo.

Artículo 7.2.2. Régimen del Suelo Urbanizable No Programado sin Programa de Actuación Urbanística.

Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Programado estarán sujetos a lo dispuesto en la legislación urbanística.

Asimismo deberán respetarse las incompatibilidades de usos señalados en Planeamiento, no dificultando las actuaciones que se permitan sobre el mismo la consecución de los objetivos previstos en la Ficha.

En el Suelo Urbanizables No Programados de Parcelación, mientras no se aprueben los respectivos Programas de Actuación Urbanística, estarán igualmente sometidos al régimen del Suelo No Urbanizable, sin que se pueda, además, en ningún caso, llevar a cabo ninguna edificación e instalación nuevas. Las edificaciones existentes, no podrán realizar obras de consolidación, aumento de volumen o modernización, aunque sí aquellas pequeñas obras o reparaciones que exigen la higiene, el ornato y la conservación de las mismas.

Artículo 7.2.3. Obligaciones de los adjudicatarios.

1. Una vez aprobado con carácter definitivo el Programa de Actuación Urbanística, las facultades de derecho de propiedad de estos terrenos se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el mismo.

2. En todo caso, estarán sometidos al cumplimiento de las obligaciones, limitaciones y cargas impuestas en el propio Programa de Actuación Urbanística, así como las previstas en estas Normas.

Artículo 7.2.4. Deber de urbanizar.

1. Los adjudicatarios de un Programa de Actuación Urbanística estarán sometidos, en todo caso, al deber de costear y ejecutar la urbanización.

2. En Suelo Urbanizable No Programado constituyen carga de urbanización, cuyo costeamiento y ejecución corre a cargo del adjudicatario del Programa, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística:

a) Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución.

Además ejecutar los sistemas generales y las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, y -en su caso- las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas, requeridos por la dimensión y densidad de la misma y la intensidad de uso que este genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el presente Plan.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los Planes.

c) El coste de los planes parciales y de los proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.

d) Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.

3. Cuando se actúe por cooperación, los propietarios de terrenos, no adjudicatarios, afectados por la actuación urbanística tienen el deber de urbanizar lo que implica la obligación de sufragar los costes de urbanización señalados en los puntos anteriores.

Artículo 7.2.5. Deber de ceder terrenos.

En esta categoría de suelo, dicho deber que corresponderá al adjudicatario, tendrá el siguiente alcance:

a) Cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos destinados a uso o servicio público, tanto generales como locales.

b) La cesión de los terrenos donde localizar el exceso de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, que podrá ser superior al establecido con carácter general en las presentes Normas, de conformidad con lo dispuesto en el Programa de Actuación Urbanística.

Sección 2ª DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Artículo 7.2.6. Ambito de los Programas de Actuación Urbanística.

1. Las actuaciones urbanísticas que puedan llevarse a cabo en el Suelo Urbanizable No Programado se desarrollarán en las áreas de Programa de Actuación Urbanística que establece el Plan General.
2. Cualquier imprecisión en los límites del área de Programa de Actuación Urbanística u omisión en sus determinaciones serán resueltas por el propio Programa, sin contradecir en ningún caso la Ley del Suelo y las Normas de este Plan.
3. No obstante lo dispuesto en el párrafo primero del punto anterior, los Programas de Actuación Urbanística que se formulen podrán referirse a ámbitos mayores o menores, siempre que:
 - a) Dichos ámbitos constituyan unidades urbanísticas integradas conforme a lo definido en el artículo 71.2 del Reglamento de Planeamiento.
 - b) No se imposibilite o dificulte el desarrollo de resto de los terrenos del área no incluidos en el Programa.
 - c) Se ajusten las dimensiones máximas y mínimas, y demás condiciones técnicas, previstas en estas Normas.

Artículo 7.2.7. Ficha de características de las áreas.

1. De acuerdo con los objetivos que se señalan para cada área de Programa de Actuación Urbanística, y conforme a lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley del Suelo y en el artículo 34 del Reglamento de Planeamiento, el Plan General determina en las correspondientes determinaciones:
 - a) Los usos globales permitidos, expresando el carácter excluyente, alternativo o compatible de los mismos.
 - b) En su caso, niveles de intensidad de dichos usos.Cuando el Plan determine edificabilidades máximas lucrativas se entienden referidas a la superficie total del PAU. Si dicho PAU incluye en su delimitación algún Sistema General, su superficie computará a efectos de cálculo de edificabilidad máxima. En el caso de ser un Sistema General con edificación, ésta no se detraerá de la lucrativa.
 - c) Las características técnicas de cada actuación en relación con la estructura urbana del territorio, y la dimensión máxima y mínima del área del Programa de Actuación Urbanística en función de los distintos usos, y sin perjuicio de la delimitación grafiada en los planos.
 - d) Los sistemas de dotaciones, servicios y equipamientos que le corresponde.

e) A dichos efectos, el Plan grafía, en principio, aquellos Sistemas Generales de viario, espacios libres, servicios o dotaciones que considera básicos en relación con la estructura urbana del territorio.

2. Dichas determinaciones tienen carácter vinculante. Igualmente se considerará vinculante cualquier otra determinación a la que expresamente se asigne este carácter en la correspondiente Ficha de este Plan General.

Artículo 7.2.8. Desarrollo y características de ordenación de los Programas de Actuación Urbanística.

1. Los Programas de Actuación Urbanística son los instrumentos que determinan la ordenación del suelo clasificado como Urbanizable No Programado con el nivel de detalle que es propio del planeamiento general para el Suelo Urbanizable Programado.
2. Los Programas de Actuación Urbanística se ajustarán a lo previsto en estas Normas, con el contenido documental establecido para los Planes Parciales, así como las siguientes reglas:
 - 1º. Los Programas de Actuación Urbanística, al determinar los diferentes usos permitidos por el Plan General, podrán concretar o adaptar dichos usos previstos proponiendo otros, siempre que estos resulten complementarios o compatibles con los señalados en la correspondiente Ficha.
 - 2º. Los Programas que desarrollen sectores en los que el carácter de la actuación sea exclusivamente público y con fines específicos podrán puntualmente, ajustar las condiciones generales de uso y edificación previstas a estas Normas a fin de adecuarlas motivadamente al contenido exclusivo y particular que constituye su propia finalidad.
 - 3º. Con independencia de los sistemas a que hace referencia el punto 1.d) del artículo anterior, el acuerdo de formulación del Programa de Actuación Urbanística deberán grafiar e incorporar, en su caso y de manera justificada, los correspondientes Sistemas Generales para el desarrollo, en esta categoría de suelo, de las siguientes previsiones del Plan General:
 - a) Sistemas de infraestructuras de cualquier tipo, interiores y exteriores, que sirvan de conexión e integración adecuada de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
 - b) Espacios verdes o de equipamientos de gran escala que conformen por su tamaño, intensidad o especialización un orden en el territorio.
 - c) Sistemas o dotaciones a nivel general de ciudad o metrópoli.
 - d) Cualquier otro elemento de carácter patrimonial o ambiental, de paisaje y de imagen urbana que contribuya al interés general de la colectividad.
3. Con la aprobación del Programa de Actuación Urbanística, los sectores comprendidos en su ámbito adquieren la categoría de Suelo Urbanizable Programado apto para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales.

Los Planes Parciales y los Planes Especiales de Sistemas Generales que desarrollen los Programas de Actuación Urbanística, tendrán como objetivo, entre otros, ordenar detalladamente el territorio completo afecto a cada etapa de ejecución de dicho programa, o a la totalidad del suelo incluido en el programa, si se hubiera previsto una sola etapa.

Dichos Planes Parciales y los correspondientes Planes Especiales para Sistemas Generales se podrán tramitar conjuntamente con el Programa de Actuación Urbanística. En todo caso será obligatoria la tramitación conjunta con el Programa de Actuación Urbanística del Plan Parcial correspondiente a su primera etapa.

4. Los Programas de Actuación Urbanística que desarrollen suelos urbanizables no programados de parcelación, incluirán, además de la documentación exigida por la legislación vigente, un análisis socioeconómico y urbanístico de las parcelaciones afectadas en cada caso con el objetivo de determinar los usos que es necesario erradicar y los usos que se considerarán compatibles en el futuro. Asimismo incluirán un análisis de los valores agrícolas, ambientales o paisajísticos afectados, de los posibles riesgos naturales existentes y de las posibles afecciones al dominio público, en su caso, debiendo determinar las medidas que, necesariamente, deberán incorporar los futuros Planes Parciales con la finalidad de proteger dichos valores, de evitar los posibles riesgos existentes y de desafectar las zonas de dominio público que puedan estar ocupadas. El cumplimiento de dichas medidas deberá quedar garantizado por parte de los propietarios previamente a la aprobación definitiva de los Planes Parciales que se formulen para el desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística.

Sección 3ª GESTION DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Artículo 7.2.9. Areas de reparto.

1. En Suelo Urbanizable No Programado cada Programa de Actuación Urbanística, junto con los sistemas generales adscritos al mismo para su gestión, integrará una única área de reparto.
2. Corresponde al Programa de Actuación Urbanística fijar el aprovechamiento tipo correspondiente a dichas áreas de reparto.

Artículo 7.2.10. Protagonismo de la formulación y ejecución de los Programas de Actuación Urbanística.

1. El Ayuntamiento podrá autorizar, de conformidad a lo previsto en estas Normas, la formulación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, a fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos, cuando se cumplan las condiciones señaladas en las fichas respectivas y de conformidad con lo dispuesto en estas Normas para cada una de las áreas de Suelo Urbanizable No Programado.
2. La formulación y ejecución de los Programas de Actuación Urbanística corresponderá:
 - a) Al propio Ayuntamiento de Córdoba
 - b) Al adjudicatario directo sin necesidad de concurso, en los supuestos previstos en la legislación vigente.

Artículo 7.2.11. Elección del sistema de actuación.

1. Los Programas de Actuación Urbanística se ejecutarán dentro de las unidades de ejecución que se delimiten en cada etapa mediante cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la legislación vigente.
2. La delimitación de las unidades de ejecución se ajustará a lo previsto en estas Normas.
3. La elección del sistema la efectuará la Administración, de conformidad con la legislación vigente.

Artículo 7.2.12. Declaración de utilidad a efectos de expropiación forzosa.

La aprobación de un Programa de Actuación Urbanística implicará, en su caso, la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa, no solamente del ámbito territorial concreto para el que se formuló, sino también de los terrenos necesarios para el enlace de la zona de actuación con los correspondientes elementos de los sistemas generales existentes en el exterior.

**TITULO OCTAVO.
NORMAS GENERALES DE PROTECCION MEDIOAMBIENTAL**

**CAPITULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 8.1.0. - Definición.

Las citadas medidas constituyen en su conjunto una serie de determinaciones formuladas por razones de seguridad, salubridad y estética de un lado, y de defensa del patrimonio natural o histórico-cultural de otro, que habrán de ser observadas por todas aquellas personas físicas o jurídicas, de naturaleza pública o privada, en el ejercicio de actos de edificación y uso del suelo.

**Sección 1ª
NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO.**

Artículo 8.1.1.- Regulación de la publicidad en los edificios

Los carteles, anuncios y rótulos publicitarios se consideran elementos decisivos en la configuración del paisaje urbano, y por ello su instalación, tanto en las fachadas de las edificaciones como en la vía pública, están sujetas a previa licencia municipal. La solicitud de licencia irá acompañada del correspondiente proyecto de instalación donde se manifiesten sus características técnicas de forma que el Organismo que haya de otorgarla pueda conocer con precisión la actuación pretendida y se garantice, en cualquier caso, su integración compositiva con el resto de los elementos arquitectónicos de la fachada.

Se prohíben expresamente los elementos publicitarios en la coronación de los edificios.

Artículo 8.1.2.- Conservación de terrenos no edificados y solares

Los propietarios de terrenos y urbanizaciones habrán de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. En particular, los propietarios de solares vendrán obligados a mantener su limpieza, evitando la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

Artículo 8.1.3.- Seguridad y decoro de edificios y construcciones

Los propietarios de edificaciones y construcciones erigidas en el término municipal deberán mantenerlas en estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Con fines meramente enunciativos se señalan las obligaciones de los propietarios de edificaciones y construcciones con respecto a la seguridad, salubridad y ornato público:

- a) Mantenimiento y seguridad de los elementos arquitectónicos de formación de las fachadas y sus acabados.
- b) Mantenimiento de los revocos, pintura o cualquier material visto de acabado de los parámetros de fachada.
- c) Mantenimiento y seguridad de todas las instalaciones técnicas de los edificios y sus elementos añadidos tales como rótulos o carteles.

Sección 2ª
MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE NATURAL.

Artículo 8.1.5.- Medidas de prevención ambiental: Usos y Actividades sometidos a previa evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental o Calificación Ambiental.

1. La Directiva del Consejo (85/337/CEE), del 27 de Junio de 1985, se aplica a la evaluación de las repercusiones sobre el medio ambiente de los proyectos públicos y privados que pueden tener efectos importantes sobre el medio. Dicha directiva comunitaria ha sido completada y normalizada en el ámbito estatal por el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y su correspondiente Reglamento, aprobado por el Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre.

Asimismo, en la Comunidad Autónoma Andaluza ha entrado en vigor el 1 de Septiembre de 1994, la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y con fecha 29 de Diciembre de 1995 el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental las cuales se suman al resto de normas y disposiciones legales vigentes en la Unión Europea, el Estado Español y la propia Comunidad Autónoma de Andalucía complementando la directiva 85/337 del Consejo de las Comunidades Europeas de 27 de junio de 1985, el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio y el Real Decreto 1131/1988, de 30 de Septiembre.

Teniendo en cuenta dicha Ley y Reglamento, los usos y actividades que habrán de someterse a Evaluación de Impacto Ambiental serán los establecidos en los Anexos de los mismos. Además se deberán realizar Informes Ambientales, tal como los define la propia Ley, para todas las actividades relacionadas en su Anexo Segundo y en el Reglamento de Informe Ambiental (Decreto 153/1996, de 30 de abril de 1996) y deberán someterse a Calificación Ambiental todos los usos y actividades relacionados en su Anexo Tercero y en el Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de diciembre).

2. Con carácter general, será de aplicación asimismo, en materia de protección ambiental, lo dispuesto en el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995, de 21 de noviembre) y en el Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1996, de 20 de febrero) de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. Desde la entrada en vigor del Reglamento de Calificación Ambiental no es de aplicación el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre) en cuanto a sus determinaciones ambientales por lo que cualquier referencia en el Plan al mismo en este sentido se entenderá solamente a los efectos de la definición de estos tipos de actividades.

4. El desarrollo de las actuaciones urbanísticas proyectadas en este Plan quedarán condicionadas, en todo caso, por las medidas correctoras y de protección y por las medidas de control y seguimiento ambiental establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental del Plan y en la Declaración de Impacto Ambiental que formule la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

Artículo 8.1.6.- Medidas a adoptar en la proyección y ejecución de nuevas redes viarias

Sin perjuicio de las medidas de prevención ambiental aplicables, de acuerdo a la legislación vigente, se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas colindantes con las vías de nueva apertura, reponiéndose en aquellas zonas en que por necesidades de las obras se haya perdido o deteriorado.

Los desmontes o terraplenes que fuese necesario establecer por causa de la topografía no deberán alterar el paisaje para lo cual deberá dárseles un tratamiento superficial que incluye incluso la repoblación o plantación. En el caso de que estos desmontes o terraplenes hubiesen de ser excesivos y afectasen desfavorablemente al entorno se evitarán recurriendo a los muros de mampostería con piedra local y, en casos extremos a túneles o viaductos.

Asimismo las afecciones y medidas correctoras más significativas tendrán en cuenta los aspectos relacionados con contaminación atmosférica, prevención del ruido, permeabilidad territorial, protección del sistema hidrológico, ecosistemas de interés próximos, protección del sistema arqueológico, afección del planeamiento urbanístico y medidas de recuperación paisajística.

En los tramos de carreteras o caminos que quedasen fuera de uso y no se prevea su reutilización se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal y su vegetación.

De forma específica, cuando se ejecuten los proyectos de la Variante Oeste de Córdoba, la Variante de trazado de la CN-432 de Granada a Badajoz (Variante de Cerro Muriano) y de la Autovía de Córdoba-Antequera se aplicarán las medidas correctoras previstas en sus respectivos Estudios de Impacto Ambiental y las condiciones impuestas en sus respectivas Declaraciones de Impacto Ambiental.

Artículo 8.1.7.- Elementos publicitarios en carreteras

Sin perjuicio de las medidas de prevención ambiental aplicables, de acuerdo a la legislación vigente, la instalación de elementos publicitarios situados a lo largo de las vías de comunicación requerirá previa licencia municipal y habrán de cumplir las condiciones fijadas en la vigente legislación y reglamentación sobre esta materia.

Artículo 8.1.8.- Cementerios de vehículos

Sin perjuicio de las medidas de prevención ambiental aplicables, de acuerdo a la legislación vigente, en aquellos casos en que, de acuerdo con las determinaciones de este Plan, se permite el establecimiento de cementerios de vehículos, éstos no podrán situarse de modo que sean visibles los restos almacenados desde las vías públicas, para lo cual se vallarán con tapia de obra de fábrica y/o se dotarán de pantallas vegetales protectoras que impidan su visión. En toda caso se aportará un análisis sobre su incidencia paisajística junto con la solicitud de la licencia.

La misma medida se aplicará a aquellas actividades análogas a la contemplada en este precepto, tales como chatarrerías que tengan por objeto el almacenaje, reciclaje o venta de residuos urbanos e industriales.

Artículo 8.1.9.- Protección del dominio público hidráulico.

Según lo dispuesto en la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y R.D. 849/1986 de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado parcialmente por el R. D. 30 de octubre de 1992 del Dominio Público Hidráulico, integran el dominio público e hidráulico los siguientes bienes: las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, los lechos de los lagos y lagunas y de los embalses superficiales en cauces públicos y los acuíferos subterráneos, a los efectos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

También, y de acuerdo, al artículo 6 de la Ley de Aguas y los artículos 7 a 9 del reglamento, deberá tenerse en cuenta a los efectos de la implantación de usos próximos a los cauces naturales que los terrenos que lindan con éstos (márgenes) están sujetos en toda su extensión a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y a una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Según el artículo 7 del Reglamento, la zona de servidumbre para uso público tendrá, entre otros, los fines siguientes:

- a) Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.
- b) Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
- c) Paso para el salvamento de personas y bienes.

Dicha zona está sujeta a las siguientes limitaciones de uso: los propietarios de estas zonas podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado anteriormente, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente, que se otorgará en casos muy justificados. Asimismo las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización del Organismo de cuenca.

Según el artículo 9 del Reglamento, en la zona de policía de 100 metros de anchura, medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidos a lo dispuesto en el Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

En todo caso, según dicho artículo, la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca la cual será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por os distintos órganos de las administraciones públicas.

La realización de obras para la instalación de piscifactorías y similares, con independencia de los previsto en la legislación aplicable, estará sometida a la autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Para obtener dicha autorización será necesario acompañar a la correspondiente solicitud un análisis o estudio en el que se señalen, en planos de escala adecuada, los cauces naturales y las canalizaciones previstas y se consideren, entre otros extremos, los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de aguas, etc..

Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no contradigan los dispuesto anteriormente.

La ordenación de usos de los márgenes y zonas de protección que se realice desde el Plan comprenderá las medidas necesarias para la mejor protección de los cauces y de las aguas.

De forma específica, cuando se ejecute el proyecto de encauzamiento del río Guadalquivir se tendrán en cuenta las medidas protectoras y correctoras que se prevean en el informe ambiental al que ha de someterse. En todo caso dicho proyecto deberá incorporar un tratamiento “blando”, con recuperación del bosque de ribera, en la zona del río que discurre junto a la vega de El Arenal a efectos de minimizar el posible impacto que en dicha zona pueden provocar las obras.

Artículo 8.1.10.- Aguas Subterráneas y Regulación de Recursos Hídricos

Con carácter general, y al objeto de proteger los recursos hídricos, serán de aplicación la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y las disposiciones establecidas en el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, que desarrolla el anterior y la Ley 46/1999, de 13 de diciembre de Modificación de la Ley 29/1985. Asimismo se establecen las siguientes medidas:

Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el empleo de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

En el caso de zonas industriales será obligatoria la constitución de vertederos que garanticen el cumplimiento de la legislación aplicable.

La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. En todo caso sólo la construcción de fosas sépticas sólo se podrá autorizar en Suelo No Urbanizable o en aquellas zonas del Suelo Urbano Consolidado donde no sea posible conectar con la red municipal de saneamiento.

Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal

que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector, para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya a ser destinada, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de las aguas que resulten de aplicación.

En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole, deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. En aplicación del artículo 95 de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1985, el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades, quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualquiera otras construcciones será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

Iguals justificaciones deberán aportarse en la tramitación de todos los Proyectos de urbanización y para la implantación de usos residenciales y hoteleros en Suelo Urbanizable. Asimismo para la implantación de usos residenciales y de interés social o utilidad pública en el Suelo No Urbanizable deberán justificarse las dotaciones de agua potable y la eliminación de las aguas residuales.

Artículo 8.1.11.- Protección del arbolado y de terrenos forestales.

Se considerarán masas arbóreas sujetas a las determinaciones de las presentes Normas las que reúnan algunas de las siguientes características:

- a) Se encuentren localizadas en cualquier clase de Sistemas Generales o Locales.
- b) Se sitúen en zonas de uso o dominio público o de protección de infraestructuras.
- c) Estén integradas en espacios catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba y/o por el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía o se encuentren en zonas expresamente señaladas en la documentación de este Plan.
- d) A los efectos de protección se incluyen las zonas verdes arboladas de los Suelos Urbanos y Aptos para Urbanizar o Urbanizables.

La tala de árboles situados en masas arbóreas sujetas a las determinaciones de este Plan quedarán sometidas al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

Se prohíbe especialmente las talas y podas de arboledas públicas y urbanas sin el preceptivo informe municipal del técnico competente, que justifique tal operación y garantice el tratamiento específico que cada "poda" requiera para prevenir la belleza y la salud del árbol.

En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones de las obras y el paso de vehículos y máquinas puedan afectar a los árboles existentes deberán tomarse todas las medidas necesarias para evitar ocasionar daño alguno a dichos árboles.

El incumplimiento de lo anteriormente ordenado será sancionado por la Administración Municipal.

Igualmente serán motivo de sanción:

- a) Depositar materiales de obra en los alcorques del arbolado.
- b) Verter ácidos, jabones o cualquier producto nocivo para el árbol, en los alcorques o cercanía de éstos.
- c) Clavar carteles, sujetar cables, etc. en los árboles.

Cuando, por los daños ocasionados a un árbol, o por necesidades de obra, éste quedase dañado, muerto o fuera necesario suprimirlo, la Administración valorará el árbol siniestrado en todo o en parte, a los efectos de indemnización de acuerdo con los criterios que pueda establecer el organismo competente de Medio Ambiente.

Los Planes Parciales que en desarrollo de estas Normas se formulen habrán de contener previsiones concretas en torno al mantenimiento, mejora y defensa de las masas arbóreas que existan en los correspondientes sectores.

Los citados instrumentos de planeamiento habrán de dedicar una porción de los suelos destinados a zona verde pública y privada a integrar dentro de sí las zonas arboladas existentes en los ámbitos territoriales correspondientes.

Los Planes Parciales ordenarán el territorio por ellos abarcado velando por la no afección de las zonas arboladas.

A los efectos de lo establecido en la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía los montes de dominio público se consideran en este Plan como Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Asimismo el resto de terrenos forestales y de vocación forestal existentes en el término municipal se han clasificado como Suelo No Urbanizable de protección especial dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 2 de dicha Ley en el cual se establece que "los terrenos forestales, por los recursos naturales que sustentan y por los valores sociales y ecológicos que contienen, están sujetos a una especial protección, vigilancia y control de los poderes públicos".

Asimismo, cuando en la elaboración de posibles modificaciones o revisiones de este Plan se prevea alterar la clasificación de terrenos forestales, entendiéndose por estos todos los incluidos en el Artículo 1 de la Ley Forestal Andaluza (Ley 2/1992, de 15 de Junio), para su conversión en Suelo Urbanizable o categoría análoga, el Ayuntamiento solicitará preceptivamente informe a la Administración Forestal, según lo establecido en el Artículo 8.2 de dicha Ley.

Las masas forestales existentes encuentran el límite a su aprovechamiento productivo en la necesidad de su conservación como partes ambientales del paisaje. El establecimiento de nuevas plantaciones de arboleda se guiará, no tanto por criterios de rentabilidad inmediata (establecimiento de especies exóticas de rápido crecimiento) como por el respeto al soporte físico estableciendo las especies acordes con el mismo.

La desaparición total o parcial de un terreno forestal por incendio, uso de agente químico o causa similar, implicará automáticamente la prohibición de modificar o revisar la clasificación y calificación urbanística protectora establecida por el Plan para dichos terrenos, siendo por el contrario obligatorio actuar en la forma adecuada que restituya el medio a su estado originario. En todo caso queda prohibido reclasificar de No Urbanizable a Urbanizable terrenos forestales que hayan sido afectados por incendios.

Asimismo, y en aplicación de la Ley Forestal de Andalucía (Ley 2/1992, de 15 de junio) y su Reglamento en los terrenos forestales serán actuaciones de carácter obligatorio por parte de los titulares de los mismos las siguientes:

- La ejecución de obras o cualquier otra actuación destinada a la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas que deberá iniciarse en todo caso, en un plazo no superior a dos años, contados a partir de la fecha del incendio, sin perjuicio de las medidas de saneamiento y policía que el particular debe adoptar. Cuando se produzca la regeneración natural, ésta debe someterse a un plan aprobado por la administración forestal.
- El sometimiento al régimen de autorización administrativa de cualquier tipo de aprovechamiento y comercialización de productos procedentes de las áreas quemadas.
- El cumplimiento de instrucciones relativas al laboreo y conservación de suelos.
- El sometimiento al régimen de autorización administrativa para los cambios de cultivos, usos y aprovechamientos forestales.
- Notificar las transmisiones que afecten a terrenos forestales que superen la superficie de 250 has. y el resto de supuestos contemplados en la Legislación Forestal del Estado en materia de tanteo y retracto.
- Efectuar los tratamientos fitosanitarios que ordene la Administración Forestal en relación a la lucha contra la plagas y enfermedades forestales, y permitir los que con carácter obligatorio apruebe y realice la Administración. Así mismo se notificarán la existencia de plagas o enfermedades forestales en sus terrenos para que se efectúen por los titulares los tratamientos que ordene la Administración Forestal.
- La colaboración e información respecto a la Administración Forestal.

Por otra parte, y en aplicación del Artículo 70 de la mencionada Ley, para el cumplimiento de estos objetivos, la Administración Forestal podrá establecer con los propietarios cuantos convenios, acuerdos o contratos, públicos o privados, estime convenientes, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico o al interés público. Asimismo, según dicho artículo, podrán ser objeto de ayuda los trabajos, obras y estudios que se realicen o refieran a predios forestales y se ajusten a los criterios del Plan Forestal Andaluz pudiendo ser beneficiarios de las ayudas tanto los propietarios de los terrenos como aquellas personas naturales o jurídicas a las que los propietarios hayan cedido el uso o disfrute de sus terrenos o establecido acuerdos que impliquen la mejora de conservación y de la producción mediante trabajos forestales. Los beneficios que se podrán conceder consistirán en subvenciones, anticipos reintegrables, créditos y cualesquiera otros que se establezcan en el desarrollo de la Ley.

En todo caso será aplicable con carácter general la Ley Forestal de Andalucía (Ley 2/1992, de 15 de junio) y el Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

Artículo 8.1.12.- Prevención de incendios forestales

Con carácter general serán aplicables en todo el término municipal las determinaciones establecidas en el Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de Prevención de Incendios Forestales y la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales de Andalucía.

El Decreto 470/1994 declara como área de extremo peligro, dentro del término municipal de Córdoba, la zona existente al norte del Canal de Riego del Guadalquivir y establece una serie de medidas sobre prevención de incendios forestales de las cuales hay algunas que deben tenerse en cuenta en el planeamiento.

En concreto la Sección 3ª del Capítulo II del mismo se refiere a los Asentamientos de Población, Instalaciones Industriales y Terrenos Urbanizables estableciéndose una serie de medidas (dotación de una faja de seguridad de una anchura mínima de 15 metros libre de residuos, matorral, vegetación seca, etc.) que deben ser aplicadas a las viviendas aisladas, núcleos de población, edificaciones, instalaciones de carácter industrial, urbanizaciones y suelos clasificados legalmente como urbanos y urbanizables programados que se ubiquen en montes o terrenos forestales.

En tal sentido, y sin perjuicio de la aplicación directa de dichas disposiciones, se establece la siguiente medida preventiva:

Para la aprobación de proyectos de nueva edificación o de actuaciones de desarrollo del Plan General así como para los proyectos de legalización de edificaciones existentes, en su caso, en el ámbito del término municipal situado al norte del Canal de Riego, se exigirá el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Artículo 14 del citado Decreto.

Asimismo, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales, los propietarios y titulares de derechos reales o personales de uso y disfrute de terrenos o explotaciones forestales, tanto públicos como privados, tendrán las siguientes obligaciones:

- a) Realizar las actuaciones y trabajos previstos en los correspondientes instrumentos de gestión preventiva de los terrenos forestales y acreditar, en las condiciones que reglamentariamente se establezcan, el grado de ejecución de dichas actuaciones.
- b) Adoptar las medidas que reglamentariamente se establezcan en orden a minimizar el riesgo de incendios, manteniendo el monte y las instalaciones propias de su explotación en condiciones que contribuyan a evitar la producción y propagación de aquellos.

Asimismo, sin perjuicio de la aplicación de las normas específicas que sobre el uso del fuego o la realización de determinadas actividades vengan establecidas en la Ley y demás normativa aplicable, los titulares de viviendas, urbanizaciones, campings e instalaciones o explotaciones de cualquier índole ubicados en terrenos forestales o en la zona de influencia forestal adoptarán las medidas preventivas y realizarán las actuaciones que reglamentariamente se determinen en orden a reducir el peligro de incendio forestal y los daños que del mismo pudieran derivarse.

En todo caso, de acuerdo a lo dispuesto en dicha Ley, la pérdida total o parcial de cubierta vegetal como consecuencia de un incendio forestal no alterará la calificación jurídica de dicha superficie como terreno forestal.

Artículo 8.1.13.- Medidas de protección del suelo

Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimiento de tierras en pendientes superiores al 15 %, o que afecten a una superficie de más de 2500 metros cuadrados o a un volumen superior a 5000 metros cúbicos, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos. La concesión de licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos, y quedará condicionada a la no aparición de dichos impactos negativos, así como a la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurarse la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.

Las actividades extractivas precisarán la autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística (artículo 44.2 Reglamento Gestión Urbanística). La solicitud de autorización deberá venir acompañada del informe de la Agencia de Medio Ambiente relativo al Plan de Restauración del Espacio Natural (R.D. 2994/1982 de 15 de Octubre) y de las medidas de prevención ambiental aplicables en cada caso. En tal sentido dichas actividades se someterán al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental si sus características se encuentran comprendidas en los supuestos establecidos en el epígrafe 14 del Anexo Primero de la Ley 7/1994.

La creación de vertederos y otros depósitos de desechos estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento, mediante las correspondientes medidas de prevención ambiental.

No resultará necesaria la obtención de previa licencia para los movimientos de tierra previstos en proyectos previamente aprobados por la Administración urbanística siempre que estos incorporen las correspondientes medidas de prevención ambiental y se hayan sometido a los procedimientos aplicables.

Artículo 8.1.14.- Medidas de protección del paisaje

A fin de preservar la calidad estética del paisaje, no se concederá autorización por el Ayuntamiento u otros organismos competentes de la Administración, a los Planes, Proyectos o actos que puedan ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje natural.

La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, tales como minas, canteras, vertederos, depósitos de vehículos y chatarra, etc., deberá realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase, deberá realizarse atendiendo a la minimización de los impactos ambientales.

Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas colindantes con las vías de nueva apertura, reponiéndose en aquellas zonas en que por necesidad de las obras se haya perdido o deteriorado.

Los desmontes o terraplenes que fuere necesario establecer por causa de la topografía, no deberán alterar el paisaje, para lo cual deberá dárseles un tratamiento superficial que incluya incluso la repoblación o plantación. En el caso de que estos desmontes o terraplenes hubiesen de ser excesivos y afectasen desfavorablemente al entorno, se evitarán recurriendo a los túneles o viaductos.

Los elementos publicitarios situados a lo largo de las vías de comunicación cumplirán lo dispuesto en la legislación sectorial vigente y no se permitirá que estos se pinten directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc., ni que constituyan, por su tamaño, color o posición, un atentado al medio natural. En ningún caso se podrán fijar imágenes o símbolos en las cimas de las montañas, sin el correspondiente trámite.

La colocación de elementos publicitarios, con excepción de los relacionados con la seguridad vial y el tráfico por carretera, estará sujeta a licencia municipal.

En aquellos casos en que, de acuerdo con las determinaciones del Plan se permite el establecimiento de cementerios de vehículos, éstos no podrán situarse de modo que sean visibles los restos almacenados desde las vías públicas, para lo cual se vallarán o dotarán de pantallas vegetales protectoras. En todo caso serán objeto de las medidas de prevención ambiental aplicables de acuerdo a la legislación vigente.

La misma medida se aplicará a aquellas actividades análogas a la contemplada en este precepto, tales como chatarrerías que tengan por objeto el almacenaje, reciclaje o venta de residuos urbanos e industriales.

Artículo 8.1.15. Medidas de protección de la fauna y flora silvestres

A los efectos de proteger la flora y fauna silvestres se tendrán en cuenta las medidas previstas en la legislación aplicable y, en especial, las establecidas en las siguientes disposiciones:

- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres
- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía
- Real Decreto 439/1990, de 4 de abril, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (Modificado por Orden de 29-8-1996, por Orden de 1-7-1998, por Orden de 9-7-1998 y por Orden de 10-3-2000)
- Decreto 4/1986, de 22 de enero, por el que se amplía la lista de especies protegidas y se dictan normas para su protección en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía
- Decreto 104/1994, de 10 de mayo, por el que se establece el Catálogo Andaluz de Especies de la Flora Silvestre Amenazada.

- Real Decreto 1997/1995, de 28 de mayo, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres (Modificado por el R.D. 1193/1998, de 25 de junio)

Artículo 8.1.16.- Medidas de protección de espacios naturales declarados

Los espacios naturales protegidos en el término municipal por la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, se han clasificado como Suelo No Urbanizable de protección especial, contemplando en la normativa particular correspondiente a los mismos las medidas de protección necesarias para posibilitar su conservación teniendo en cuenta las disposiciones vigentes (Plan de Ordenación de Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Sierra de Hornachuelos y la Orden de 5 de febrero de 1990 por la que se declaró el Parque Periurbano de los Villares).

En todo caso cualquier uso, actividad, construcción o instalación que vaya a ser implantada en el interior de los límites de cualquiera de dichos espacios deberá ser autorizado previamente por el órgano competente de Medio Ambiente.

Artículo 8.1.17.- Medidas de protección atmosférica

No se concederá licencia urbanística ni de apertura para la implantación de actividades que, a través de su incidencia atmosférica, afecten negativamente a los núcleos de población o a los espacios protegidos especialmente por este Plan.

En las obras de urbanización o edificación o cualquier otra actuación susceptible de originar contaminación atmosférica será obligatorio humedecer los materiales y/o adoptar medidas que eviten la producción de polvo.

En todo caso para la autorización de actividades que pueden provocar emisiones a la atmósfera y/o ruidos o vibraciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley de Protección Ambiental de Andalucía y Reglamento de Calidad del Aire de Andalucía.

Artículo 8.1.18.- Medidas de Protección de las Vías Pecuarias.

Para la protección de las vías pecuarias existentes en el término municipal se aplicarán con carácter general las determinaciones previstas en la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias y en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Según lo dispuesto en dicha legislación el Plan General clasifica las vías pecuarias a los efectos de su protección como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Las VIAS PECUARIAS existentes en el término municipal, así como su anchura en metros, son las siguientes, de acuerdo a los datos facilitados por la Delegación Provincial de Medio Ambiente:

Nº 1. CAÑADA REAL SORIANA. Anchura legal: tramo primero: 20,89 m.; tramo segundo: 37,61 m.; tramo tercero (población); tramo cuarto: 37,61 y tramo quinto: 20,89 m.

Nº 2. CORDEL DE ALCOLEA. Anchura legal: 37,61 m.

Nº 3. CORDEL DE VILLANUEVA. Anchura legal: 37,61 m.

Nº 4. CORDEL DE ECIJA. Anchura legal: 37,61 m.

Nº 5. CORDEL DE GRANADA. Anchura legal: 37,61 m.

Nº 6. VEREDA DE LA CIGARRA. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 7. VEREDA DE LA PORRADA. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 8. VEREDA DE TRASSIERRA. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 9. VEREDA DEL LLANO DE MESONEROS. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 10. VEREDA DE LA CANCHUELA. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 11. VEREDA DE GUADAJOZ. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 12. VEREDA DEL VADO DE PANDURO. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 13. VEREDA DEL VADO DE LINAREJOS. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 14. VEREDA DEL PRETORIO. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 15. VEREDA DEL VADO DEL NEGRO. Anchura legal 20,89 m.

Nº 16. VEREDA DE LA FUENTE DE LAS ERMITAS. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 17. VEREDA DEL VILLAR. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 18. VEREDA DE SANTO DOMINGO. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 19. VEREDA DE SANSUEÑAS. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 20. VEREDA DEL ARROYO DEL MORO. Anchura legal: 20'89 m.

Nº 21. VEREDA DE LA ARMENTA. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 22. VEREDA DE LA ALCAIDIA. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 23. VEREDA DE LAS PEDROCHEÑAS. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 24. VEREDA DE LA CASILLA DE LOS LOCOS. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 25. VEREDA DE JAEN. Anchura legal: 20,89 m.

- Nº 26. VEREDA DE LINARES. Anchura legal: 20,89 m.
- Nº 27. ANTIGUA VEREDA DE LA CIGARRA. Anchura legal: 20,89 m.
- Nº 28. VEREDA DE LA BASTIDA. Anchura legal: 20,89 m.
- Nº 29. ANTIGUA VEREDA DE SANSUEÑAS. Anchura legal: 20,89 m.
- Nº 30. VEREDA DE LAS QUEMADILLAS. Anchura legal: 20,89 m.
- Nº 31. VEREDA DE LA POSADA DEL PINO. Anchura legal: 20,89 m.
- Nº 32. VEREDA DE PALMA DEL RIO. Anchura legal: 20,89 m.
- Nº 33. VEREDA DE BUJALANCE A GRANADA. Anchura legal: 20,89 m.
- Nº 34. VEREDA DE VILLAFRANQUILLA. Anchura legal: 20,89 m.
- Nº 35. VEREDA DE MONTILLA. Anchura legal: 20,89 m.
- Nº 36. VEREDA DE LA RAMBLA. Anchura legal: 20,89 m.
- Nº 37. VEREDA DE VILLAFRANCA DE CÓRDOBA. Anchura legal: 20,89 m.
- Nº 38. VEREDA DE CABRA (POR SANTA CRUZ). Anchura legal: 20,89 m.
- Nº 39. VEREDA DE ESPEJO. Anchura legal: 20,89 m.
- Nº 40. VEREDA DE MONTILLA A BUJALANCE. Anchura legal: 20,89 m.
- Nº 41. VEREDA DE MONTILLA A EL CARPIO. Anchura legal: 20,89 m.
- Nº 42. VEREDA DE MONTILLA A VILLAFRANCA. Anchura legal: 20,89 m.
- Nº 43. VEREDA DE BAENA. Anchura legal: 20,89 m.
- Nº 44. VEREDA DE VALENZUELA. Anchura legal: 20,89 m.
- Nº 45. VEREDA DE CASTRO A BUJALANCE. Anchura legal: 20,89 m.
- Nº 46. VEREDA DE CASTRO A EL CARPIO. Anchura legal: 20,89 m.
- Nº 47. VEREDA DE BUJALANCE. Anchura legal: 20,89 m.
- Nº 48. COLADA DE GUADALCAZAR. Anchura legal: 8 m.
- Nº 49. COLADA DE LA BARCA. Anchura legal: 5 m.

Nº 50. VEREDA DEL NARANJO. Anchura legal: la de los caminos y carreteras existentes por los que discurre (Según Orden Ministerial de 3 de noviembre de 1973)

Además de estas vías en el Proyecto de Clasificación se recogen doce descripciones de enlaces y entradas de las vías pecuarias en el casco urbano proponiéndose para algunas de ellas la variación de su itinerario. Su descripción completa se incluye en un Anexo del Estudio de Impacto Ambiental.

En todo caso para la descripción de las vías pecuarias, descansaderos existentes, enlaces y entradas en el casco urbano así como ante cualquier error existente en el listado anterior el Plan se remite a los Proyectos de Clasificación existentes en la Delegación Provincial de Medio Ambiente que constituye a todos los efectos el organismo competente para aplicar las determinaciones de la legislación vigente. Dichos Proyectos de Clasificación son los aprobados por Orden Ministerial de fecha 12 de julio de 1967 y por Orden Ministerial de fecha 3 de noviembre de 1973.

Modificación del trazado de las vías pecuarias como consecuencia de la nueva ordenación territorial propuesta por el Plan General

De acuerdo a lo dispuesto la Ley y en el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, se han previsto los trazados alternativos para aquellos tramos de vías pecuarias que se ven afectados por los nuevos desarrollos urbanísticos. Para ello se han adoptado en el Plan las siguientes determinaciones:

- Se establecen trazados alternativos para los tramos afectados de las Vías Pecuarias. Dicho trazado sigue caminos ya existentes y recorridos viables para cumplir las determinaciones de dicho artículo sin perjuicio de algunas adecuaciones puntuales que hayan de realizarse en determinados puntos. Los nuevos trazados previstos ocupan una superficie de suelo igual o superior a la que se ve afectada.
- Se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección dichos trazados alternativos otorgándoles la consideración de sistema general a los efectos de la obtención de los suelos afectados y de su ejecución. Dicho sistema general tendrá la longitud del total de los nuevos trazados propuestos y una anchura mínima igual a la existente.

Vías pecuarias afectadas por parcelaciones urbanísticas que han sido clasificadas como Suelo Urbanizable No Programado

Debido a que estas vías pecuarias no están deslindadas no ha sido posible delimitar desde la escala de trabajo del Plan General las que se ven afectadas por las parcelaciones que han sido clasificadas como Suelo Urbanizable. En todo caso dichas vías pecuarias quedan clasificadas como Suelo No Urbanizable de Especial Protección debiendo los instrumentos de desarrollo de estos suelos delimitar las mismas a escala adecuada, una vez que hayan sido deslindadas.

Artículo 8.1.19.- Medidas de Protección de Embalses.

De acuerdo a lo establecido por la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, modificado parcialmente por el R. D. 30 de octubre de 1992 del Dominio Público Hidráulico, se establecen dos zonas de protección en las márgenes de corrientes de agua, lagos, lagunas y embalses:

a) Zona de servidumbre de 5 m. de anchura.

En esta zona no se pueden plantar especies arbóreas ni edificar (salvo autorizaciones para casos muy justificados, con autorización otorgada por el organismo de cuenca).

b) Zona de policía de 100 m. de anchura

La ejecución de cualquier obra o trabajo en esta zona precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca.

Toda obra o actividad que afecte a zonas húmedas (zonas pantanosas o encharcadas, incluso creadas artificialmente) y a su entorno requerirá previa autorización o concesión administrativa.

Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico, y en particular el vertido de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa.

Sección 3ª
MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

Artículo 8.1.20.- Legislación Vigente

- Ley 16/1985 de 25 junio del Patrimonio Histórico Español y Real Decreto nº111/1986, de 10 de Enero de desarrollo parcial de la Ley.
- Ley 1/1991, de 3 de Julio de Patrimonio Histórico de Andalucía. (B.O.J.A. 13 de Julio de 1991.)
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (BOJA nº 43 de 17 de marzo)
- Orden de 28 de Enero de 1985, por la que se regula el otorgamiento de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Orden de 10 de Octubre de 1985, complementaria de la Ley anterior.
- Resolución de 28 de Abril de 1988 de la Dirección General de Bienes Culturales por la que se desarrolla la Orden de 28 de Enero de 1985.
- Orden de 30 de Octubre de 1992, del Consejero de Cultura y Medio Ambiente, por la que se modifica el artículo 15 de la Orden de 28 de Enero de 1985.
- Decreto 32/1993, de 16 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, etc.

Administración autonómica competente una vez analizado el Informe Técnico y el Informe Arqueológico Municipal), dependerá la concesión o no de la misma por parte del Ayuntamiento.

Artículo 8.1.21.- Medidas de Protección del Patrimonio Histórico Edificado.

La normativa de protección aplicable a las edificaciones de interés histórico-artístico existentes serán las establecidas en las ordenanzas sobre edificios protegidos incluidas en el Plan General.

En todo caso, como desarrollo del Plan General se elaborará un Catálogo de Edificios Históricos Protegidos y Elementos Singulares que afectará al ámbito de aplicación del Plan General exceptuando el ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico.

En los ámbitos de aplicación del Plan Especial del Conjunto Histórico de la ciudad y el Plan Especial de Medina Azahara se aplicarán las medidas de protección de los edificios de interés histórico-artístico establecidas por dichos documentos.

Artículo 8.1.22.- Zonificación, Catalogación y Protección de los Yacimientos Arqueológicos existentes en el término municipal.

Con independencia de las medidas específicas de protección y prevención que se establecen en diferentes apartados de esta Normativa Urbanística, y en especial de las Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico contenidas en el Capítulo Segundo de este Título Octavo, serán de obligado cumplimiento en el ámbito completo del término municipal de Córdoba las Normas Generales de Protección del Patrimonio Arqueológico que se contienen en este Artículo.

De acuerdo a la legislación aplicable los criterios de catalogación, tipología y zonificación arqueológica, son los siguientes:

ZONIFICACION ARQUEOLOGICA DE TIPO A: Yacimientos arqueológicos de protección integral, estando prohibido por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización. Cualquier operación de otra índole en la zona catalogada de protección integral deberá contar con la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente. Comprende:

- "Conjuntos Arqueológicos" y yacimientos arqueológicos declarados B.I.C.
- Los yacimientos en proceso de incoación de expediente.
- Los yacimientos arqueológicos sin declaración legal expresa, aunque sí recomendada la de zona o yacimiento arqueológico.

ZONIFICACION ARQUEOLOGICA DE TIPO B: Previamente a cualquier operación de desarrollo o movimiento de tierras en las Zonas con esta catalogación, será preceptivo un Informe Urbanístico de carácter arqueológico que defina, de acuerdo con la normativa específica de protección contenida en el Capítulo Segundo de este Título Octavo, las cautelas arqueológicas aplicables a la actuación prevista. A efectos de delimitación, quedan incluidas en esta categoría las Zonas 1 a 15, 21 y 22 de la Zonificación Arqueológica contenida en el Capítulo Segundo de este mismo Título.

- Con carácter previo a la obtención de la licencia de obras se acometerá la oportuna intervención arqueológica, de cuyos resultados, positivos o negativos (según Resolución de la

- La redacción y tramitación de los correspondientes Proyectos de intervención arqueológica, al igual que la puesta en práctica de los mismos, se llevará a cabo por el procedimiento de urgencia. Para la ejecución de la intervención arqueológica será preceptivo contar con la Licencia Municipal de Intervención Arqueológica y con la Autorización de la Administración autonómica.
- Una vez efectuada la intervención arqueológica, el Ayuntamiento podrá conceder licencia de obras, siempre que el Proyecto de obras se adecue al Informe Arqueológico Municipal y a la Resolución de la Administración autonómica competente.
- Ocasionalmente, cuando las estructuras o restos arqueológicos exhumados ofrezcan gran interés por su carácter monumental, científico, didáctico, expositivo, etc..., estos pasarán a ocupar un grado superior en la escala de protección (integral), debiendo la Administración resarcir a su propietario en los términos que marca la Ley.

ZONIFICACION ARQUEOLOGICA DE TIPO C: Se aplica exclusivamente en aquellas zonas donde, aún sin confirmar la existencia de un yacimiento, algún vestigio no definitivo externo, la proximidad a un yacimiento arqueológico o cualquier referencia bibliográfica pudiese indicar la existencia de restos arqueológicos de interés y se considere necesario adoptar medidas precautorias. En las zonas catalogadas con este tipo, se efectuará una labor de supervisión arqueológica simultánea a todo movimiento de tierras, estando prohibido que éstos se realicen sin el control de un técnico arqueólogo.

Afecta a los terrenos englobados dentro de las Zonas 16 a 20 y 23 a 25 de las Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico contenidas en el Capítulo Segundo del Título Octavo.

Cualquier actuación sometida a licencia que conlleve una remoción del terreno dentro de estas Zonas deberá contar con un Informe Urbanístico de carácter arqueológico previo a la concesión de la misma. Con anterioridad a la realización de las obras de edificación o cualesquiera otras actuaciones que lleven aparejada la remoción de terrenos será obligatoria la notificación al Ayuntamiento con un mínimo de quince días de anticipación.

Si en las labores de supervisión se produjese el hallazgo de un yacimiento arqueológico, se procederá a lo dispuesto en el Artículo 50 de la vigente Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, poniéndose los hechos en conocimiento del Ayuntamiento y ejecutándose una intervención arqueológica de urgencia.

Como Desarrollo del Plan General se elaborará para el ámbito de la Zona 25 (Suelo no Urbano) de la Zonificación de Protección del Patrimonio Arqueológico un Catálogo de yacimientos arqueológicos en el que se establezcan las condiciones particulares de protección.

Sección 4ª

MEDIDAS DE PROTECCIÓN FRENTE A LOS RIESGOS DE INUNDACION.

Artículo 8.1.23.- Medidas de protección frente a los riesgos de inundación.

Se consideran como zonas inundables, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 14.3 del R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período de retorno sea de quinientos años, a menos que el Ministerio de Fomento, a propuesta del Organismo de Cuenca, fije en expediente concreto, la delimitación que en cada caso resulte más adecuada al comportamiento de la corriente.

En el caso de Córdoba no existe un planeamiento sectorial en el que se hayan delimitado dichas zonas si bien se han podido consultar para la redacción del Plan algunos estudios encargados por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir sobre las zonas inundables de dicho río. Asimismo existe un proyecto de encauzamiento y defensa del río Guadalquivir que en el futuro evitará o minimizará gran parte de dichos riesgos.

De acuerdo a los datos de los estudios citados el Plan ha clasificado como Suelo No Urbanizable las zonas delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período de retorno sea de cinco años y la mayor parte de las zonas delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período de retorno sea de quinientos años si bien en algunas de estas últimas zonas se plantean nuevas actuaciones urbanísticas o infraestructurales. Por ello, a efectos de evitar los posibles riesgos existentes en las mismas, se establecen las siguientes medidas:

1. Para la autorización de construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable que se sitúen en zonas que puedan ser inundables se exigirá un informe previo del organismo de cuenca competente sobre la viabilidad de la actuación de acuerdo al riesgo de inundación existente. Para ello se presentarán, en su caso, los estudios necesarios por parte del promotor.
2. El desarrollo de los sistemas generales y suelos urbanizables que se localicen en zonas inundables estará condicionado a la presentación de un estudio pormenorizado sobre el riesgo de inundación de la zona el cual deberá ser informado por el organismo de cuenca competente que determinará si la actuación es viable o no de acuerdo a la magnitud de dicho riesgo.

CAPITULO SEGUNDO NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTORICO

Sección 1ª CONDICIONES GENERALES

Artículo 8.2.1.- Legislación Vigente

- Ley 16/1985 de 25 junio del Patrimonio Histórico Español y Real Decreto nº111/1986, de 10 de Enero de desarrollo parcial de la Ley.
- Ley 1/1991, de 3 de Julio de Patrimonio Histórico de Andalucía. (B.O.J.A. 13 de Julio de 1991.).
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (BOJA nº 43 de 17 de marzo).
- Orden de 28 de Enero de 1985, por la que se regula el otorgamiento de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Orden de 10 de Octubre de 1985, complementaria de la Ley anterior.
- Resolución de 28 de Abril de 1988 de la Dirección General de Bienes Culturales por la que se desarrolla la Orden de 28 de Enero de 1985.
- Orden de 30 de Octubre de 1992, del Consejero de Cultura y Medio Ambiente, por la que se modifica el artículo 15 de la Orden de 28 de Enero de 1985.
- Decreto 32/1993, de 16 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, etc.

Artículo 8.2.2.- Medidas de Protección del Patrimonio Histórico Edificado.

La normativa de protección aplicable a las edificaciones de interés histórico-artístico existentes serán las establecidas en las ordenanzas sobre edificios protegidos incluidas en el Plan General.

En todo caso, como desarrollo del Plan General se elaborará un Catálogo de Edificios Históricos Protegidos y Elementos Singulares que afectará al ámbito de aplicación del Plan General exceptuando el ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico.

En los ámbitos de aplicación del Plan Especial del Conjunto Histórico de la ciudad y el Plan Especial de Medina Azahara se aplicarán las medidas de protección de los edificios de interés histórico-artístico establecidas por dichos documentos.

Artículo 8.2.3.- Zonificación, Catalogación y Protección de los Yacimientos Arqueológicos existentes en el término municipal.

De acuerdo a la legislación aplicable los criterios de catalogación, tipología y zonificación arqueológica, son los siguientes:

ZONIFICACION ARQUEOLOGICA DE TIPO A: Yacimientos arqueológicos de protección integral, estando prohibido por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización. Cualquier operación de otra índole en la zona catalogada de protección integral deberá contar con la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente. Comprende:

- "Conjuntos Arqueológicos" y yacimientos arqueológicos declarados B.I.C.
- Los yacimientos en proceso de incoación de expediente.
- Los yacimientos arqueológicos sin declaración legal expresa, aunque sí recomendada la de zona o yacimiento arqueológico.

ZONIFICACION ARQUEOLOGICA DE TIPO B: Previamente a cualquier operación de desarrollo o movimiento de tierras en las Zonas con esta catalogación, será preceptivo un Informe Urbanístico de carácter arqueológico que defina, de acuerdo con la normativa específica de protección contenida en el Capítulo Segundo de este Título Octavo, las cautelas arqueológicas aplicables a la actuación prevista. A efectos de delimitación, quedan incluidas en esta categoría las Zonas 1 a 15, 21 y 22 de la Zonificación Arqueológica contenida en la Sección Segunda de este Capítulo Segundo.

- Con carácter previo a la obtención de la licencia de obras se acometerá la oportuna intervención arqueológica, de cuyos resultados, positivos o negativos (según Resolución de la Administración autonómica competente una vez analizado el Informe Técnico y el Informe Arqueológico Municipal), dependerá la concesión o no de la misma por parte del Ayuntamiento.

- La redacción y tramitación de los correspondientes Proyectos de intervención arqueológica, al igual que la puesta en práctica de los mismos, se llevará a cabo por el procedimiento de urgencia. Para la ejecución de la intervención arqueológica será preceptivo contar con la Licencia Municipal de Intervención Arqueológica y con la Autorización de la Administración autonómica.

- Una vez efectuada la intervención arqueológica, el Ayuntamiento podrá conceder licencia de obras, siempre que el Proyecto de obras se adecue al Informe Arqueológico Municipal y a la Resolución de la Administración autonómica competente.

- Ocasionalmente, cuando las estructuras o restos arqueológicos exhumados ofrezcan gran interés por su carácter monumental, científico, didáctico, expositivo, etc..., estos pasarán a ocupar un grado superior en la escala de protección (integral), debiendo la Administración resarcir a su propietario en los términos que marca la Ley.

ZONIFICACION ARQUEOLOGICA DE TIPO C: Se aplica exclusivamente en aquellas zonas donde, aún sin confirmar la existencia de un yacimiento, algún vestigio no definitivo externo, la proximidad a un yacimiento arqueológico o cualquier referencia bibliográfica pudiese indicar la existencia de restos arqueológicos de interés y se considere necesario adoptar medidas precautorias. En las zonas catalogadas con este tipo, se efectuará una labor de supervisión arqueológica simultánea a todo movimiento de tierras, estando prohibido que éstos se realicen sin el control de un técnico arqueólogo.

Afecta a los terrenos englobados dentro de las Zonas 16 a 20 y 23 a 25 de las Normas de Protección derivadas de la Carta Arqueológica de Riesgo de Córdoba contenidas en la siguiente Sección de este Capítulo Segundo.

Cualquier actuación sometida a licencia que conlleve una remoción del terreno dentro de estas Zonas deberá contar con un Informe Urbanístico de carácter arqueológico previo a la concesión de la misma. Con anterioridad a la realización de las obras de edificación o cualesquiera otras actuaciones que lleven aparejada la remoción de terrenos será obligatoria la notificación al Ayuntamiento con un mínimo de quince días de anticipación.

Si en las labores de supervisión se produjese el hallazgo de un yacimiento arqueológico, se procederá a lo dispuesto en el Artículo 50 de la vigente Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, poniéndose los hechos en conocimiento del Ayuntamiento y ejecutándose una intervención arqueológica de urgencia.

Sección 2ª

NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DERIVADAS DE LA CARTA ARQUEOLÓGICA DE RIESGO DE CÓRDOBA

Para la adecuada protección del Patrimonio Histórico, además de la normativa anterior, se aplicarán las Normas establecidas a partir de la diagnosis y propuestas formuladas en la Carta Arqueológica de Riesgo de Córdoba las cuales son las siguientes:

Artículo 8.2.4.- Tipología de actuaciones sometidas a Licencia Municipal susceptibles de generar una Intervención Arqueológica:

A. Suelo Urbano y Urbanizable.

0. Proyectos de Urbanización.

1. Nueva edificación.

1.1. Reconstrucción.

1.2. Sustitución.

1.3. Nueva planta.

1.3.1. Con sótano.

1.3.2. Sin sótano con sistema de cimentación lesivo para los depósitos arqueológicos.

1.4. Ampliación.

2. Rehabilitación y restauración de inmuebles.

2.1. Con afección del subsuelo

a. Edificio catalogado o protegido

b. Edificio no protegido

2.2. Sin afección del subsuelo

a. Edificio catalogado o protegido

b. Edificio no protegido

3. Obras menores con afección del subsuelo.

a. Colocación de postes.

b. Construcción de pozos o fosas sépticas.

c. Reparación o construcción de elementos estructurales.

d. Construcción de piscinas.

4. Demoliciones.

5. Actuaciones en la vía pública con afección del subsuelo.

B. Suelo no Urbano

Todas las actuaciones sometidas a Licencia que supongan una afección al subsuelo, y muy especialmente las siguientes:

- Apertura de carreteras y caminos.
- Líneas férreas.
- Canales y acequias de riego.
- Gasoductos, oleoductos....
- Tendidos de alta tensión.

- Vertederos.
- Canteras.
- Graveras.

Artículo 8.2.5.- Información Urbanística de carácter arqueológico y tipos de cautelas.

1. Previamente a la tramitación de la Licencia Municipal de Obras o a la aprobación inicial de los Planes Especiales, estudios de Detalle y Proyectos Urbanísticos deberá solicitarse al Ayuntamiento una Información Urbanística de carácter arqueológico sobre la actuación proyectada. La documentación a presentar es la siguiente:

- Identificación de la parcela.
- Tipo de obra prevista, especificando si se plantea la ocupación del subsuelo.
- Sistema de cimentación proyectado y profundidad de la excavación.

2. La Información Urbanística de carácter arqueológico establecerá una de las siguientes cautelas para las obras previstas, en función de su situación y del tipo de intervención:

A. Inexistencia de cautelas.

En el caso de que la Información Urbanística de carácter arqueológico determine la inexistencia de cautelas arqueológicas para el tipo de obra solicitado, podrá tramitarse la correspondiente licencia municipal de obras, adjuntando la Información con el proyecto básico ajustado a ésta. Se determinará la inexistencia de cautelas arqueológicas para el tipo de obra solicitado cuando en la parcela objeto de licencia exista ya un sótano y el nuevo proyecto no contemple una excavación más extensa o más profunda que la del edificio preexistente.

B. Supervisión arqueológica.

1. Es la cautela que tiene por objeto la documentación del registro estratigráfico afectado en aquellos casos en los que la Información Urbanística de carácter arqueológico estime una afección sobre depósitos sin valor arqueológico. Será realizada por un técnico competente durante la ejecución de las obras, debiendo elaborarse el correspondiente Informe a la finalización de la misma.

2. En caso de hallazgo de restos arqueológicos de relevancia, el arqueólogo encargado deberá notificar tal circunstancia al Ayuntamiento en un plazo máximo de 48 horas.

3. Para su realización, una vez obtenida la correspondiente Licencia municipal de obras, el promotor deberá comunicar al Ayuntamiento el inicio de los trabajos con al menos quince días de antelación, acompañando la Información Urbanística de carácter arqueológico en su día emitida.

4. Esta cautela también podrá ser aplicada como complemento de una intervención arqueológica en la que se resuelva el desmonte y renovación del registro estratigráfico, aplicándose en el momento de procederse a la ejecución de éste. Igualmente será utilizada en relación con la ejecución del derribo de inmuebles adosados a las murallas, en demoliciones autorizables en edificios catalogados y en las actuaciones en Monumentos y edificios catalogados.

C. Intervención arqueológica de urgencia tipo sondeo.

1. Es la cautela que tiene por objeto la investigación preventiva del Patrimonio Arqueológico soterrado en la parcela, limitada en extensión a la excavación de pequeñas catas conforme a lo previsto en la normativa sectorial de aplicación y a las condiciones establecidas en la Información Urbanística de carácter arqueológico

2. En caso de dar resultados positivos por existencia de restos arqueológicos relevantes, la excavación deberá ampliarse con la superficie exigible a una intervención arqueológica de urgencia en extensión. A tal efecto, los proyectos que se tramiten para la obtención de la correspondiente Licencia municipal de Intervención Arqueológica y la autorización de la Dirección General de Bienes Culturales deberán incluir dos fases consecutivas de ejecución: una inicial correspondiente a los sondeos, y una ulterior que contemple la excavación en extensión. La tramitación subsiguiente a la ejecución de la intervención arqueológica será en este caso idéntica a la prevista en el Apartado D de este Artículo.

3. Cuando no aparezcan restos arqueológicos podrá solicitarse la correspondiente Licencia municipal de obras, adjuntando el informe de la intervención y el Informe Arqueológico Municipal con el proyecto básico ajustado a éste, así como la Resolución de la Consejería de Cultura.

D. Intervención arqueológica de urgencia en extensión.

1. Es la cautela que tiene por objeto la investigación preventiva del Patrimonio Arqueológico soterrado en la parcela, conforme a lo previsto en la normativa sectorial de aplicación y a las condiciones establecidas en la Información Urbanística de carácter arqueológico.

2. Para realizarla es necesario contar con la autorización de la Administración autonómica competente y con la Licencia municipal de Intervención Arqueológica.

3. Una vez realizada la intervención arqueológica de urgencia en extensión, el promotor debe presentar el informe de resultados a la Administración autonómica competente y al Ayuntamiento, instando la Resolución del Director General de Bienes Culturales y el correspondiente Informe Arqueológico Municipal.

4. El proyecto de obra podrá presentarse una vez emitida esta Resolución, y dará cumplimiento a las condiciones impuestas en ella.

E. Parcelas sometidas a condiciones especiales de conservación de la muralla.

1. Esta cautela agrupa el conjunto de medidas, desarrolladas en las distintas ordenanzas de zona, encaminadas a la protección, investigación, conservación y puesta en valor de las murallas y restantes fortificaciones urbanas, tanto emergentes como soterradas.

2. Además de estas medidas especiales, la parcela podrá estar afectada por cualquier otra cautela en relación con la salvaguarda del conjunto del Patrimonio Arqueológico. Como criterio general, y a expensas de un tratamiento individualizado para cada caso, se procederá a la conservación in situ y puesta en valor de todo elemento, emergente o soterrado, perteneciente a las fortificaciones

históricas de la ciudad, así como se procurará separar al máximo la nueva edificación de los tramos de muralla conservados en alzado. Para la necesaria integración y compatibilización con las nuevas edificaciones, se requerirán sistemas especiales de cimentación que garanticen la integridad de estos elementos patrimoniales.

F. Reserva arqueológica de subsuelo.

1. Es la cautela arqueológica en la que quedan prohibidas totalmente las afecciones al subsuelo, incluidas las derivadas de la propia investigación arqueológica. Sólo se permiten aquellas remociones estrictamente necesarias para la cimentación del nuevo edificio, que debe realizarse mediante sistema que resulte inocuo para el registro arqueológico (losa de hormigón).
2. Sólo en los elementos catalogados se permitirán las investigaciones arqueológicas necesarias para la conservación, restauración y/o puesta en valor de los mismos, así como para su uso y disfrute como equipamiento público compatible.

Artículo 8.2.6.- Informe Arqueológico Municipal

Es el instrumento de gestión emitido por el Ayuntamiento tras la intervención arqueológica de urgencia que certifica que se ha desarrollado conforme a lo dispuesto en el Plan Especial, y establece qué elementos de los exhumados son susceptibles de conservación según una de las siguientes modalidades:

A. Conservación y puesta en valor *in situ*.

1. Exigible en caso de aparición de restos inmuebles definidos por la ordenanza de zona correspondiente como de especial relevancia, siempre que vayan a ser afectados por la cimentación o se sitúen en el espacio ocupado por el sótano de la edificación. El proyecto de obra debe recoger en apartado específico las condiciones de integración.
2. La exigencia de conservación *in situ* conllevará la inclusión en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan, en el que se incluirán los restos a conservar. Esta afección se considera carga singular a efectos de valoración catastral, aplicándose a la parcela los beneficios atribuidos por la legislación sectorial para el caso de protección integral.

B. Conservación y puesta en valor *in loco*.

1. Exigible en caso de aparición de restos muebles o inmuebles cuyo traslado sea posible sin afectar las características propias del bien, con objeto de adecuar la conservación y puesta en valor de los restos con las necesidades de la edificación.
2. El proyecto de obra debe recoger en apartado específico las condiciones de conservación.
3. La exigencia de conservación *in loco* conllevará la inclusión en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan, en el que se incluirán los restos a conservar. Esta afección se considera carga singular a efectos de valoración catastral, aplicándose a la parcela los beneficios atribuidos por la legislación sectorial para el caso de protección estructural.

C. Conservación soterrada.

1. Constituye una alternativa opcional para todos los restos, incluidos los contemplados en las categorías anteriores, siempre que el promotor renuncie a la ocupación del subsuelo en la parte del solar en que éstos se encuentren y adecue su sistema de cimentación a la preservación de los mismos.
2. También se aplica para todos los restos inmuebles cuyas condiciones precarias o deleznales, hacen arriesgada su puesta en valor.
3. El Proyecto de Obra deberá justificar la no afección sobre estos restos.

D. Desmonte y renovación.

Se permite la eliminación del registro arqueológico, una vez investigado y documentado, previo Informe Arqueológico Municipal y Resolución de la Administración autonómica competente.

Artículo 8.2.7.- Procedimiento de tramitación.

Con carácter previo a la tramitación de cualquier actuación sometida a Licencia municipal que suponga afección sobre el subsuelo (Art. 8.2.4) será preceptiva la solicitud de una **Información Urbanística de carácter arqueológico** que determine la posible cautela de acuerdo con la tipología prevista en el Artículo 8.2.5.

1. En el caso de que la Información Urbanística de carácter arqueológico determine la **inexistencia de cautelas arqueológicas**, se procederá a la tramitación de la Licencia Municipal de obra.
2. Una cautela de **Supervisión Arqueológica** permitirá la tramitación de la Licencia municipal correspondiente con la obligación de notificar al Ayuntamiento, con al menos quince días de antelación, la fecha de inicio de las obras y el nombre del técnico arqueólogo encargado de la misma. Dicha supervisión generará el preceptivo Informe y, en caso de detectarse Unidades Estratigráficas con interés arqueológico, se procederá, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 50 de la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz, a la notificación al Ayuntamiento y, en su caso, a la ejecución de una intervención arqueológica que deberá tramitarse por el procedimiento de máxima urgencia contemplado en la normativa vigente.
3. Las cautelas de **Intervención Arqueológica de Urgencia tipo sondeo** y de **Intervención Arqueológica de Urgencia en extensión** conllevarán la redacción por técnico competente de un **Proyecto de Intervención Arqueológica** con el que se tramitará la obtención de la Licencia Municipal de Intervención Arqueológica y de la Autorización de la Administración autonómica.
4. Los contenidos del Proyecto de Intervención Arqueológica de Urgencia deberán estructurarse del siguiente modo:
 0. Autorización de la propiedad
 - I. Identificación:
 - I.1. Ubicación.

I.2. Calificación legal del inmueble.

I.3. Copia de la información urbanística de carácter arqueológico.

II. Contexto histórico-arqueológico del inmueble

III. Análisis de las afecciones previstas por la actuación urbanística.

IV. Definición de los objetivos de investigación del proyecto y adecuación metodológica

V. Medidas preventivas, de conservación, de embalaje y almacenamiento del patrimonio inmueble y mueble exhumado en el curso de la intervención arqueológica.

VI. Duración y fases previstas de la intervención.

VII. Equipo humano y material.

VIII. Estudio Básico de Seguridad y Salud.

IX. Presupuesto económico desglosado.

X. Documentación gráfica.

- Plano de situación (Parcelario municipal a escala 1/1000).

- Plano del solar.

- Plano/s de planta con la delimitación de la/s zona/s a intervenir y grafiado de las propuestas de actuación. Planos de planta y alzados si se trata de análisis de estructuras emergentes.

- Si existiera expediente de demolición previa, se deberá incluir un plano de planta con los muros de carga de la edificación preexistente y de todas las infraestructuras conocidas, con indicación de recorridos y cotas (conducciones, pozos, etc.)

- 1 fotografía de vista general del solar y, en caso necesario, otras fotografías de detalle.

5. La obtención de la **Licencia Municipal de Intervención Arqueológica** posibilita, junto a la correspondiente autorización de la Consejería de Cultura, la realización de la Intervención Arqueológica de Urgencia.

6. Los trabajos de ejecución de la intervención arqueológica de urgencia estarán sometidos a la inspección de la Consejería de Cultura contemplada en la normativa sectorial vigente, y a la inspección municipal prevista en el presente Plan.

7. Una vez finalizada la intervención arqueológica de urgencia se presentará copia por duplicado del **Informe Técnico Preliminar** de resultados, que deberá cumplir los siguientes requisitos mínimos:

A. Evaluación de los resultados de la intervención arqueológica y del nivel de consecución de los objetivos previstos en Proyecto.

B. Listado de Unidades Estratigráficas.

C. Reconstrucción de la secuencia estratigráfica.

D. Interpretación histórica preliminar.

E. Propuesta de conservación de los bienes inmuebles aparecidos en el curso de la excavación.

F. Documentación gráfica:

- Planimetría general del solar o unidad de actuación con localización de las zonas excavadas debidamente referenciadas en coordenadas UTM.

- Planimetría detallada de cada una de las principales fases detectadas.

- Reportaje fotográfico acreditativo del proceso de excavación, de la interpretación arqueológica y de la propuesta de conservación.

G. Inventario del material mueble recuperado en el curso de la intervención arqueológica.

8. A la vista del Informe Técnico Preliminar suscrito por el director de la intervención arqueológica, se emitirá el preceptivo **Informe Arqueológico Municipal**, que junto con la Resolución de la Administración autonómica competente deberá ser contemplado en el Proyecto de Obra para la tramitación de la correspondiente Licencia municipal.

Artículo 8.2.8.- Zonas de aplicación de las normas del subsuelo

En el ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico (ZONAS 1 a 6) se aplicarán las normas contenidas en el mismo. En el ámbito de aplicación del Plan General de ordenación Urbana se aplicarán las normas según las siguientes Zonas y la delimitación de las mismas reflejada en el Plano de Protección del Patrimonio Arqueológico.

ZONA 7: CORDUBA PRERROMANA (PARQUE CRUZ CONDE).

A. Normativa de intervención.

Reserva arqueológica de subsuelo: Parque Cruz Conde (Zona Verde).

Actuaciones permitidas bajo Supervisión arqueológica:

- Plantación de arbolado y jardinería.
- Equipamiento y mobiliario del Parque.
- Las estrictamente necesarias para el funcionamiento del equipamiento público.

Resto del ámbito de la Zona:

Tipos de actuaciones arqueológicas:

- Intervención Arqueológica de Urgencia tipo Sondeo:
 - Nueva edificación con sótano
 - Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que suponga afección sobre el subsuelo.
- Intervención Arqueológica de Urgencia en extensión.
 - En Nueva edificación en la que los sondeos proporcionen resultados positivos.
- Supervisión arqueológica:
 - Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que no suponga afección sobre el subsuelo.
 - Obras sobre vía pública con afección al subsuelo.

Porcentaje mínimo del solar a excavar en Sondeos arqueológicos:

1 Sondeo de 5 x 3 m. para cada 100 m² de solar o fracción.

Porcentaje mínimo del solar a excavar en Intervenciones Arqueológicas de Urgencia en extensión:

< 200 m ² :	50%
200-500 m ² :	35%
>500 m ² :	25%

B. Conservación.

1. Protección, conservación y puesta en valor de la muralla conservada en la ladera meridional de la colina (sector Instituto de Bachillerato-Zoológico Municipal).
2. Todo aquel vestigio arqueológico que, por su excepcional interés se considere susceptible de ser conservado y puesto en valor *in situ o in loco* de acuerdo con el Informe Arqueológico Municipal y la Resolución de la Consejería de Cultura.

C. Reserva arqueológica de subsuelo.

Zona Verde definida por el P.G.O.U. para el Parque Cruz Conde.

ZONA 8. TEJARES-COLÓN

A. Normativa de intervención.

Tipos de cautelas arqueológicas:

- Intervención arqueológica de urgencia tipo Sondeo:
 - Nueva edificación con sótano
 - Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que suponga afección sobre el subsuelo.
- Intervención Arqueológica de Urgencia en extensión.
 - En Nueva edificación en las que los sondeos proporcionen resultados positivos.
- Supervisión arqueológica:
 - Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que no suponga afección sobre los depósitos arqueológicos.
 - Obras sobre vía pública con afección al subsuelo.

Porcentaje mínimo del solar a excavar en Intervenciones Arqueológicas de Urgencia tipo Sondeo:

1 Sondeo de 5 x 3 m. para cada 100 m² de solar o fracción.

Porcentaje mínimo del solar a excavar en Intervenciones Arqueológicas de Urgencia en extensión:

< 200 m ² :	50%
200-500 m ² :	35%
>500 m ² :	25%

B. Conservación:

Todo aquel vestigio arqueológico que, por su excepcional interés se considere susceptible de ser conservado y puesto en valor *in situ o in loco* de acuerdo con el Informe Arqueológico Municipal y la Resolución de la Consejería de Cultura.

ZONA 9. FRAY ALBINO/SECTOR SUR.

A. Normativa de intervención.

Tipos de cautelas arqueológicas:

- Intervención arqueológica de Urgencia tipo Sondeo:
 - Nueva edificación con sótano.
 - Nueva edificación sin sótano con cimentación que suponga afección al subsuelo.
- Intervención Arqueológica de Urgencia en extensión:
 - En Nueva edificación en las que los sondeos proporcionen resultados positivos.
- Supervisión arqueológica:
 - Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que no suponga afección sobre el subsuelo.
 - Obras sobre vía pública con afección al subsuelo.

Porcentaje mínimo del solar a excavar en Intervenciones Arqueológicas de Urgencia tipo Sondeo:

1 Sondeo de 5 x 3 m. para cada 100 m² de solar o fracción.

Porcentaje mínimo del solar a excavar en Intervenciones Arqueológicas de Urgencia en extensión:

< 200 m²: 50%

200-500 m²: 35%

>500 m²: 25%

B. Conservación:

Todo aquel vestigio arqueológico que, por su excepcional interés se considere susceptible de ser conservado y puesto en valor *in situ* o *in loco* de acuerdo con el Informe Arqueológico Municipal y la Resolución de la Consejería de Cultura.

ZONA 10. HUERTA CERCADILLA/CIUDAD JARDIN/VICTORIA.

A. Normativa de intervención.

Tipos de cautelas arqueológicas:

- Intervención Arqueológica de Urgencia tipo Sondeo:
 - Nueva edificación con sótano
 - Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que suponga afección al subsuelo.
- Intervención Arqueológica de Urgencia en extensión:
 - En Nueva edificación en la que los sondeos proporcionen resultados positivos.
- Supervisión Arqueológica:
 - Obras sobre vía pública con afección al subsuelo.
 - Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que no suponga afección sobre el subsuelo.

Porcentaje mínimo del solar a excavar en Intervenciones Arqueológicas de Urgencia tipo Sondeo:

1 Sondeo de 5 x 3 m. para cada 100 m² de solar o fracción.

Porcentaje mínimo del solar a excavar en Intervenciones Arqueológicas de Urgencia en extensión:

< 200 m²: 50%

200-500 m²: 35%

>500 m²: 25%

B. Conservación:

1. Conservación integral y puesta en valor de vestigios pertenecientes al edificio público romano localizado al Sur de la Avenida de Medina Azahara.
2. Todo aquel vestigio arqueológico que, por su excepcional interés se considere susceptible de ser conservado y puesto en valor *in situ* o *in loco* de acuerdo con el Informe Arqueológico Municipal y la Resolución de la Consejería de Cultura.

ZONA 11. MOLINOS ALTA/SAN CAYETANO.

A. Normativa de intervención.

Tipos de cautelas arqueológicas:

- Intervención Arqueológica de Urgencia tipo Sondeo:
 - Nueva edificación con sótano
 - Nueva edificación sin sótano con cimentación que suponga afección al subsuelo.
- Intervención Arqueológica de Urgencia en extensión:
 - En Nueva edificación en la que los sondeos proporcionen resultados positivos.
- Supervisión arqueológica:
 - Obras sobre vía pública con afección al subsuelo.
 - Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que no suponga afección sobre el subsuelo.

Porcentaje mínimo del solar a excavar en intervenciones arqueológica de urgencia tipo Sondeo

1 Sondeo de 7 x 3 m. para cada 100 m² de solar o fracción.

Porcentaje mínimo del solar a excavar en Intervenciones Arqueológicas de Urgencia en extensión:

< 200 m²: 50%

200-500 m²: 35%

>500 m²: 25%

B. Conservación:

Todo aquel vestigio arqueológico que, por su excepcional interés se considere susceptible de ser conservado y puesto en valor *in situ o in loco* de acuerdo con el Informe Arqueológico Municipal y la Resolución de la Consejería de Cultura.

ZONA 12. PLAN PARCIAL RENFE

A. Normativa de intervención.

Tipos de cautelas arqueológicas:

- Intervención Arqueológica de Urgencia tipo Sondeo:
 - Nueva edificación con sótano
 - Nueva edificación sin sótano con cimentación que suponga afección al subsuelo.
- Intervención Arqueológica de Urgencia en extensión:
 - En Nueva edificación en la que los sondeos proporcionen resultados positivos.
- Supervisión arqueológica:
 - Obras sobre vía pública con afección al subsuelo.
 - Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que no suponga afección sobre el subsuelo.

Porcentaje mínimo del solar a excavar en Intervenciones Arqueológicas de Urgencia tipo Sondeo:

1 Sondeo de 5 x 3 m. para cada 100 m² de solar o fracción.

Porcentaje mínimo del solar a excavar en Intervenciones Arqueológicas de Urgencia en extensión:

< 200 m²: 50%

200-500 m²: 35%

>500 m²: 25%

B. Conservación.

1. Conservación integral y puesta en valor de todos los vestigios del palacio tardorromano de Cercadilla. La única excepción vendrá determinada por aquellos que se ubiquen en el ámbito del viario previsto en el Plan Parcial RENFE, para los cuales se garantizará la conservación, una vez investigados, bajo los viales.
2. Todo aquel vestigio arqueológico que, por su excepcional interés se considere susceptible de ser conservado y puesto en valor *in situ o in loco* de acuerdo con el Informe Arqueológico Municipal y la Resolución de la Consejería de Cultura.

ZONA 13. VALLELLANO.

A. Normativa de intervención.

Tipos de cautelas arqueológicas:

- Intervención Arqueológica de Urgencia tipo Sondeo:
 - Nueva edificación con sótano
 - Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que suponga afección sobre el subsuelo
- Intervención Arqueológica de Urgencia en extensión:
 - En Nueva edificación en la que los sondeos proporcionen resultados positivos.
- Supervisión arqueológica:
 - Obras sobre vía pública con afección al subsuelo.
 - Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que no suponga afección sobre el subsuelo.

Porcentaje mínimo del solar a excavar en Intervenciones Arqueológicas de Urgencia tipo Sondeo:

1 Sondeo de 5 x 3 m. para cada 150 m² de solar o fracción.

Porcentaje mínimo del solar a excavar en Intervenciones Arqueológicas de Urgencia en extensión:

< 200 m²: 40%
200-500 m²: 30%
>500 m²: 20%

B. Criterios de conservación y puesta en valor.

Todo aquel vestigio arqueológico que, por su excepcional interés se considere susceptible de ser conservado y puesto en valor *in situ* o *in loco* de acuerdo con el Informe Arqueológico Municipal y la Resolución de la Consejería de Cultura.

ZONA 14. DISTRITOS NORTE/NOROESTE Y PONIENTE.

A. Normativa de intervención.

Tipos de cautelas arqueológicas:

- Intervención Arqueológica de Urgencia tipo Sondeo:
 - Nueva edificación con sótano.
 - Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que suponga afección sobre el subsuelo.
- Intervención Arqueológica de Urgencia en extensión:
 - En Nueva edificación en la que los sondeos proporcionen resultados positivos.
- Supervisión arqueológica:
 - Obras sobre vía pública con afección al subsuelo.
 - Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que no suponga afección al subsuelo.

Porcentaje mínimo del solar a excavar en Intervenciones Arqueológicas de Urgencia tipo Sondeo:

1 Sondeo de 5 x 3 m. para cada 150 m² de solar o fracción.

Porcentaje mínimo del solar a excavar en Intervenciones Arqueológicas de Urgencia en extensión:

< 200 m²: 40%
200-500 m²: 30%
>500 m²: 20%

B. Criterios de conservación y puesta en valor.

Todo aquel vestigio arqueológico que, por su excepcional interés se considere susceptible de ser conservado y puesto en valor *in situ* o *in loco* de acuerdo con el Informe Arqueológico Municipal y la Resolución de la Consejería de Cultura.

ZONA 15. LEVANTE/ARENAL

A. Normativa de intervención.

Tipos de cautelas arqueológicas:

- Intervención Arqueológica de Urgencia tipo Sondeo:
 - Nueva edificación con sótano
- Intervención Arqueológica de Urgencia en extensión:
 - En Nueva edificación en las que los sondeos proporcionen resultados positivos.
- Supervisión arqueológica:
 - Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que suponga afección sobre el subsuelo.
 - Obras sobre vía pública con afección al subsuelo.

Porcentaje mínimo del solar a excavar en Intervenciones Arqueológicas de Urgencia tipo Sondeo:

1 Sondeo de 5 x 3 m. para cada 150 m² de solar o fracción.

Porcentaje mínimo del solar a excavar en Intervenciones Arqueológicas de Urgencia en extensión:

< 200 m²: 40%
200-500 m²: 30%
>500 m²: 20%

B. Criterios de conservación y puesta en valor.

Todo aquel vestigio arqueológico que, por su excepcional interés se considere susceptible de ser conservado y puesto en valor *in situ* o *in loco* de acuerdo con el Informe Arqueológico Municipal y la Resolución de la Consejería de Cultura.

ZONA 16. DISTRITO SUR.

A. Normativa de intervención.

Tipos de cautelas arqueológicas:

- Intervención Arqueológica de Urgencia tipo sondeo:
 - Nueva edificación con decano.
- Intervención Arqueológica de Urgencia en extensión:
 - En nueva edificación en la que los sondeos proporcionen resultados positivos.
- Supervisión arqueológica con Intervención Arqueológica de Urgencia en caso de detectarse un yacimiento arqueológico en el curso de la misma:
 - Nueva edificación con sótano.
 - Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que suponga afección sobre el subsuelo
 - Obras sobre vía pública con afección al subsuelo.

Porcentaje mínimo del solar a excavar en Intervenciones Arqueológicas de Urgencia tipo Sondeo:

1 Sondeo de 5 x 3 m. para cada 150 m² de solar o fracción.

Porcentaje mínimo del solar a excavar en Intervenciones Arqueológicas de Urgencia en extensión:

< 200 m²: 40%
200-500 m²: 30%
500 m²: 20%

B. Criterios de conservación y puesta en valor.

Todo aquel vestigio arqueológico que, por su excepcional interés se considere susceptible de ser conservado y puesto en valor *in situ* o *in loco* de acuerdo con el Informe Arqueológico Municipal y la Resolución de la Consejería de Cultura.

ZONA 17. ELECTROMECAÁNICA.

A. Normativa de intervención.

Tipos de cautelas arqueológicas:

- Supervisión arqueológica con Intervención Arqueológica de Urgencia en caso de detectarse un yacimiento arqueológico en el curso de la misma:
 - Nueva edificación con sótano.
 - Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que suponga afección sobre el subsuelo.
 - Obras sobre vía pública con afección al subsuelo.

B. Criterios de conservación y puesta en valor.

Todo aquel vestigio arqueológico que, por su excepcional interés se considere susceptible de ser conservado y puesto en valor *in situ o in loco* de acuerdo con el Informe Arqueológico Municipal y la Resolución de la Consejería de Cultura.

ZONA 18. QUEMADAS.

A. Normativa de intervención.

Tipos de cautelas arqueológicas:

- Supervisión arqueológica con Intervención Arqueológica de Urgencia en caso de detectarse un yacimiento arqueológico en el curso de la misma:
 - Nueva edificación con sótano.
 - Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que suponga afección sobre el subsuelo
 - Obras sobre vía pública con afección al subsuelo.

B. Criterios de conservación y puesta en valor.

Todo aquel vestigio arqueológico que, por su excepcional interés se considere susceptible de ser conservado y puesto en valor *in situ o in loco* de acuerdo con el Informe Arqueológico Municipal y la Resolución de la Consejería de Cultura.

ZONA 19. TORRECILLA

A. Normativa de intervención.

Tipos de cautelas arqueológicas:

- Supervisión arqueológica con Intervención Arqueológica de Urgencia en caso de detectarse un yacimiento arqueológico en el curso de la misma:
 - Nueva edificación con sótano.
 - Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que suponga afección sobre el subsuelo.
 - Obras sobre vía pública con afección al subsuelo.

B. Criterios de conservación y puesta en valor.

Todo aquel vestigio arqueológico que, por su excepcional interés se considere susceptible de ser conservado y puesto en valor *in situ o in loco* de acuerdo con el Informe Arqueológico Municipal y la Resolución de la Consejería de Cultura.

ZONA 20. BRILLANTE.

A. Normativa de intervención.

Tipos de cautelas arqueológicas:

- Supervisión arqueológica con Intervención Arqueológica de Urgencia en caso de detectarse un yacimiento arqueológico en el curso de la misma:
 - Nueva edificación con sótano.
 - Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que suponga afección sobre el subsuelo.
 - Obras sobre vía pública con afección al subsuelo.

B. Criterios de conservación y puesta en valor.

Todo aquel vestigio arqueológico que, por su excepcional interés se considere susceptible de ser conservado y puesto en valor *in situ o in loco* de acuerdo con el Informe Arqueológico Municipal y la Resolución de la Consejería de Cultura.

ZONA 21. EXPANSIÓN EN PONIENTE DEL NUEVO PGOU

A. Normativa de intervención.

Las especiales características de estas nuevas bolsas de crecimiento de la ciudad y, especialmente, los procedimientos de ordenación y gestión previstos en la normativa urbanística vigente, permiten unos métodos de actuación en lo referente a la protección, investigación y conservación del Patrimonio Arqueológico substancialmente diferentes a los que se han previsto para las zonas de suelo urbano consolidado. El principio global que deberá regir la actuación en estas Zonas es el de prevenir y evitar las afecciones sobre los elementos más singulares del Patrimonio Arqueológico, procurando concentrar en ellos los usos más compatibles con su protección y, en su caso, con su conservación y/o puesta en valor.

Tanto en el Suelo Urbanizable Programado como en el Suelo Urbanizable No Programado, es fundamental que la intervención sobre el Patrimonio Arqueológico se planifique desde el momento mismo en que se pone en marcha el Planeamiento de Desarrollo (P.P. o P.A.U.).

De este modo, y junto con la documentación exigible para la tramitación de todo Plan Parcial, será necesaria la presentación de un Estudio Histórico-Arqueológico exhaustivo en el que se tengan en cuenta las características históricas del ámbito completo del P.P., su contextualización arqueológica y una evaluación del Patrimonio Arqueológico previsible y de las afecciones que sobre el mismo se derivarían de la ejecución del Plan Parcial.

De acuerdo con este Estudio Arqueológico, los servicios técnicos municipales emitirán un Informe en el que se contendrán las medidas de análisis preventivo del Patrimonio Arqueológico (prospección arqueológica superficial, fotografía aérea, sondeos geofísicos o sondeos arqueológicos), cuyos resultados deberán incorporarse a la redacción del Plan Parcial, de modo que tanto éste como los subsiguientes Proyectos de Urbanización y de Reparcelación tengan en cuenta las características de los depósitos arqueológicos y se adecuen en su ordenación a la protección de los elementos de mayor singularidad.

La ejecución de los correspondientes Proyectos de Urbanización estará sometida, caso de afectar a depósitos arqueológicos, a la redacción, aprobación y ejecución de un Programa Global de Supervisión Arqueológica en el que se contengan todas aquellas actuaciones arqueológicas (supervisiones, sondeos arqueológicos o Intervenciones Arqueológicas en extensión) necesarias para garantizar el cumplimiento de la normativa sectorial vigente. Del mismo modo, este Programa Global establecerá los criterios básicos a seguir en la redacción de los Proyectos de IAU para aquellas manzanas y parcelas que así lo requieran.

Con carácter general y para la concesión de las pertinentes licencias a los proyectos de edificación, se establecen los siguientes tipos de cautelas arqueológicas para aquellas manzanas o parcelas en las que se prevea la existencia de depósitos arqueológicos:

- Intervención Arqueológica de Urgencia tipo Sondeo:
 - Nueva edificación con sótano.
 - Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que suponga afección sobre el subsuelo.
- Intervención Arqueológica de Urgencia en extensión:

- En nueva edificación en la que los sondeos arqueológicos proporcionen resultados positivos o, directamente, cuando la información arqueológica recabada durante la ejecución del Proyecto de Urbanización demuestre la existencia de vestigios arqueológicos en la parcela o manzana en cuestión .

- Supervisión arqueológica:
 - Obras de infraestructura en vía pública con afección al subsuelo.

El porcentaje mínimo del solar a excavar en las Intervenciones Arqueológicas de Urgencia tipo Sondeo se fija en un Sondeo de 5 x 3 m. para cada 100 m² de solar o fracción.

En Intervención Arqueológica de Urgencia en extensión, los porcentajes mínimos serán los siguientes:

< 200 m ² :	50%
200-500 m ² :	35%
> 500 m ² :	25%

B. Conservación .

Todo aquel vestigio arqueológico que, por su excepcional interés se considere susceptible de ser conservado y puesto en valor *in situ o in loco* de acuerdo con el Informe Arqueológico Municipal y la Resolución de la Consejería de Cultura.

C. Reserva Arqueológica de subsuelo.

Desde el planeamiento de carácter general, así como desde los diferentes Planes Parciales que lo desarrollen, se tenderá a la concentración de espacios verdes para crear una reserva de suelo que garantice la preservación para el futuro de sectores significativos de los arrabales de la ciudad califal.

ZONA 22. EXPANSIÓN EN LEVANTE DEL NUEVO PGOU

A. Normativa de intervención.

Las especiales características de estas nuevas bolsas de crecimiento de la ciudad y, especialmente, los procedimientos de ordenación y gestión previstos en la normativa urbanística vigente, permiten unos métodos de actuación en lo referente a la protección, investigación y conservación del Patrimonio Arqueológico substancialmente diferentes a los que se han previsto para las zonas de suelo urbano consolidado. El principio global que deberá regir la actuación en estas Zonas es el de prevenir y evitar las afecciones sobre los elementos más singulares del Patrimonio Arqueológico, procurando concentrar en ellos los usos más compatibles con su protección y, en su caso, con su conservación y/o puesta en valor.

Tanto en el Suelo Urbanizable Programado como en el Suelo Urbanizable No Programado, es fundamental que la intervención sobre el Patrimonio Arqueológico se planifique desde el momento mismo en que se pone en marcha el Planeamiento de Desarrollo (P.P. o P.A.U.).

De este modo, y junto con la documentación exigible para la tramitación de todo Plan Parcial, será necesaria la presentación de un Estudio Histórico-Arqueológico exhaustivo en el que se tengan en cuenta las características históricas del ámbito completo del P.P., su contextualización arqueológica y una evaluación del Patrimonio Arqueológico previsible y de las afecciones que sobre el mismo se derivarían de la ejecución del Plan Parcial.

De acuerdo con este Estudio Arqueológico, los servicios técnicos municipales emitirán un Informe en el que se contendrán las medidas de análisis preventivo del Patrimonio Arqueológico (prospección arqueológica superficial, fotografía aérea, sondeos geofísicos o sondeos arqueológicos), cuyos resultados deberán incorporarse a la redacción del Plan Parcial, de modo que tanto éste como los subsiguientes Proyectos de Urbanización y de Reparcelación tengan en cuenta las características de los depósitos arqueológicos y se adecuen en su ordenación a la protección de los elementos de mayor singularidad.

La ejecución de los correspondientes Proyectos de Urbanización estará sometida, caso de afectar a depósitos arqueológicos, a la redacción, aprobación y ejecución de un Programa Global de Supervisión Arqueológica en el que se contengan todas aquellas actuaciones arqueológicas (supervisiones, sondeos arqueológicos o Intervenciones Arqueológicas en extensión) necesarias para garantizar el cumplimiento de la normativa sectorial vigente. Del mismo modo, este Programa Global establecerá los criterios básicos a seguir en la redacción de los Proyectos de IAU para aquellas manzanas y parcelas que así lo requieran.

Con carácter general y para la concesión de las pertinentes licencias a los proyectos de edificación, se establecen los siguientes tipos de cautelas arqueológicas para aquellas manzanas o parcelas en las que se prevea la existencia de depósitos arqueológicos:

- Intervención Arqueológica de Urgencia tipo Sondeo:
 - Nueva edificación con sótano.
 - Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que suponga afección sobre el subsuelo.
- Intervención Arqueológica de Urgencia en extensión:
 - En nueva edificación en la que los sondeos arqueológicos proporcionen resultados positivos o, directamente, cuando la información arqueológica recabada durante la ejecución del

Proyecto de Urbanización demuestre la existencia de vestigios arqueológicos en la parcela o manzana en cuestión .

- Supervisión arqueológica:
 - Obras de infraestructura en vía pública con afección al subsuelo.

El porcentaje mínimo del solar a excavar en las Intervenciones Arqueológicas de Urgencia tipo Sondeo se fija en un Sondeo de 5 x 3 m. para cada 100 m² de solar o fracción.

En Intervención Arqueológica de Urgencia en extensión, los porcentajes mínimos serán los siguientes:

< 200 m ² :	50%
200-500 m ² :	35%
> 500 m ² :	25%

B. Conservación .

Todo aquel vestigio arqueológico que, por su excepcional interés se considere susceptible de ser conservado y puesto en valor *in situ o in loco* de acuerdo con el Informe Arqueológico Municipal y la Resolución de la Consejería de Cultura.

C. Reserva Arqueológica de subsuelo.

Desde el planeamiento de carácter general, así como desde los diferentes Planes Parciales que lo desarrollen, se tenderá a la concentración de espacios verdes para crear una reserva de suelo que garantice la preservación para el futuro de sectores significativos de los arrabales de la ciudad califal.

ZONA 23. NÚCLEOS PERIFÉRICOS.

A. Normativa de intervención.

Tipos de actuaciones arqueológicas en suelo urbano:

- Supervisión Arqueológica con Intervención Arqueológica de Urgencia en caso de detectarse un yacimiento arqueológico en el curso de la misma:
 - Nueva edificación con sótano.
 - Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que suponga afección al subsuelo.
 - Obras sobre vía pública con afección al subsuelo.

Tipos de actuaciones arqueológicas en suelo sometido a planeamiento de desarrollo:

- En los sectores de suelo sometidos a planeamiento de desarrollo será de aplicación el procedimiento general previsto para las Zonas 21 y 22.

B. Criterios de conservación y puesta en valor.

Todo aquel vestigio arqueológico que, por su excepcional interés se considere susceptible de ser conservado y puesto en valor *in situ* o *in loco* de acuerdo con el Informe Arqueológico Municipal y la Resolución de la Consejería de Cultura.

ZONA 24. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE MADINAT AL-ZAHRA.

A. Normativa.

- Supervisión Arqueológica de:
 - nuevas edificaciones
 - obras de infraestructura territorial e ingeniería civil
 - carreteras y caminos
 - tendidos de alta tensión
 - cualquier otra actuación, sometida a concesión de licencia municipal, que suponga remociones del subsuelo.

ZONA 25. SUELO NO URBANO.

A. Normativa:

- Supervisión Arqueológica de:
 - nuevas edificaciones
 - obras de infraestructura territorial e ingeniería civil
 - carreteras y caminos
 - líneas férreas
 - canales y acequias de riego
 - gasoductos, oleoductos....
 - tendidos de alta tensión
 - vertederos
 - explotaciones mineras
 - canteras
 - graveras

LISTADO DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS LOCALIZADOS EN LAS ZONAS NO URBANAS

NOMBRE	COORDENADAS U.T.M.	
	X	Y
Aguilones	378000,000000	4190000,000000
Al E. del polígono de Levante	346020,000000	4196636,000000
Alameda del Obispo	342271,000000	4192001,000000
Alberca en La palomera.	344562,000000	4198356,000000
Algarrobillos I	369900,000000	4193250,000000
Algarrobillos II	369400,000000	4193300,000000
Almunia de Las Pilas	334022,000000	4195264,000000
Almunia de Turruñuelos	340040,000000	4196155,000000
Almunia La Gorgoja	334113,000000	4194301,000000
Alto de San Miguel	334000,000000	4183000,000000
Alto de San Miguel (este)	335000,000000	4183000,000000
Alto de San Miguel (Sur)	333000,000000	4182000,000000
Aquilarejo	335221,000000	4192534,000000
Arroyo de Calderitos I	361150,000000	4194400,000000
Arroyo de Calderitos II	360400,000000	4192250,000000
Arroyo de Galapagares I	356400,000000	4192400,000000
Arroyo de Galapagares II	356754,000000	4192028,000000
Arroyo de Guarromán I	329250,000000	4192600,000000
Arroyo de Guarromán II	329400,000000	4190900,000000
Arroyo de la Marota	338900,000000	4177950,000000
Arroyo de la Miel	343781,000000	4191512,000000
Arroyo de las Viejas	334830,000000	4200143,000000
Arroyo de Pedroche	346400,000000	4196100,000000
Arroyo de San Jerónimo	335350,000000	4190925,000000
Arroyo del Marchante	357800,000000	4191300,000000
Asentamiento de Villaviciosa	373600,000000	4182750,000000
Ategua	361456,000000	4179825,000000
Baja Dehesilla	353350,000000	4172550,000000
Batanes y casas masón junto al Puente de Alcolea	354201,000000	4200163,000000
Cañada de las Doblas	333000,000000	4182000,000000
Cañada Real Soriana	345865,000000	4202356,000000
Camino Corduba-Ategua	358190,000000	4182289,000000
Camino de la Matriz o corral de los Toros	340089,000000	4196189,000000
Camino de Mesta entre la Venta de pedroches y el Puente Pedroches	345865,000000	4196955,000000
Camino hacia la Torre de las Siete Esquinas	337214,000000	4197511,000000
Campillo Bajo	358800,000000	4202250,000000
Canteras de Puente Mocho.	356494,000000	4201555,000000
Canteras de Santa Ana de la Albaida	339501,000000	4197783,000000
Cardos Blancos	374250,000000	4190750,000000
Carretera vecinal del Cuadradillo	371772,000000	4185664,000000
Casa de Castripicón	328553,000000	4201817,000000
Casa de la Noria	341342,000000	4191097,000000

Casa de la Retosa	354541,000000	4176040,000000	Cortijo de Fontalba de los Arroyos	363865,000000	4183627,000000
Casa de los Frailes	330254,000000	4188648,000000	Cortijo de Fontalba del Pinar	363150,000000	4181950,000000
Casa de postas de Mangonegro	337500,000000	4180000,000000	Cortijo de la Aldea I	376750,000000	4184150,000000
Casa de Trecepiés (Lagar)	344629,000000	4199359,000000	Cortijo de la Calatravilla	342357,000000	4184257,000000
Casa del Chaparral	340535,000000	4206107,000000	Cortijo de la cerca de Lagartijo	349075,000000	4196795,000000
Casa Peones	339079,000000	4196600,000000	Cortijo de la Conchuela	334000,000000	4188000,000000
Casalillas Bajas	363800,000000	4185850,000000	Cortijo de la Fuensequilla	343100,000000	4185750,000000
Casilla de Germán	357754,000000	4178101,000000	Cortijo de La Mesa	343432,000000	4201567,000000
Castillo de Kant-His	356647,000000	4201124,000000	Cortijo de la Morena	357645,000000	4190845,000000
Castillo de la Isabela	351895,000000	4198212,000000	Cortijo de la Panga	361650,000000	4194150,000000
Cerca casa de la Almenta	346878,000000	4207458,000000	Cortijo de la Raya	336500,000000	4178000,000000
Cerro de la Bandera	370550,000000	4181250,000000	Cortijo de la Reina Del Guadajoz	354610,000000	4178164,000000
Cerro de la Campana	379900,000000	4190450,000000	Cortijo de La Reina del Guadalquivir	335423,000000	4188331,000000
Cerro de la Plata	364950,000000	4182000,000000	Cortijo de la Rinconadilla	359500,000000	4196650,000000
Cerro de la Torrecilla	355550,000000	4176500,000000	Cortijo de la Silera	346050,000000	4183550,000000
Cerro de las Piedras	380250,000000	4187450,000000	Cortijo de la Vega	356773,000000	4199329,000000
Cerro del Agua	358458,000000	4179262,000000	Cortijo de La Veguilla	332867,000000	4188226,000000
Cerro del Aljibe	333000,000000	4178000,000000	Cortijo de la Villa Realejo	339064,000000	4180196,000000
Cerro del Cañuelo Alto	341250,000000	4189700,000000	Cortijo de las Alfayatas	352999,000000	4192388,000000
Cerro del Moro	362000,000000	4186200,000000	Cortijo de las Doblas	332784,000000	4182130,000000
Cerro del Viento	341761,000000	4188360,000000	Cortijo de las Hazuelas	362970,000000	4195547,000000
Cerro Muriano	345715,000000	4207696,000000	Cortijo de las Tablas	335225,000000	4184996,000000
Chancillarejo	355135,000000	4198380,000000	Cortijo de los Extraviados	370300,000000	4192200,000000
Cordel de Alcolea	359063,000000	4197210,000000	Cortijo de los Harineros	365933,000000	4194586,000000
Córdoba la Vieja	335877,000000	4194125,000000	Cortijo de Los libros	340698,000000	4182369,000000
Cortijada de Aldea II	376550,000000	4182450,000000	Cortijo de los Marquillos Bajos	369000,000000	4181650,000000
Cortijada de la Aldea III	376700,000000	4182200,000000	Cortijo de los Monteritos	357900,000000	4190300,000000
Cortijada de la Aldea IV	376450,000000	4182100,000000	Cortijo de Mirabuenos Alto	358750,000000	4180800,000000
Cortijada de la Hinojosa	372300,000000	4182300,000000	Cortijo de Rubillas Bajas	371700,000000	4190800,000000
Cortijo las Tablas	335225,000000	4184996,000000	Cortijo de Sabariego	363650,000000	4178850,000000
Cortijo y ermita de Villafranquilla	334887,000000	4181341,000000	Cortijo de San Francisco de Valdepeñas	357350,000000	4180750,000000
Cortijo Abolafia	373914,000000	4189496,000000	Cortijo de Teba	360329,000000	4180139,000000
Cortijo Aljarilla	332540,000000	4193577,000000	Cortijo de Torrecillas	371200,000000	4191450,000000
Cortijo Amargacena	341718,000000	4190090,000000	Cortijo de Torrefusteros	360800,000000	4190550,000000
Cortijo Cabeza de Vaca	359266,000000	4196983,000000	Cortijo de Trinidades	357712,000000	4184998,000000
Cortijo Calderito de Guerra	359950,000000	4195950,000000	Cortijo de Valenzoneja	352869,000000	4200090,000000
Cortijo D. Fernando	332000,000000	4187000,000000	Cortijo de Valverdejo	372600,000000	4185050,000000
Cortijo de Abolafia	373500,000000	4189550,000000	Cortijo del Alamillo	330152,000000	4190833,000000
Cortijo de Andrés Pérez Alto	370100,000000	4185850,000000	Cortijo del Alcaide de los Donceles	339900,000000	4191520,000000
Cortijo de Andrés Pérez Bajo	369593,000000	4186175,000000	Cortijo del Alcaparro de Santa Cruz	356782,000000	4176071,000000
Cortijo de Calatravilla	342350,000000	4184650,000000	Cortijo del Alguacilillo	350650,000000	4182900,000000
Cortijo de Calderito Alto	360400,000000	4195250,000000	Cortijo del Cañaveral	350800,000000	4181300,000000
Cortijo de Carrasquilla Alta	370700,000000	4193700,000000	Cortijo del Chancillarejo	355135,000000	4198381,000000
Cortijo de Carrasquilla Baja	367600,000000	4193950,000000	Cortijo del Chanciller	353852,000000	4196122,000000
Cortijo de Cinco Ducados	330603,000000	4200780,000000	Cortijo del Jaro Bajo	367150,000000	4193750,000000
Cortijo de Cárdenas	365800,000000	4194050,000000	Cortijo del Jaro Bajo IV	366154,000000	4192692,000000
Cortijo de Duernas	357914,000000	4173821,000000	Cortijo del Jaro Bajo I	366154,000000	4192692,000000
Cortijo de Fontalba de los Abades	364950,000000	4182000,000000	Cortijo del Jaro Bajo II	366154,000000	4192692,000000

Cortijo del Jaro Bajo III	366154,000000	4192692,000000	Encinarejo I	331012,000000	4188118,000000
Cortijo del Jaro Bajo V	366154,000000	4192692,000000	Encinarejo III	330560,000000	4188738,000000
Cortijo del Trapero	364200,000000	4191300,000000	Entre arroyo Pedroche y la N-IV	345831,000000	4196870,000000
Cortijo del Viento	341612,000000	4187579,000000	Entre arroyo Pedroche y la N-IV	345812,000000	4196822,000000
Cortijo El Arenal	345607,000000	4193006,000000	Entre el Cortijo de Quintos y Cerro del Castillo	337505,000000	4191650,000000
Cortijo el Cañuelo	347864,000000	4194015,000000	Entre los KM. 259 y 260 de la N-432	344302,000000	4204775,000000
Cortijo el Jardín	360976,000000	4184478,000000	Ermita de Nuestra Sra. del Pilar	334609,000000	4203576,000000
Cortijo Encineño	359816,000000	4182263,000000	Ermita entre los arroyos D Lucas y Bejarano	337160,000000	4200141,000000
Cortijo Galapagar Bajo	353150,000000	4195300,000000	Ermita Santuario de Linares	346750,000000	4200700,000000
Cortijo Gamarrillas	360338,000000	4178608,000000	Extraviados I	370037,000000	4192543,000000
Cortijo Haza de Escadero	336900,000000	4180000,000000	Extraviados II	370037,000000	4192543,000000
Cortijo Haza de los Pedernales	351308,000000	4183013,000000	Fabrica de paños del Bejarano	335444,000000	4200937,000000
Cortijo Jurada	348778,000000	4181338,000000	Fabrica de paños del Bejarano.	335454,000000	4200958,000000
Cortijo La Gitana	337365,000000	4196148,000000	Finca de El Caño de Escarabita	334533,000000	4199425,000000
Cortijo la Harina	357975,000000	4177425,000000	Finca Montón de tierra	350445,000000	4199201,000000
Cortijo La Palmera Baja	344200,000000	4198400,000000	Finca Velasco Alto	345933,000000	4201454,000000
Cortijo la Ratosa	353900,000000	4176950,000000	Fontalba de los Abades	346226,000000	4182030,000000
Cortijo La Vaquera	334770,000000	4191729,000000	Foso arroyo Cantarranas	339925,000000	4194990,000000
Cortijo las Alfayatas	353008,000000	4192386,000000	Fábricas de paños del Bejarano	335444,000000	4200937,000000
Cortijo Montalbo	354577,000000	4192599,000000	Fuente de la Palomera	343947,000000	4198239,000000
Cortijo Nogales	338326,000000	4195406,000000	Fuente de la Teja de Encinarejo	330121,000000	4188897,000000
Cortijo Nuevo	362703,000000	4180120,000000	Fuente de los Cinco Pilonos	332200,000000	4193775,000000
Cortijo Ordenes Altas	366209,000000	4188888,000000	Fuente de los Mártires	344287,000000	4200756,000000
Cortijo Peralta	344391,000000	4184983,000000	Fuente del Arco	336602,000000	4198721,000000
Cortijo Peraltilla	342540,000000	4180239,000000	Galapagares III	353800,000000	4195100,000000
Cortijo Quintos	336554,000000	4191457,000000	Galapagares IV	354600,000000	4194300,000000
Cortijo Ranchitos	359800,000000	4182025,000000	Haza Ancha	362600,000000	4196400,000000
Cortijo Redondo	367897,000000	4193530,000000	Haza de la Matriz	341652,000000	4196517,000000
Cortijo Rubillas Bajas	371163,000000	4190911,000000	Herrera de los Palacios	377900,000000	4188150,000000
Cortijo Tafarra	373000,000000	4189750,000000	Huerta de D. Carlos	340764,000000	4199873,000000
Cortijo Tafarrilla	373776,000000	4190147,000000	Huerta de San Rafael	345967,000000	4193910,000000
Cortijo Torres Cabrera	351424,000000	4183188,000000	Iglesia de Santa María de Trassierra	333389,000000	4199713,000000
Cortijo Valdepeñas	356891,000000	4179868,000000	Jinete Bajo I	373993,000000	4184689,000000
Cortijo Villarrealajo	339072,000000	4180208,000000	Jinete Bajo II	374347,000000	4184975,000000
Cortijo de las Tablas	335200,000000	4185000,000000	Km 12 carretera Villaviciosa	339152,000000	4203172,000000
Cortijo de Las Monjas	350800,000000	4193600,000000	Km 16 de la carretera de Castro del Río	355120,000000	4191660,000000
Cárdenas I	366325,000000	4194400,000000	Km 7 Carretera de Trassierra	337307,000000	4197142,000000
Cárdenas II	364750,000000	4194275,000000	Km. 12,5 de la carretera 431 a Palma del Río.	330417,000000	4190588,000000
Cuadras del Rey	336326,000000	4194059,000000	Km. 17 de la vía de ferrocarril Córdoba-Bélmez	346286,000000	4206753,000000
Cuevas de Altaza	330594,000000	4193246,000000	La Albaida.	338876,000000	4196868,000000
Dehesa de la Alcaidía	349507,000000	4204380,000000	La Aldea de Don Gil	375750,000000	4183550,000000
Despoblado de La Mesa	343788,000000	4201393,000000	La Aldea de Don Gil	375750,000000	4183550,000000
El Caracol	362409,000000	4196081,000000	La Alhondiguilla	336407,000000	4203230,000000
El Higuerón	337950,000000	4192000,000000	La casa del Rosal de las Escuelas.	334176,000000	4197443,000000
El Nacimiento	380100,000000	4189000,000000	La Choza	331467,000000	4188001,000000
El Rubio	334100,000000	4191350,000000	La Choza	331467,000000	4188001,000000
El Villar	343427,000000	4201570,000000	La Cuquilla	362250,000000	4181900,000000
Encinarejo de los Frailes	330426,000000	4189149,000000	La Dehesilla	354550,000000	4171000,000000

La Dehesilla	354550,000000	4171000,000000	Molino del Hierro	343405,380000	4193208,710000
La Fuensequilla	342680,000000	4186085,000000	Molino en el Arroyo Pedroche	344710,000000	4199876,000000
La Jarosa	330821,000000	4198170,000000	Monasterio Cuteclara	337995,000000	4196562,000000
La Laguna Este	333000,000000	4180000,000000	Montaña de San Pablo	338125,000000	4200834,000000
La Laguna oeste	333000,000000	4180000,000000	Nora del Cojo	380250,000000	4190600,000000
La Mesa	344097,000000	4201208,000000	Nora del Cojo	380250,000000	4190600,000000
La Mocha	345157,000000	4207194,000000	Pago de los Ballesteros	341909,000000	4200349,000000
La Valenzuela	352826,000000	4200135,000000	Pajiménez	354665,000000	4199732,000000
Lagar de Altopaso	338762,000000	4201978,000000	Parada de Alhadra	334351,000000	4189983,000000
Lagar de la Cruz	339514,000000	4200295,000000	Pozo de la Nieve	333195,000000	4199218,000000
Lagar del Monte	330316,000000	4201024,000000	Pozo Tolín	336343,000000	4184894,000000
Lagar El Soldado	331173,000000	4200888,000000	Pradillos	339320,000000	4178202,000000
Lagares de Piquín	338526,000000	4198481,000000	Pragdena	373297,000000	4185156,000000
Las Arcas	353941,000000	4180851,000000	Pragdena	373297,000000	4185156,000000
Las Ermitas de Córdoba	339750,000000	4198500,000000	Presa del Arroyo Bejarano	333530,000000	4200866,000000
Las Quemadas	350173,000000	4196459,000000	Presa del Arroyo del Molino	333530,000000	4200866,000000
LLano del Redondo	368650,000000	4193475,000000	Puente de los Nogales	338350,000000	4195625,000000
Llanos del Castillo	337938,000000	4192041,000000	Puente de los Nogales	338350,000000	4195625,000000
Llanos del Castillo	337938,000000	4192041,000000	Puente de los Piconeros	348177,000000	4199281,000000
Los Cansinos	359310,000000	4197335,000000	Puente del Cañito de María Ruiz	340450,000000	4191950,000000
Los Cuquillos	362200,000000	4181700,000000	Puente del Camino de las Almunias	340890,000000	4192220,000000
Los Cuquillos	362200,000000	4181700,000000	Puente del Genovés	357458,000000	4184407,000000
Los Villares	341400,000000	4205466,000000	Puente Mocho	356250,000000	4202000,000000
Lugar de Rojana	335915,000000	4203338,000000	Puente romano sobre el arroyo Pedroches	338350,000000	4195625,000000
Madinat Al-Zahra	340010,000000	4196165,000000	Puente romano sobre el arroyo Pedroches	338350,000000	4195625,000000
Majaneque	334646,000000	4190094,000000	Puente sobre arroyo Buen Agua	355054,000000	4200572,000000
Majeneque	334646,000000	4190094,000000	Puente sobre arroyo Guadalnuño	336204,000000	4205583,000000
María Aparicio	375160,000000	4190249,000000	Puente sobre Arroyo Pradillos	345216,000000	4201298,000000
Matadero ICCOSA	339424,000000	4195885,000000	Puente sobre arroyo Yegueros	354712,000000	4200516,000000
Mina de Castripicón	328548,000000	4201810,000000	Puente sobre el arroyo de Fontalba	360803,000000	4179506,000000
Mirasivienes	375360,000000	4184495,000000	Puente sobre el arroyo de las Hormiguitas en el	338373,000000	4192757,000000
Molino al S. del cortijo del Palomarejo	340986,000000	4187908,000000	Higuerón Viejo		
Molino arroyo Pedroche	345799,000000	4196938,000000	Puente sobre el arroyo Rodadero de los Lobos	339434,000000	4196022,000000
Molino de Casillas	341331,640000	4190771,590000	Puente sobre el ramal E del arroyo Vallehermoso	337410,000000	4196247,000000
Molino de Enmedio o de las Monjas de Jesús y María	343716,690000	4193680,670000	Puente sobre el ramal W del arroyo Vallehermoso	337256,000000	4195849,000000
Molino de la Albolafia	343564,630000	4193834,450000	Ruinas junto al Castillo de Maimón	344139,000000	4198045,000000
Molino de la Alegría	343206,430000	4193282,890000	Ruinas y Palacio de Medina al-Zahara	335800,000000	4195100,000000
Molino de Lope García	346963,380000	4194802,860000	San Andrés de los Jaros	367359,000000	4192918,000000
Molino de Martos	344474,760000	4194234,460000	San Jerónimo Valparaiso	335881,000000	4195962,000000
Molino de Papalo Tierno o de Don Tello	343649,300000	4193722,140000	San Juan de Zaragocilla	372400,000000	4193800,000000
Molino de Peralta	344079,000000	4184756,000000	Santa Inés	379425,000000	4186800,000000
Molino de S. José	341803,000000	4187173,000000	Santo Domingo de Escalacoeli	342300,000000	4201557,000000
Molino de San Antonio	343781,480000	4193642,400000	Sendas de las Rosas	340077,000000	4196224,000000
Molino de San Rafael	343379,200000	4193210,460000	Silla del Caballo	358450,000000	4175100,000000
Molino de Santa Cándida o Carbonell	346784,460000	4194304,740000	Sitio de Palomarejos	348341,000000	4195954,000000
Molino de Valdelashuertas	327272,000000	4201503,000000	Solanas del Pilar	333655,000000	4202922,000000
Molino del Aguadillo	341725,000000	4186904,000000	Sur Casa de Cantarranas	339929,000000	4195001,000000
			Tafarra	372102,000000	4189597,000000

Torre Chanciller	351624,000000	4195611,000000
Torre de Albaén	341172,000000	4177977,000000
Torre de la Albolafia	374550,000000	4187500,000000
Torre de las 7 esquinas	334253,000000	4197547,000000
Torre del Beato	336597,000000	4198452,000000
Torreón de la Morena	356193,000000	4191047,000000
Torrecillas I	370985,000000	4191791,000000
Torrecillas II	370985,000000	4191791,000000
Torrecillas III	370985,000000	4191791,000000
Torrerteras de Rojas	331647,000000	4186966,000000
Toscal I	360450,000000	4185600,000000
Toscal II	360100,000000	4185200,000000
Trapero I	363906,000000	4193593,000000
Trapero II	363906,000000	4193593,000000
Vado del Chotón	349005,000000	4185970,000000
Vado Negro	335704,000000	4202719,000000
Valchillón	337302,000000	4187471,000000
Valenzoleja	352877,000000	4200093,000000
Valsequillo I	361758,000000	4196692,000000
Valsequillo II	361758,000000	4196692,000000
Valverdejo	372607,000000	4185156,000000
Vereda de Granada	363047,000000	4179411,000000
Vía Férrea de Málaga	340209,000000	4187500,000000
Villalovillos	327063,000000	4195353,000000
Villarrubia	331616,000000	4190159,000000
Villaviciosa I	373600,000000	4182750,000000
Villaviciosa II	373200,000000	4182750,000000
Villaviciosa III	374500,000000	4183400,000000
Yacimiento al sur del barrio de Las Palmeras	339676,000000	4194240,000000
Zona cercana al cortijo del Ochavillo	339930,000000	4183231,000000
Canteras "Cuevas Romanas"	345942,000000	4198913,000000

OTROS ELEMENTOS SINGULARES DEL PATRIMONIO HISTORICO LOCALIZADOS
 EN LAS ZONAS NO URBANAS

- PUENTE ROMANO DE ALCOLEA (Bien significativo con posibilidad de incoación)
- CASTILLO DE TORRES CABRERA (Bien significativo con posibilidad de incoación)
- ACUEDUCTO DE VALDEPUENTES (Monumento Histórico declarado Bien de Interés Cultural)

Este importante elemento del patrimonio histórico no se ha situado en los planos porque, debido a su escala, no podía identificarse adecuadamente en ellos. Por ello el Plan se remite para su localización al Plan Especial de Protección de Medina Azahara.

- RUINA DE ALAMIRIYA (Monumento Histórico declarado Bien de Interés Cultural)

- TORO OSBORNE

- PUENTE DE LOS ARENALES

En los planos se identifica como Puente sobre el arroyo Guadalnuño.

- CASTILLO DE LA ALBAIDA (Bien significativo con posibilidad de incoación)

TITULO NOVENO REGIMEN TRANSITORIO

CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 9.1.1. Ambito de aplicación

1. El Plan General, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística y en el Reglamento de Planeamiento, establece y precisa en este Título el régimen transitorio aplicable a determinadas figuras de planeamiento y gestión, del anterior Plan General, vigentes en el momento de su entrada en vigor.

2. El Plan General recoge e incorpora para los ámbitos sometidos a régimen transitorio, las determinaciones, con las modificaciones que en su caso se establecen, del planeamiento vigente que considera compatibles con el modelo territorial y de utilización del suelo que se adopta.

Igualmente se regula en este Título el régimen aplicable a determinadas delimitaciones, sistemas de actuación y otras figuras de gestión realizadas conforme al planeamiento anterior.

3. Según lo expresado, el Plan General establece las disposiciones pertinentes sobre régimen transitorio, en el que se contienen las prevenciones oportunas sobre la vigencia del planeamiento relacionado en los anteriores apartados, incluyendo los ámbitos delimitados sometidos a este régimen, en atención al grado de incorporación al presente Plan de las determinaciones del planeamiento que se incorpora, en alguna de las siguientes categorías:

- a) Planeamiento aprobado cuyas determinaciones se respetan (PA).
- b) Planeamiento aprobado cuyas determinaciones se modifican (PAM).

El reconocimiento en la documentación gráfica del Plan General de un determinado área como ámbito de régimen transitorio (PA o PAM) no implica la incorporación mimética del ámbito específico del planeamiento que actúa sobre dicha zona.

Por tanto tales ámbitos de régimen transitorio, si bien coinciden por lo general con los propios de los planeamientos que se incorporan, en determinados casos el Plan General establece nuevas determinaciones sobre terrenos afectados por el planeamiento y no integrados en el ámbito de régimen transitorio.

Estos terrenos, según casos, reciben del Plan General una ordenación directa o serán objeto de nuevo desarrollo por resultar integrados en una nueva actuación urbanística, sin que la efectiva aplicación de las nuevas determinaciones del Plan General implique necesariamente modificación del planeamiento que se incorpora.

4. En las áreas de Suelo Urbano directo que, sin hallarse incluidas en un ámbito PA o PAM, procedan de una actuación urbanística del precedente Plan General finalizada y por tanto no delimitada, de no incorporar el Plan modificación directa alguna en la ordenación aprobada, las alineaciones serán las realmente ejecutadas.

En cuanto a regulación normativa de las Zonas contenidas en las expresadas áreas, se estará a lo dispuesto en el presente Plan General.

5. Los Estudios de Detalle aprobados definitivamente, formulados en su momento con objeto de completar o adaptar determinaciones de la precedente Revisión del Plan General o de su planeamiento de desarrollo, pero que no se delimitan expresamente en la planimetría del Plan General como ámbito de régimen transitorio, mantendrán su validez -en aquellas cuestiones propias de un Estudio de Detalle- cuando el Ayuntamiento de forma expresa lo admita.

No obstante los referidos Estudios de Detalle no se considerarán incorporados al Plan cuando éste establezca modificaciones en la ordenación de sus ámbitos concretos que supongan la definición, por nuevas aperturas viarias, de alineaciones distintas a las previstas en el Estudio de Detalle.

6. Asimismo se regula en este Título el régimen correspondiente a la edificación y licencias existentes al momento de su entrada en vigor.

CAPITULO SEGUNDO PLANEAMIENTO VIGENTE

Sección 1ª CONDICIONES GENERALES

Artículo 9.2.1. Clasificación del suelo de los ámbitos de planeamiento incorporado

La clasificación del suelo de los ámbitos con planeamiento aprobado a la entrada en vigor del presente Plan y que se incorporan a éste en el régimen transitorio, será conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, y de acuerdo a las siguientes reglas:

- a) Los terrenos incluidos en Planes Especiales de Reforma Interior, Estudio de Detalle, u otras figuras complementarias de planeamiento en Suelo Urbano, que desarrollan el anterior Plan General e incorporados a éste, se clasifican, en todo caso, como Suelo Urbano.
- b) Los terrenos incluidos en Programas de Actuación Urbanística y Planes Parciales correspondientes a sectores de Suelo Urbanizable del anterior Plan, que se incorporan a éste, se clasifican como Suelo Urbano si cumplen los requisitos legales, y como Suelo Urbanizable en caso contrario, con independencia del grado o fase en que se encuentre el proceso de gestión de dichos suelos.

Artículo 9.2.2. Régimen aplicable

1. El régimen urbanístico de los ámbitos con planeamiento aprobado incorporados, será el establecido por el presente Plan General en este Capítulo.
2. Dicho régimen será, en cualquier caso aplicable, sea cual fuere la clase de suelo en la que, por aplicación de lo dispuesto en el artículo anterior, quedasen incluidos los correspondientes terrenos.

Artículo 9.2.3. Gestión

1. En aquellos ámbitos de régimen transitorio que procedan de actuaciones en Suelo Urbano o urbanizable del anterior Plan General, con su proceso de gestión urbanística finalizado, las Areas de Reparto coincidirán con cada parcela catastral edificable.
2. En aquellos ámbitos de régimen transitorio que procedan de actuaciones en suelo urbano del anterior Plan General, con su proceso de gestión urbanística no culminado, las Areas de Reparto coincidirán con el ámbito del planeamiento que se incorpora.
3. Para aquellos ámbitos de régimen transitorio que procedan de actuaciones en Suelo Urbanizable del anterior Plan General, con su proceso de gestión urbanística no culminado, en lo relativo a distribución de aprovechamientos, se estará a lo dispuesto en el planeamiento de desarrollo correspondiente, con las precisiones –en su caso- contenidas en el Plan General mediante la correspondiente Ficha reguladora de régimen transitorio.

Sección 2ª

PLANEAMIENTO APROBADO CUYAS DETERMINACIONES SE RESPETAN (PA)

Artículo 9.2.4. Ámbito de aplicación

1. Se regula en esta sección el régimen aplicable al planeamiento vigente y en curso de ejecución a la entrada en vigor del Plan General, cuya ordenación se respeta e incorpora al mismo.

Los diferentes ámbitos PA se delimitan sobre el plano de Calificación, Usos y Sistemas del Plan General.

Artículo 9.2.5. Determinaciones generales

1. El Ayuntamiento admitirá de forma expresa la validez de las determinaciones establecidas por el planeamiento que se incorpora y cuya ordenación se respeta, las cuales prevalecerán en los ámbitos PA sobre las determinaciones de este Plan General, que tendrán en todo caso carácter meramente indicativo.
2. En los ámbitos correspondientes a planeamiento de desarrollo de Suelo Urbanizable se admite la posibilidad de alterar la densidad máxima prevista por el instrumento de planeamiento que se incorpora, justificadamente sin alterar su aprovechamiento, a cuyos efectos se podrá tramitar la oportuna modificación puntual del planeamiento de desarrollo para garantizar las siguientes condiciones:

- a) La densidad resultante deberá ser coherente con la tipología prevista por el planeamiento de desarrollo, no pudiendo superarse la limitación legal de densidad.
- b) La alteración debe garantizar, en todo caso, la equitativa distribución de cargas y beneficios en el ámbito ordenado. Además, se debe justificar que no se causa perjuicio a terceros.
- c) Asimismo se debe garantizar que dicha alteración no supone una merma del nivel de dotaciones previsto para el sector, a cuyo efecto se justificará el cumplimiento de las reservas mínimas establecidas en la legislación urbanística aplicable y anexo del Reglamento de Planeamiento para la densidad total resultante en el sector.

El cómputo de estos estándares se efectuará conforme a las exigencias del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

- d) La efectiva aplicación de la alteración del número de viviendas requerirá, en cualquier caso, del análisis de la incidencia en los sistemas generales.

Lo expresado en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de la conveniencia o necesidad de redactar un Texto Refundido del citado planeamiento de desarrollo que concrete o ajuste dichas determinaciones.

3. En los ámbitos correspondientes a planeamiento de desarrollo de Suelo Urbano se admite la posibilidad de alterar la densidad máxima prevista por el instrumento de planeamiento que se incorpora, justificadamente sin alterar su aprovechamiento, y siempre que la densidad resultante sea coherente con la tipología y dotaciones previstas en el planeamiento de desarrollo.

4. Finalmente, se admite la aplicación de la regulación normativa de usos y ordenanzas (parámetros y demás condiciones inherentes) del presente Plan General, siempre que ello no suponga en ningún caso aumento del techo edificable de los terrenos.

Artículo 9.2.6. Criterios de ejecución

1. El planeamiento cuya ordenación se respeta se ejecutará, en todo caso, conforme a sus propias determinaciones y se ajustará a los ámbitos de gestión (polígonos o unidades de actuación) y sistema de actuación que se hubiesen establecido en su día.

Sin embargo, se admite que el Ayuntamiento pueda introducir modificaciones en la ejecución del planeamiento que supongan una mejor gestión del mismo o la simplificación de los trámites necesarios, siempre que queden garantizados los derechos establecidos en el planeamiento y la equitativa distribución de las cargas y beneficios del mismo.

2. Si el planeamiento no hubiese delimitado dichos ámbitos de gestión o no se hubiese establecido aún el sistema de actuación, la delimitación de la unidad de ejecución, cuando sea precisa, así como la elección del sistema se establecerá conforme al procedimiento legalmente previsto, salvo que expresamente se establezcan las pertinentes determinaciones en este Plan General.

Artículo 9.2.7. Aprovechamiento susceptible de apropiación

1. La cuantía del aprovechamiento susceptible de apropiación en los ámbitos de planeamiento que se encuentren en la situación a que se refiere esta sección, se establecerá de conformidad a lo establecido en este artículo.

Esta cuantía se determinará por este Plan General, de conformidad a los criterios que se indican a continuación.

2. En Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 100 por 100 del permitido por el planeamiento.

3. En Suelo Urbano que carezca de urbanización consolidada y en Suelo Urbanizable, si no se han alcanzado en la ejecución del planeamiento las fases que se indican a continuación:

- a) En el sistema de compensación, la aprobación definitiva del proyecto de compensación.
- b) En el sistema de cooperación, la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, o la declaración de su innecesariedad.
- c) En el sistema de expropiación, la aprobación definitiva del proyecto de expropiación.

Entonces, el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 90 por 100 del aprovechamiento medio resultante en el polígono o unidad de actuación correspondiente, previa deducción, en Suelo Urbanizable Programado, del exceso de aprovechamiento del sector respecto al medio del correspondiente cuatrienio.

4. En el caso, en que el polígono o unidad de actuación hubiese alcanzado las fases a que hace referencia el punto anterior, el aprovechamiento susceptible de apropiación será el establecido en el instrumento de distribución de cargas y beneficios o el proyecto de expropiación correspondiente.

Sección 3ª

PLANEAMIENTO APROBADO CUYAS DETERMINACIONES SE MODIFICAN (PAM)

Artículo 9.2.8. Ambito de aplicación

El régimen aplicable al planeamiento aprobado definitivamente y en curso de ejecución a la entrada en vigor del Plan General, cuya ordenación se modifica por este último será el establecido en esta Sección.

Artículo 9.2.9. Determinaciones generales.

1. En cada ámbito de planeamiento aprobado cuya ordenación se modifica serán de aplicación las determinaciones establecidas en el propio planeamiento (PP, PERI) que se modifica y las correspondientes a las modificaciones introducidas por este Plan General.

Sin perjuicio de lo anterior, será también de aplicación lo establecido en los apartados 2 y 3 del artículo 9.2.5 de estas Normas.

Igualmente, se admite la aplicación de la regulación normativa de usos y ordenanzas (parámetros y demás condiciones inherentes) del presente Plan General, lo que en determinadas actuaciones, según se especifica en su Ficha normativa correspondiente, podrá suponer aumento del techo edificable de los terrenos.

2. Si las modificaciones derivadas de la aplicación del nuevo Plan son de escasa entidad y no hacen preciso un nuevo proceso de gestión, y en aquellos casos en los que en la Ficha reguladora del PAM concreto se determina la aplicación directa de la/s determinación/es modificada/s, el régimen aplicable será, a todos los efectos, el establecido en la Sección anterior.

En estos casos, no será preciso que la aplicación de las normas del Plan General se base en la tramitación de una nueva figura de planeamiento, ni en la modificación de la existente, bastando a tales efectos el escrupuloso respeto del Plan General y el cumplimiento de todas y cada una de sus determinaciones. Y ello, sin perjuicio de la procedencia de exigir la redacción de un Texto Refundido del planeamiento de desarrollo, que incorpore las pequeñas modificaciones introducidas por el Plan General en los casos en que el Ayuntamiento lo estime conveniente.

3. Si las modificaciones introducidas hacen preciso un nuevo proceso de gestión, el régimen aplicable será el establecido en esta Sección.

Estos planes precisarán, en todo caso y a fin de adecuar sus determinaciones a las modificaciones introducidas, Modificación de Elementos del planeamiento anterior y, en su caso, Texto Refundido.

Artículo 9.2.10. Criterios de ejecución

1. El planeamiento aprobado cuya ordenación se modifica, se ejecutará conforme a las previsiones establecidas al respecto en el Expediente de Modificación de Elementos del planeamiento anterior que al efecto se redacte.

2. En defecto de previsión expresa se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 9.2.6.

Artículo 9.2.11. Aprovechamiento susceptible de apropiación

1. Si las modificaciones introducidas por la nueva ordenación precisan de un nuevo proceso de gestión el aprovechamiento susceptible de apropiación se determina en la forma siguiente:

a) Si en el momento de entrar en vigor el Plan General se han cumplido los deberes de cesión, equidistribución y urbanización el aprovechamiento urbanístico derivado del planeamiento anterior debe entenderse patrimonializado.

Por consiguiente será indemnizable la reducción del mismo, como consecuencia de las modificaciones efectuadas, en los supuestos del artículo 41 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

La indemnización podrá efectuarse -de conformidad con el propietario- computando las cesiones, de terrenos con aprovechamiento lucrativo, ya efectuadas. En cuanto a las cesiones para dotaciones se entenderán permutadas por las que resulten de la nueva ordenación, en la parte que corresponda.

b) Si en el momento de entrar en vigor el Plan General aún no se ha cumplimentado el deber de cesión, equidistribución y urbanización no cabe entender patrimonializado el aprovechamiento urbanístico, por lo que no es exigible indemnización alguna con base en la reducción del aprovechamiento.

En todo caso, las cesiones efectuadas se computarán o devolverán al propietario.

2. En cualquier caso, el grado de cumplimiento del deber de urbanizar se modulará en función de los plazos previstos, fijados en el planeamiento o en su defecto en la legislación urbanística, y en correspondencia al grado efectivo de urbanización.

CAPITULO TERCERO PLANEAMIENTO EN TRAMITE

Artículo 9.3.1. Régimen aplicable

1. El planeamiento en trámite, que no haya alcanzado, por tanto, su aprobación definitiva, a la entrada en vigor del presente Plan General, quedará íntegramente sometido al nuevo Plan y sus determinaciones sustituidas por las correspondientes de éste. Ello implica el deber municipal de declarar, de forma expresa, la conclusión del procedimiento de tramitación del planeamiento que se deroga.

No obstante, si el Plan General no modificase las determinaciones de ordenación de dicho planeamiento no será precisa su nueva tramitación, siempre que, a la entrada en vigor del plan General, el planeamiento en tramitación hubiese superado la fase de información pública. En este caso bastará con la finalización de su tramitación, completando la tramitación anterior.

CAPITULO CUARTO LICENCIAS CONCEDIDAS Y EN TRAMITE

Artículo 9.4.1. Licencias concedidas con edificación concluida

En el caso de que la edificación estuviese concluida a la entrada en vigor del Plan General se estará a lo dispuesto en el presente Capítulo de este Título.

Artículo 9.4.2. Licencias concedidas con la edificación iniciada o no.

1. En caso de que la licencia esté concedida a la entrada en vigor del Plan General la fijación del aprovechamiento tipo no afectará a la plena eficacia de la misma.

2. Las licencias concedidas a la entrada en vigor del Plan General, que no afecten a terrenos destinados a espacios libres, zona verde o red viaria o uso dotacional público, tendrán efectividad conforme a la normativa urbanística vigente en la fecha de su solicitud y conferirán a sus titulares el derecho a edificar conforme a los plazos, de iniciación e interrupción máxima de las obras, establecidos en la propia licencia o, en su defecto, en este Plan General.

En cualquier caso, estas licencias quedarán sin efecto si al cabo de los dos (2) años el edificio al que se refieren no hubiera cubierto aguas, o al cabo de tres (3) años no estuviese terminado.

Los plazos se computarán, en todo caso, desde la fecha de otorgamiento de la licencia o, en defecto de previsión al respecto, desde la entrada en vigor del Plan General.

El titular de la licencia podrá, no obstante, acogerse a la normativa de este Plan General si lo solicita del órgano competente para otorgar la licencia, el cual resolverá lo que sea procedente a dichos efectos.

3. Sin embargo, cuando los terrenos estuviesen destinados, de conformidad con las previsiones de este Plan, a espacios libres, zona verde o red viaria o estén previstos para uso dotacional público la Administración podrá:

a) Si la edificación se hubiese iniciado, modificar o revocar la licencia debiendo indemnizar al propietario de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 42.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Excepcionalmente, se podrá acordar el mantenimiento de la licencia, lo que requerirá previamente la modificación de elementos del Plan General.

b) Si la edificación aún no se hubiese iniciado, se entenderá extinguida la eficacia de la licencia en cuanto disconforme con la nueva ordenación, indemnizándose según lo dispuesto en el artículo 42.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Artículo 9.4.3 Licencias en tramitación

1. Las peticiones de licencia presentadas antes de la fecha de entrada en vigor del Plan General que no afecten a terrenos destinados a espacios libres, zona verde o red viaria o estén previstos para uso dotacional público se someterán a lo dispuesto en los puntos 1 y 2 del artículo anterior y, en

consecuencia, se resolverán en todos sus aspectos conforme a la normativa aplicable en el momento de la solicitud, ajustándose a lo dispuesto en el punto 2 del artículo anterior.

2. En caso de afectar a espacios libres, zona verde o red viaria o que estén previstos para uso dotacional público no será posible conceder la licencia conforme a la normativa del Plan que se deroga, por lo que se sujetarán en su integridad a las determinaciones del presente Plan General, incluso las relativas al aprovechamiento urbanístico correspondiente, siempre que la resolución administrativa se produzca dentro del plazo previsto en la legislación de régimen local.

La no resolución en plazo no supone, en este caso, la posibilidad de concesión de licencia sino el derecho del propietario a ser indemnizado. En consecuencia se deberá denegar la licencia, indemnizando al propietario según lo dispuesto en el artículo 44.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Artículo 9.4.4. Régimen de las edificaciones realizadas en base a las anteriores licencias

Lo dispuesto en este Capítulo se entiende sin perjuicio del régimen de fuera de ordenación o fuera de ordenanzas al que puedan quedar sometidas, en su caso, las edificaciones realizadas al amparo de las licencias contempladas en este Capítulo.

CAPITULO QUINTO EDIFICACIONES EXISTENTES

Artículo 9.5.1. Edificaciones conformes con el planeamiento anterior.

1. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan General que, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Quinta 1ª del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, sean conformes con la ordenación urbanística aplicable en su momento o respecto de las que no proceda, por transcurso de los plazos, las medidas previstas para el restablecimiento de la legalidad se entienden patrimonializadas a los efectos dispuestos en este Plan.

2. Sin perjuicio de lo anterior, dichas edificaciones podrán encontrarse en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Fuera de ordenación.
- b) Fuera de ordenanzas.
- c) Conforme a la nueva ordenación.

Artículo 9.5.2. Situaciones fuera de ordenación

1. A los efectos del artículo 137 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado en su apartado 5 por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y en los restantes como ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por su Ley 1/1997, de 18 de junio, se consideran disconformes e incompatibles con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las siguientes situaciones:

- a) Los que ocupen suelo calificado como viario (con excepción de los afectados por meros ajustes de alineaciones), espacios libres o zona verde así como el destinado a uso dotacional público y ello si forman parte tanto del sistema general como del sistema local.
- b) Los que se emplacen en terrenos que, en virtud del planeamiento, deban ser objeto de expropiación, o de cesión obligatoria y gratuita o bien donde se haya de llevar a cabo la demolición o expropiación de dichos edificios.
- c) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

2. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en cualquier de los niveles de protección o en los catálogos de los planes de desarrollo del Plan General que establezcan medidas especiales de protección.

Artículo 9.5.3. Efectos de la calificación de fuera de ordenación

La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras, salvo las siguientes:

- a) Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.
- b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando ésta sea subsanable.
- c) Las parciales de consolidación o reparación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de quince (15) años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Esta excepción no es aplicable a los supuestos de usos lesivos a que se refiere el apartado c) del punto 1 del artículo anterior.
- d) Las parciales de consolidación o reparación, cuando estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso antes de quince (15) años, y las de actividades e instalaciones, siempre que el propietario, en la solicitud de licencia, renuncie expresamente al aumento de valor de la expropiación derivado de las obras e instalaciones para las que se solicita licencia y asuma el compromiso de demoler o trasladar la obra o instalación cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

Artículo 9.5.4. Situación de fuera de ordenanzas

1. Se encontrarán en situación de fuera de ordenanzas los edificios, construcciones e instalaciones que aún siendo disconformes con las determinaciones del presente Plan no se encuentran en ninguno de los supuestos del punto 1 del artículo 9.5.2 por lo que este Plan los considera compatibles con el mismo.

2. En particular se encuentran en situación de fuera de ordenanzas los edificios afectados por alineaciones previstos en este Plan General, algunos de los cuales aparecen recogidos en el Plano de "Calificación, Usos y Sistemas".

Artículo 9.5.5. Consecuencias del fuera de ordenanzas

1. Además de las obras previstas en el artículo 9.5.3 se admiten para los edificios calificados como fuera de ordenanzas la realización de obras de consolidación, conservación, reparación, rehabilitación y mejora cualquiera que sea su alcance.

2. Asimismo, se admite la realización de obras que supongan aumento de volumen siempre que la edificabilidad resultante no supere la permitida por el presente Plan General. En este caso, la actuación en función de sus características y alcance se sujetará al régimen de sustitución de la edificación, debiendo justificar el propietario, en su caso, la disponibilidad del aprovechamiento correspondiente.

3. La edificación existente en los solares destinados a uso dotacional privado podrá mantenerse y se permitirán además las obras a que se refiere el punto 1 de este artículo siempre que se mantenga la afectación al uso dotacional privado y las exigencias funcionales que el mismo requiere.

Artículo 9.5.6. Situaciones conformes a la nueva ordenación

Se entienden conformes y compatibles con el presente Plan los edificios, construcciones e instalaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan que resulten conformes con sus determinaciones y que por tanto se sujetarán a lo en él dispuesto.

Artículo 9.5.7. Edificaciones disconformes con el planeamiento anterior

1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones realizadas durante la vigencia del anterior Plan con incumplimiento de las normas referentes a edificabilidad, ocupación y uso del suelo y que resultaban disconformes e incompatibles con dicho planeamiento, quedarán sometidas al régimen establecido en el artículo 9.5.3, si hubiesen transcurridos los plazos para el restablecimiento de la legalidad urbanística.
2. En caso de que dichos plazos no hubiesen aún concluido el Ayuntamiento podrá optar por la expropiación o venta forzosa de los referidos terrenos.
3. Lo dispuesto en este artículo no será de aplicación cuando edificaciones, construcciones e instalaciones se encontrasen en el supuesto del artículo 9.5.6.

TITULO DECIMO SISTEMAS

CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 10.1.1. Clases de dotaciones

1. La red de dotaciones de este Municipio está constituida por el suelo, las edificaciones y las instalaciones públicas o privadas que el Plan General o sus instrumentos de desarrollo califiquen para alguno de los usos globales o pormenorizados que tengan carácter dotacional.
2. Las dotaciones pueden ser públicas, denominadas sistemas, o privadas, distinguiéndose:
 - a) Sistemas generales.
 - b) Sistemas locales.
 - c) Dotaciones privadas.

Artículo 10.1.2. Condiciones de uso y edificación

1. Los elementos dotacionales cumplirán las condiciones generales y particulares de uso y construcción que se contienen en estas Normas en lo que les sean de aplicación.
2. Las edificaciones e instalaciones dotacionales se ajustarán a las condiciones particulares de la zona en la que se ubiquen, o de sus colindantes, sin perjuicio de lo dispuesto en este Título.

Artículo 10.1.3. Programación y ejecución material

1. La ejecución de las obras e instalaciones en los suelos dotacionales deberá llevarse a cabo de acuerdo con los plazos previstos en el Programa de Actuación del Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.
2. La ejecución material de las obras e instalaciones de los sistemas generales será acometida, en todo caso, con arreglo a las previsiones del Plan siendo a cargo de:
 - a) La Administración Pública de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en Suelo Urbano y para los compromisos de gestión asumidos en el planeamiento anterior cuyas determinaciones se mantengan.
 - b) Los particulares en los casos de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos en los casos en que esta modalidad de gestión sea compatible con el servicio a implantar.

CAPITULO SEGUNDO SISTEMAS LOCALES Y GENERALES

Artículo 10.2.1. Definición e identificación de los sistemas generales

1. Constituyen los sistemas generales del territorio municipal los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del mismo establecida por el Plan General, conforme al modelo de desarrollo adoptado.
2. Los sistemas generales definidos y, en su caso, desarrollados en el Plan General se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo en el plano de "Calificación, Usos y Sistemas".
3. El Plan General especifica los sistemas generales correspondientes, identificando cada uno de sus elementos y calificando los mismos. Se definen los siguientes sistemas generales:
 - 3.1. Sistema general de comunicaciones, tanto urbanas como interurbanas, estableciendo las reservas de suelo necesarias para la localización de las redes viarias y ferroviarias, áreas de acceso a las mismas y todas aquellas otras vinculadas a las mismas, como estaciones de ferrocarril y autobuses, aeropuerto y otras instalaciones análogas.
 - 3.2. Sistema general de espacios libres constituido por:
 - a) Parques urbanos públicos.
 - 3.3. Sistema general de equipamiento comunitario, que comprende todos aquellos centros públicos al servicio de la población destinados a usos:
 - a) Administrativos.
 - b) Culturales y docentes, en situación y extensión adecuada para cumplir las previsiones de su legislación especial.
 - c) Sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios, y otros servicios de interés social.
 - d) Areas públicas destinadas al ocio recreativo o deportivo, como parques deportivos, ferias y otros recintos análogos.
 - 3.4. Infraestructuras básicas del territorio de carácter público, como centros productores de energía, centros de almacenamiento y distribución de combustibles, embalses, líneas de conducción y distribución y otras análogas.

Artículo 10.2.2. Definición de los sistemas locales

Son sistemas locales aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ámbito funcional se limita principalmente a una determinada y concreta área de la ciudad. Completando, desde esta perspectiva local, la estructura general y orgánica del territorio.

Artículo 10.2.3. Titularidad y régimen urbanístico

1. Los sistemas generales y locales son de titularidad y gestión pública. Una vez obtenidos, se afectarán al uso público o se adscribirán a un servicio público u otros usos de interés social, de conformidad con el planeamiento urbanístico.
 2. Los terrenos afectados por sistemas generales o locales que a la entrada en vigor del presente Plan General sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su dominio por cualquiera de los medios que se regulan en el presente Plan General, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.
- En tanto, no se produzca su obtención estarán sometidos a todos los efectos al régimen de calificación de fuera de ordenación regulado en estas Normas.
3. Los terrenos de titularidad pública no municipal, que tengan un uso coincidente con el previsto por el Plan, se mantendrán en el dominio de la Administración pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Ayuntamiento.
 4. Los terrenos de titularidad pública no municipal que tengan un uso no coincidente con el previsto por el Plan para el sistema general afectado, deberán adaptarse al nuevo uso propuesto por el Plan, o en su caso, transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa urbanística aplicable, siendo en cualquier caso posible su inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.

Artículo 10.2.4. Regulación de los sistemas generales

1. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución se contienen en el Título del Régimen de Usos de estas Normas.
 2. En general, dichas determinaciones relativas a su ejecución podrán desarrollarse directamente sin necesidad de figura de planeamiento de desarrollo.
- Lo anterior se entiende sin perjuicio de la necesidad de requerirse Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras Ordinario, de acuerdo con lo que al respecto establezca la correspondiente Ficha del Plan General.
3. No obstante lo anterior, el Plan General contiene, respecto a determinados elementos de los sistemas generales, las oportunas previsiones en orden a su ejecución que deberán ser respetadas por el Plan Parcial o Especial que, en su caso y de acuerdo a lo previsto en la Ficha correspondiente, deba formularse para su regulación pormenorizada y desarrollo.
 4. En todo caso, podrán redactarse Planes Especiales que tengan por objeto no sólo la regulación pormenorizada de los sistemas generales sino, además, el establecimiento de las medidas de protección adecuadas a su naturaleza.

Artículo 10.2.5. Obtención del suelo de los sistemas generales y locales

El Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales y locales que en la actualidad son de titularidad privada. La cesión de estos suelos es obligatoria y su obtención se efectuará por ocupación directa o expropiación.

Las previsiones del programa no limitan la facultad municipal de acometer la obtención y ejecución anticipada de cualquier elemento de dichos sistemas.

Artículo 10.2.6. Obtención del suelo de los sistemas generales

1. El suelo de los sistemas generales incluidos por el Plan General en las áreas de reparto en Suelo Urbano No Consolidado será de cesión obligatoria y gratuita, conforme a lo establecido en el art. 14.2. c) de la Ley 6/ 1998 de 13 de Abril, sobre régimen de Suelo y Valoraciones.

2. Los terrenos destinados a sistemas generales adscritos o incluidos en Suelo Urbanizable Programado se obtendrán por ocupación directa o por expropiación, de conformidad a los siguientes criterios:

- a) La obtención por ocupación directa tendrá carácter preferente, recurriendo a la expropiación en defecto del anterior procedimiento o cuando se desee obtener anticipadamente alguno de los elementos de dichos sistemas generales.
- b) A dicho efecto, los Planes Parciales que contengan unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento adscribirán a dichas unidades las superficies de suelo de sistemas generales del mismo cuatrienio en cuantía suficiente para compensar, como mínimo, la parte de dicho exceso que corresponda a la diferencia entre el aprovechamiento real y el tipo.
- c) En todo caso se adscribirán, en primer lugar, a dichas unidades de ejecución los sistemas generales que fueran interiores al correspondiente sector cuando los hubiera.
- d) Los terrenos donde se localicen los aprovechamientos correspondientes serán adjudicados tras las oportunas operaciones de reparcelación o compensación, de cada unidad de ejecución, a los propietarios de sistemas generales que no sean objeto de obtención anticipada por expropiación.

Artículo 10.2.7. Obtención de sistemas locales

La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento o Entidad actuante para afectarlos a los usos propios de estos sistemas se efectuará:

- a) Cuando los terrenos estén incluidos en una unidad de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva de los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios, o con la declaración de su innecesariedad, en su caso.
- b) En Suelo Urbano cuando los terrenos no estén incluidos en unidades de ejecución; mediante expropiación.

Artículo 10.2.8. Obtención por expropiación forzosa

1. La expropiación de los sistemas generales adscritos o en Suelo Urbano y de los sistemas locales excluidos de unidad de ejecución en suelo urbano deberá tener lugar antes de la revisión del Programa de Actuación del Plan General.

2. Transcurrido el plazo sin iniciarse la expropiación o ocupación directa el titular de los bienes podrá iniciar por sí solo el expediente de justiprecio por ministerio de la Ley, conforme a los plazos y procedimientos señalados en el artículo 202 de la Ley del Suelo.

Artículo 10.2.9. Implantación efectiva del uso dotacional

1. Cuando el Ayuntamiento así lo estime, en atención a las necesidades de cada zona, podrán implantarse equipamientos sociales en suelos calificados de educativo o deportivos, y viceversa sin que ello implique la necesidad de tramitar modificación de elementos del Plan General.

En cualquier caso, será preceptivo un estudio previo de las necesidades, disponibilidades de suelo y posibilidades inversoras del barrio en cuestión, si se trata de una dotación local, o del distrito o ciudad si se trata de un sistema general.

2. Los suelos de sistemas generales y locales calificados de equipamiento comunitario se podrán gestionar conforme a los procedimientos establecidos en la legislación vigente.

CAPÍTULO TERCERO DOTACIONES PRIVADAS

Artículo 10.3.1. Definición

1. Se denominan dotaciones privadas los suelos, edificaciones e instalaciones de propiedad o gestión privada calificados para uso dotacional.
2. Dicha calificación excluye la posibilidad de cualquier otro uso lucrativo, salvo lo previsto expresamente en estas Normas.
3. Cuando se estime que la oferta de suelo dotacional público es suficiente para cubrir las necesidades de equipamientos sociales de gestión y titularidad pública, el Ayuntamiento podrá ofrecer suelo a la iniciativa privada, en las condiciones y procedimientos establecidos en la legislación aplicable.

Artículo 10.3.2. Régimen de las dotaciones privadas

1. Los suelos dotacionales privados que se encuentren incluidos en una unidad de ejecución contribuirán a las cargas de cesión y urbanización en proporción a su aprovechamiento lucrativo.
2. A dichos efectos el planeamiento de desarrollo valorará el uso dotacional de dichos terrenos a efectos de establecer el correspondiente coeficiente de ponderación que sirva de base para determinar el aprovechamiento lucrativo que le corresponda.

Especialmente se tendrá en consideración dicha circunstancia cuando el uso dotacional fuese el de espacio libre o zona verde privadas.

3. La urbanización y edificación de los terrenos destinados a dotaciones privadas en Suelo Urbano no incluidos en unidad de ejecución corresponde a la iniciativa privada.
4. Serán en todo caso de aplicación las medidas previstas en la legislación urbanística para los casos de incumplimiento de los deberes básicos inherentes al proceso de urbanizador y edificatorio, y en particular el incumplimiento de los plazos correspondientes.

Artículo 10.3.3. Obtención de dotaciones privadas

1. El cese de la actividad propia del equipamiento comunitario de titularidad privada no justifica, por sí sola, la alteración en la calificación de los correspondientes terrenos, ni autoriza a destinar el suelo ni la edificación a ninguna otra actividad, salvo si el nuevo uso tuviera igualmente carácter dotacional. En caso contrario, se procederá mediante el procedimiento urbanístico adecuado a la entidad de la transformación.
2. En Suelo Urbano y en supuestos excepcionales, la Administración, con título legitimador en este Plan General y en virtud de su destino a equipamiento y del interés público del mismo podrá proceder a la expropiación los correspondientes terrenos, ajustándose a lo establecido en la Ley 6/98, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

TITULO UNDECIMO NORMATIVA DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO PRIMERO NORMAS GENERALES

Artículo 11.1.1. - Concepto y destino del Suelo No Urbanizable.

1.- Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos que están sometidos a algún régimen de protección de acuerdo a la legislación sectorial aplicable y al Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba en razón de sus valores paisajísticos, ambientales, científicos, arqueológicos, etc. También se incluyen en esta clase de suelo los terrenos que el Plan ha considerado necesario preservar por los valores a los que se ha aludido anteriormente y aquellos que están sujetos a servidumbres para la protección del dominio público.

Asimismo se incluyen dentro del Suelo No Urbanizable los terrenos que resultan inadecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible por sus riesgos naturales, los terrenos cuya transformación resulta actualmente inapropiada por su incompatibilidad con el modelo de desarrollo urbano adoptado por el Plan General y los terrenos que constituyen el soporte físico de los asentamientos que, respondiendo a procesos históricos de agrupación o concentración, no se consideran adecuados para su integración en el proceso urbano.

2.- Los actos de uso y aprovechamiento de este suelo conforme a su naturaleza, sin transformación del mismo y para su explotación agropecuaria, forestal y cinegética, están sujetos exclusivamente a las limitaciones establecidas por la legislación civil y la legislación sectorial aplicable.

Sólo la ordenación urbanística prevista en este Plan General legitima y autoriza la realización de cualquiera otros actos y aprovechamientos distintos de los previstos en el apartado anterior así como de las instalaciones o edificaciones que requiera la implantación o explotación de estos últimos, incluidas las construcciones, instalaciones o elementos móviles o prefabricados susceptibles de algún uso de los contemplados en esta normativa las cuales se someterán a las mismas condiciones de implantación y a los mismos requisitos y procedimientos de autorización establecidos para las actuaciones que comporten edificaciones de nueva planta.

3.- En desarrollo de esta normativa podrán redactarse Planes Especiales los cuales podrán tener, entre otras, las siguientes finalidades:

- a).- Zonificación, calificación y ordenación pormenorizada de áreas del Suelo No Urbanizable en las que por sus especiales características sea necesario regularlas de forma específica.
- b).- Ordenación de núcleos y asentamientos rurales.
- c).- Ordenación, en su caso, de zonas con problemáticas urbanísticas singulares.
- d).- Implantación de conjuntos o complejos de instalaciones ligadas a la explotación de recursos ganaderos.

e).- Protección, rehabilitación y reutilización de elementos singulares construidos del medio rural y catálogos.

f).- Ordenación de usos turístico-recreativos en zonas singulares.

g).- Restauración medioambiental.

h).- Actuación de lucha contra la erosión y de reforestación de áreas prioritarias.

i).- Estudio y propuesta de ordenación de los caminos rurales existentes.

j).- Otros fines análogos.

En todo caso se redactarán obligatoriamente Planes Especiales cuando, a juicio del Ayuntamiento, se pretenda implantar actuaciones que puedan suponer un cambio sustancial del territorio.

Artículo 11.1.2. - Categorías del Suelo No Urbanizable.

A los efectos de aplicación de esta normativa se establecen las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable:

- **Suelo No Urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano” (SNU):** Se incluyen en esta categoría los terrenos que resultan inadecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible por sus riesgos naturales, los suelos ocupados por parcelaciones que han de someterse a medidas de paralización y/o reconducción, los terrenos destinados a infraestructuras que han de emplazarse en el medio rural y los terrenos cuya transformación resulta inapropiada por su incompatibilidad con el modelo de desarrollo urbano adoptado por el Plan General. Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes subcategorías:
 - **“Zonas de Campiña” (SNU-CA)**
 - **“Suelo No Urbanizable de Infraestructuras”**
 - **“Suelo No Urbanizable con Parcelación”(SNU-PR y SNU-P)**
 - **“Suelo No Urbanizable cuya transformación resulta actualmente incompatible con el modelo urbano propuesto por el Plan General” (SNU-I)**
- **Suelo No Urbanizable de Asentamientos o Núcleos Rurales (SNU-AR):** se incluyen dentro de esta categoría las viviendas tradicionales existentes y aquellos asentamientos de población constituidos por agrupaciones de viviendas tradicionales con relaciones comunes, identificados como tales por la población residente y que, aun generando su población necesidades asistenciales y de servicios comunes, están o han estado vinculados generalmente a la producción primaria local (agrícola, ganadera, forestal, etc.) o dependen o han dependido económicamente de sus rentas. Dichos asentamientos, por su entidad o estructura típica y tradicional, no son susceptibles de ser considerados como núcleos urbanos.

- **Suelo No Urbanizable de Equipamientos Privados (SNU-EP):** se incluyen en esta categoría de suelo una serie de Equipamientos Privados que, por su importancia, singularidad y vinculación a la ciudad de Córdoba, deben ser reconocidos y ordenados de forma específica desde el planeamiento urbanístico.
- **Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP):** Se incluyen dentro de esta categoría los terrenos que están sometidos a algún régimen de protección de acuerdo a la legislación sectorial aplicable y al Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba en razón de sus valores paisajísticos, ambientales, científicos, arqueológicos, etc. También se incluyen en esta clase de suelo los terrenos que el Plan ha considerado necesario preservar por los valores a los que se ha aludido anteriormente y aquellos que están sujetos a servidumbres para la protección del dominio público. Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes subcategorías:
 - **Espacios Forestales y Riberas de la Sierra con Protección Integral (SNUEP-PI)**
 - **Espacios Forestales de la Sierra con Protección Compatible (SNUEP-PC)**
 - **Vega del Río Guadalquivir (SNUEP-VG)**
 - **Vega del Río Guadajoz (SNUEP-VGJ)**
 - **Cauce y Riberas de los Ríos Guadalquivir, Guadalmellato y Guadajoz (SNUEP-RG)**
 - **Embalse de San Rafael de Navallana y Entorno (SNUEP-EE)**
 - **Salinas de Duernas (SNUEP-SD)**
 - **Llanuras Agrícolas de Secano (SNUEP-AS)**
 - **Zonas de la Campiña de Interés Paisajístico (SNUEP-ZCP)**
 - **Parque Forestal “Los Villares” (SNUEP-PQV)**
 - **Parque Recreativo “Puente Mocho” (SNUEP-PQM)**
 - **Yacimientos de Interés Científico (YC)**
 - **Patrimonio Histórico**
 - **Vías Pecuarias**

La delimitación de cada una de las categorías del Suelo No Urbanizable viene grafiada en los planos de ordenación del término municipal y/o señalada en su normativa particular.

Artículo 11.1.3.- Régimen del suelo.

1. De acuerdo a la legislación vigente en el Suelo No Urbanizable no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas. Las explotaciones agrícolas tendrán el carácter de uso **permitido** dentro de la regulación de cada categoría de suelo No Urbanizable.

En todo caso, teniendo en cuenta la jurisprudencia existente, deben entenderse incluidas en el concepto de construcciones destinadas a explotaciones agrícolas las destinadas también a otro tipo de explotaciones de uso primario tales como las ganaderas, forestales, cinegéticas, etc.

2. Sin embargo tendrán el carácter de uso **autorizable** las edificaciones e instalaciones de “utilidad pública o interés social” que hayan de emplazarse en el medio rural. Estas autorizaciones deberán tramitarse de acuerdo con lo previsto en el artículo 16.3.2ª del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (vigente en Andalucía por la Ley 1/1997) y en el artº 25 del Decreto 77/1994.

También serán **autorizables** los demás usos que figuren como tales en cada categoría del Suelo No Urbanizable.

Artículo 11.1.4.- Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones.

1.- En el Suelo No Urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Se considera parcelación urbanística ilegal en Suelo No Urbanizable toda división (segregación o fraccionamiento) simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas, en dos o más lotes, cuando aquella división incumplan la normativa sectorial o las normas de este Plan.

2.- En el Suelo No Urbanizable dicha división (segregación o fraccionamiento) tendrá idéntica consideración cuando cada uno de los lotes, fincas o parcelas a que dé lugar, constituyan unidades aptas para la edificación, incumplan las determinaciones del Plan General o puedan dar lugar a nuevos asentamientos formando un núcleo de población según las condiciones que se establecen en el artículo siguiente.

Por tanto se considerará parcelación urbanística cualquier alteración de la situación jurídica o del titular de terrenos o fincas y parcelas, mediante la constitución de regímenes de propiedad horizontal o societaria, la celebración de compraventas proindiviso y otras formas análogas, cuando la atribución de cuotas permita el uso individualizado de una parte de aquellos equivalente o asimilables a los lotes, fincas o parcelas a que se refiere el supuesto anterior.

3.- Los actos realizados al amparo del texto de una norma del presente Plan General que persigan un resultado prohibido o contrario a dicho Plan o al ordenamiento urbanístico general se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiera tratado de eludir.

4.- Es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a las condiciones de ordenación urbanística del Plan General o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.

5.- No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia municipal o en su caso de la declaración de innecesariedad de la misma que los Notarios deberán testimoniar en ella.

El certificado de innecesariedad sólo se expedirá en el Suelo No Urbanizable para la implantación de usos ligados a explotaciones agrarias y siempre que se acredite suficientemente con proyecto de explotación firmado por técnico competente y/o informe del organismo correspondiente.

6.- En ningún caso se podrá realizar ningún tipo de parcelación rústica en las fincas en las que existan construcciones ilegales.

7.- Concepto de “parcela histórica”: A los efectos de este Plan General se considerarán parcelas históricas en esta clase de suelo aquellas parcelas rústicas que, no formando parte de una parcelación urbanística o núcleo de población, conste inscrita en el Registro de la Propiedad o en su defecto conste en escritura pública con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General.

Artículo 11.1.5.- Concepto de núcleo de población y condiciones para evitar su formación.

1. Se entiende por núcleo de población el asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, saneamiento y accesos rodados con características propias de los núcleos urbanos.

2. A los efectos de evitar en el futuro su formación en el Suelo No Urbanizable se considerará que existe posibilidad de formación de núcleos de población cuando en un lugar concurren una o varias de las siguientes circunstancias:

- Se produzca un incumplimiento de las condiciones de edificación establecidas por el Plan General teniendo en cuenta cada categoría de Suelo No Urbanizable.
- Se realicen reparaciones, mejoras o aperturas de caminos que no cuenten con la preceptiva licencia municipal y/o no estén amparadas en el planeamiento o proyecto de urbanización o que no estén integrados en proyectos de explotación u ordenación agrícola, ganadera, cinegética, forestal o minera debidamente autorizados por los organismos competentes o bien que se realicen con el objetivo de dotar de accesos rodados a lugares en los que existan parcelaciones ilegales o una pluralidad de edificaciones que no hayan sido autorizadas de acuerdo a la normativa establecida en el Plan.
- Existan o se ejecuten conducciones de agua potable, alcantarillado o electrificación con acometidas individuales por parcelas que no estén previstas en plan o proyecto alguno debidamente aprobado.
- Exista publicidad referente a parcelación o venta de parcelas sin advertencia del procedimiento en el que legalmente se amparan cualquiera que sea los canales utilizados (carteles en vía pública, octavillas, anuncios en prensa o revista, etc..).
- Existan parcelaciones que no cumplan lo establecido en esta normativa o en los que se haya producido una división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con fines edificatorios que impidan garantizar el carácter rural de la zona y preservar ésta del proceso

de desarrollo urbano y/o comporte una transformación de hecho de su valor inicial rústico en valor urbanístico.

- Cuando, sin división o enajenación de fincas, se hayan enajenado partes indivisibles con incorporación del derecho a utilización edificatoria de partes concretas de terrenos o bien se constituyan asociaciones en las cuales la calidad de socio incorpore esta facultad, siempre que incumplan las condiciones de edificación establecidas en el Plan.

3. A los efectos de este Plan General en los ámbitos delimitados como “Suelo No Urbanizable de Parcelación” se considerará que existe posibilidad de formación de un núcleo de población cuando se incumplan las condiciones de edificación que en cada ámbito establezcan los Planes Especiales de Mejora del Medio Rural previstos.

Artículo 11.1.6. - Concepto de Asentamiento o Núcleo Rural.

Se entiende como Asentamiento o Núcleo Rural el constituido por las viviendas tradicionales aisladas y por aquellos asentamientos humanos existentes que aún generando su población necesidades asistenciales y de servicios comunes, están constituidos por un agregado de unidades familiares o productivas que están o han estado vinculadas directa o principalmente a la producción primaria local (agrícola, ganadera, forestal, cinegética...) o son o han sido económicamente dependientes de sus rentas y que por la entidad o estructura típica y tradicional del asentamiento no es susceptible de ser considerada como núcleo urbano.

CAPITULO SEGUNDO CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

Artículo 11.2.1. Condiciones de la edificación.

Salvo que se establezcan otras condiciones en la regulación de usos o en la normativa particular de cada categoría de suelo, las condiciones de edificación aplicables serán las siguientes:

1. Las edificaciones e instalaciones se separarán como mínimo 10 m. de los linderos privados de la finca y del borde exterior de los caminos públicos existentes en su caso.

En el caso de proyectos de legalización de instalaciones o construcciones existentes cuyo uso resulte compatible con la normativa aplicable en su categoría, se respetará la separación a linderos existente.

La separación a otros linderos públicos será la aplicable según la legislación sectorial vigente en cada caso.

2. La altura máxima será de 7 metros (2 plantas) salvo para dotaciones públicas (de propiedad pública o privada) y equipamientos especiales, para los que se permitirá una altura máxima de 3 plantas (10,5 m.). Asimismo, en el caso de instalaciones industriales se permitirá una mayor altura para aquellos elementos funcionales que así lo requieran.

La altura establecida se respetará en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación. Del mismo modo, se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

En el caso de proyectos de legalización de instalaciones o construcciones existentes cuyo uso resulte compatible con la normativa aplicable en su categoría, se respetará su anterior altura.

3. La superficie vinculada a la edificación y la ocupación de la misma será la adecuada para el uso y finalidad a la que se destina y ocupando la mínima superficie necesaria, respetando, en todo caso, la fijada en cada categoría de suelo o uso.

4. Condiciones de edificación para las construcciones e instalaciones existentes que hayan sido autorizadas de acuerdo a lo dispuesto en el planeamiento anterior:

Las construcciones e instalaciones existentes que habiendo sido autorizadas y ejecutadas de acuerdo a lo establecido en el planeamiento anterior no cumplan las determinaciones del presente Plan General se consideran compatibles con la ordenación general propuesta por el mismo de tal forma que en ellas se podrán realizar las obras de reforma y mantenimiento que precisen para su adecuado funcionamiento. Esta norma será de aplicación en todas las categorías del Suelo No Urbanizable con independencia de lo establecido en su normativa particular.

No obstante las obras de ampliación de tales construcciones o instalaciones o sus cambios de uso se ajustarán a lo dispuesto en este Plan General según cada caso y según lo establecido en la normativa particular de cada categoría de suelo.

Artículo 11.2.2. Condiciones ambientales.

1. Se tendrán en cuenta las Normas Generales de Protección establecidas en este Plan General y las medidas de protección ambiental previstas en las siguientes disposiciones: Real Decreto-Ley 9/2.000, de 6 de octubre, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, Ley 7/1994, de Protección Ambiental de Andalucía y los Reglamentos que la desarrollan: Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto 292/1995, de 12 de diciembre), Reglamento de Informe Ambiental (Decreto 153/96, de 30 de abril), Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de diciembre), Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996, de 20 de febrero) y Reglamento de Residuos Sólidos (Decreto 283/1995, de 21 de noviembre). Asimismo se tendrán en cuenta las medidas previstas en el Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de Prevención de Incendios Forestales y en la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales.

2. Los estudios de impacto ambiental exigidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba para determinadas actuaciones se entenderán sustituidos por las medidas y procedimientos de protección previstos en la legislación ambiental vigente. No obstante cuando se trate de actuaciones que, aun no estando sometidas a tales medidas, en la normativa particular de las categorías de Suelo No Urbanizable previstas se les requiere un análisis ambiental, éste tendrá la finalidad y objetivos previstos en la norma 11 del Plan Especial de Protección del Medio Físico y se aportará junto con el resto de la documentación técnica necesaria.

3. En todo caso, a los efectos de evitar posibles impactos ambientales, se tendrán en cuenta, además de las Normas Generales de Protección establecidas en este Plan, las siguientes medidas protectoras y correctoras:

- Calidad del aire:

- Durante la fase de construcción de edificaciones, debido a los movimientos de tierra que se pueden producir, se evitará que se produzca contaminación de la atmósfera por acción de partículas de polvo. Para ello, si se trata de épocas secas, se deberán regar aquellas zonas donde se produzca un importante movimiento de tierras.
- Estas medidas se completarán en todo caso con lo dispuesto en el Reglamento de Calidad del Aire que resulta de aplicación.

- Ruido:

- En las obras deberá utilizarse maquinaria que cumpla las determinaciones del Reglamento de Calidad del Aire y resto de normativa que resulte de aplicación en materia de ruido y vibraciones.
- Debe realizarse un uso adecuado de la maquinaria con el fin de reducir al máximo los niveles sonoros.

- Calidad del agua:

- Se prohíben los pozos negros debiendo establecerse para cada uso el sistema de depuración o tratamiento de aguas residuales más adecuado. En todo caso deberán cumplirse las determinaciones del R.D.L.1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y demás legislación vigente.
- Se establecerá un control municipal sobre los desechos procedentes de las actividades agroganaderas y para impedir los vertidos de residuos urbanos o de aguas residuales sin depurar procedentes de las edificaciones en el medio rural.
- No se otorgará licencia de ocupación hasta que se demuestre el buen funcionamiento de la fosa séptica u otro mecanismo de depuración de aguas implantado en las construcciones realizadas.
- El Ayuntamiento controlará la apertura de nuevos pozos y sobre los existentes a efectos de evitar la sobreexplotación de los acuíferos y su contaminación.

- Suelos:

- Se impedirán los desmontes y la desaparición de la vegetación en la realización de construcciones en los suelos muy erosionados.
- En el resto de la finca no ocupada por la construcción se mantendrá el uso agrícola o forestal existente y, en caso de realizar nuevos cultivos, estos serán preferentemente de tipo arbóreo utilizando una tipología de cultivo adecuada, con cultivos a nivel y no a favor de la pendiente.
- La tierra procedente de desmontes se utilizará para relleno de bancales, en su caso, o para proceder a la revegetación de la finca o, en el caso de no ser adecuada para ello, se retirará a vertedero controlado.

- Vegetación:

En el caso de que determinadas construcciones afecten directa o indirectamente a la vegetación existente, es preciso tomar medidas que eviten o minimicen el impacto que pueda producirse. Entre tales medidas cabe citar las siguientes:

- Adoptar medidas correctoras ligadas a la hidrología superficial.
- Control eficaz de los incendios forestales respetando las disposiciones vigentes.
- Siempre que sea posible se respetarán los pies de los ejemplares singulares existentes. En el caso de ser necesaria la tala de algún ejemplar o más, se procederá a la plantación de tantos ejemplares de la misma especie como años tuviese el eliminado.
- Cuando no exista arbolado en la finca objeto de la actuación deberán plantarse ejemplares de árboles y/o arbustos autóctonos.

- Los nuevos accesos e infraestructuras previstas para las edificaciones valorarán y evitarán los puntos críticos donde se localice la vegetación natural con especies singulares. En estos casos se considerará preferentemente las vías ya abiertas sobre la apertura de nueva vías.
- El Ayuntamiento promoverá, en colaboración con los organismos competentes, campañas de reforestación de riberas y zonas muy erosionadas y sobre conservación y reconstrucción de suelos. Asimismo promoverá la información sobre las medidas legales existentes para el fomento de las superficies forestales y abandono de la agricultura marginal.

- Fauna:

Se recomienda adoptar las siguientes medidas generales para la protección de la fauna:

- Vigilar y prohibir el vertido incontrolado de los desmontes.
- Los cerramientos de las fincas, cada vez más numerosos debido a la construcción de viviendas, deberán realizarse de forma que no impidan la libre circulación de la fauna silvestre.
- En la ejecución de nuevas vías de acceso se establecerán pasos artificiales para la fauna si las mismas se realizan en zonas donde su presencia sea habitual.
- Las redes de energía eléctrica para uso de las viviendas u otras construcciones en el medio rural deberían ser subterráneas y, en el caso de que no puedan serlo, deberían adoptar las medidas adecuadas para evitar la colisión de las aves mediante la instalación de salvapájaros (espirales que se enrollan a los cables para hacerlos más visibles).
- Se evitará la desaparición de las manchas de vegetación autóctona a efectos de no provocar la emigración de la fauna a otros territorios.

- Paisaje:

Las medidas que han de adoptarse para la protección del paisaje son:

- No se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
- Las formas constructivas se adaptarán al medio rural y las estructuras se proyectarán de forma que provoquen el mínimo corte visual y se integren adecuadamente en el entorno.
- En el caso de utilizar cubierta de teja ésta será semejante en color y forma a la teja tradicional de barro. Las cubiertas de chapas metálicas deberán cubrirse con colores o materiales que permitan integrarlas adecuadamente en el paisaje rural.
- Los taludes necesarios, en su caso, se ejecutarán de forma tendida, con superficie ondulada y rugosa, realizando bancales en los desmontes para que se pueda replantar. Los muros de dichos taludes serán de piedra natural del lugar o, cuando sean de otro material, se revestirán de dicho tipo de piedra.

- Las plantaciones de vegetación exigidas se realizarán con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando su distribución geométrica y realizando bordes difusos.
- Para una mayor integración de la edificación en el medio rural se evitará el cerramiento de la parcela. En el caso de ser necesarios los cerramientos serán preferentemente de carácter vegetal, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso dominante primario del Suelo No Urbanizable. En el caso de utilizar vallas metálicas éstas llevarán pantallas vegetales. Si se tratase de instalaciones que, por razones de seguridad, defensa u otro motivo análogo, precisasen cerramientos, estos tendrán las características adecuadas a su funcionalidad.
- Los tendidos eléctricos necesarios para las nuevas construcciones deberán ser soterrados o cuando ello no sea posible deberán implantarse de forma que produzcan el menor impacto posible.
- Para las zonas exteriores de las construcciones que deban pintarse se utilizará el color blanco o colores acordes con el entorno.
- Se mantendrán las lindes naturales del terreno o las lindes artificiales de carácter rural (piedra) frente a las lindes con vallas metálicas sin pantalla vegetal.
- Se potenciará la rehabilitación para su uso residencial o turístico de las edificaciones rurales existentes.
- Los caminos conservarán su carácter rural sin perjuicio de las mejoras necesarias: cunetas para evacuación de aguas, mejora de firme, etc.

En la documentación técnica elaborada para la solicitud de licencias se demostrará con la documentación adecuada (fotografías, perspectivas visuales, etc.) que la construcción se localizará en la zona de menor incidencia visual dentro de la finca con respecto a su entorno.

CAPITULO TERCERO REGULACION DE LOS USOS Y DE SUS CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION

Artículo 11.3.1.- Construcciones destinadas a explotaciones de uso primario (agrícola, ganadero, forestal...) que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, ganadería, montes, etc.

1.- Se incluyen dentro de este concepto las siguientes construcciones:

- a) Casetas para establecimiento de instalaciones relacionadas con el uso dominante de la explotación: bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.
- b) Almacenes de aperos y maquinaria agrícola.
- c) Construcciones que se destinen al primer almacenaje o manipulación de los productos obtenidos de la actividad primaria (agraria, ganadera, forestal...) siempre y cuando se destinen al servicio de una sola explotación.
- d) Silos, almacenes de abonos o herbicidas, etc..
- e) Establos, residencias y criaderos de animales (cuadras, vaquerías, granjas avícolas, etc.) siempre y cuando se destinen al servicio de una sola explotación.
- f) Vivienda en relación con la naturaleza extensión y utilización de la finca, siendo necesaria para la explotación rústica de la misma.

2.- Las condiciones de edificación para estas construcciones serán las siguientes:

- a) Todas las construcciones guardarán una relación de proporcionalidad y funcionalidad con la explotación en la que se emplacen.
- b) Los proyectos de edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y/o eliminación y/o reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
- c) Dependiendo del tipo de uso de la finca se establecen las siguientes superficies mínimas de parcela a los efectos de la posibilidad de edificar las construcciones del apartado 1º:
 - Regadío: 1 Ha.
 - Secano arbóreo: 2 Ha.
 - Otros cultivos de secano: 3 Ha.
 - Monte, encinar, dehesa, etc.: 10 Ha.

En todo caso, cuando se trate de parcelas históricas de menor superficie, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación siempre que quede garantizado su destino a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.

- d) La ocupación de la finca por parte de la edificación será la mínima que precise la edificación para satisfacer sus necesidades funcionales con el objeto de utilizar para el uso constructivo la menor superficie posible de suelo cultivado o forestal, según el caso.
- e) En el caso de construcciones e instalaciones que puedan provocar molestias por olores, humos, etc. éstas deberán separarse de los núcleos de población teniendo en cuenta las medidas correctoras que se establezcan en el procedimiento ambiental aplicable en cada caso.

11.3.2.- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

1. Se consideran bajo este concepto las siguientes construcciones e instalaciones:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la **ejecución** de obras e infraestructuras públicas: Se considerarán de este modo exclusivamente aquellas que vengan contempladas en el propio Proyecto de la obra pública de que se trate.
- Construcciones e instalaciones vinculadas al **mantenimiento** de obras e infraestructuras públicas: Son las construcciones o instalaciones necesarias para la conservación y explotación de las obras públicas tales como centros operativos, parques, viveros, garajes y talleres necesarios para la maquinaria utilizada en dichas obras públicas y viviendas correspondientes al personal encargado de dicha conservación y explotación.
- Construcciones e instalaciones vinculadas al **servicio** de obras e infraestructuras públicas: Se consideran entre estas instalaciones las áreas de descanso, las áreas de servicio, las estaciones de servicio, puestos de socorro, etc., que vengan contempladas en el Proyecto original de la obra pública, o que sean autorizadas con posterioridad por el organismo sectorial competente. Estas últimas, no incluidas en los Proyectos originales tendrán, en su caso, tratamiento de usos autorizables.

2. Las condiciones de edificación para los usos contemplados en este apartado serán las que por sus características específicas necesiten en cada caso debiendo no obstante observarse las normas generales establecidas en este Plan General y las establecidas en la legislación sectorial aplicable.

En todo caso se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

- El problema de aparcamiento de vehículos se resolverá en el interior de la parcela.
- Se deberá justificar la dotación de acceso, agua, electricidad y depuración de vertido sin que ello pueda suponer en ningún caso la urbanización de la parcela vinculada a la actuación.
- El proyecto de la edificación o instalación podrá contar, cuando sea necesario, con vivienda guardería de la instalación contabilizándose como parte de la misma.

11.3.3.- Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

1.- Se considerarán como tales aquellas construcciones o instalaciones que sean de utilidad pública o interés social por atribución expresa de su legislación específica o, en su defecto, se demuestre fehacientemente que reúnen tales condiciones y la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

En todo caso, cuando el Ayuntamiento lo estime oportuno, previamente a su aprobación, podrá recabar informes de los Organismos de la Comunidad Autónoma, o en su caso, de otras Administraciones a quienes correspondan las competencias sobre las instalaciones, edificios o usos de que se trate para que, desde su perspectiva, se detecte la conveniencia o no de su implantación.

2.- Los usos que pueden ser considerados de “utilidad pública” o “interés social” son los siguientes:

- Usos **industriales**. Se incluyen en este uso las industrias vinculadas al medio rural, grandes industrias, depósitos al aire libre, industrias peligrosas y aquellas industrias que resulten incompatibles con el medio urbano. En ningún caso se considerarán bajo este concepto aquellas industrias que puedan implantarse en suelos urbanos o urbanizables calificados a tales efectos.

Se entenderá por industria vinculada al medio rural aquella que se destina a la manipulación y/o transformación de productos obtenidos de actividades primarias del medio rural (agrícolas, ganaderas, forestales).

Se entenderá por gran industria aquella que necesita una gran superficie para su implantación y es susceptible de producir fuertes efectos contaminantes.

- Usos **turísticos y recreativos** tales como hoteles, bares, establecimientos de restauración, alojamientos turísticos rurales, campamentos de turismo, áreas recreativas, parques rurales, etc.

Los usos de alojamientos turísticos rurales no incluyen el uso de vivienda excepto en la modalidad de vivienda-guardería cuando se demuestre la necesidad de la misma para el cuidado de las instalaciones. En todo caso para demostrar la condición de alojamiento turístico se deberá aportar la inscripción del establecimiento en el Registro de Establecimientos Turísticos con anterioridad a la concesión de la licencia municipal.

Los usos de áreas recreativas o parques rurales se refieren a zonas destinadas al disfrute de la naturaleza. En ellas sólo se podrán realizar actuaciones que no conlleven edificaciones tales como zonas de acampada, adecuaciones naturalísticas (senderos, miradores, observatorios), pequeñas instalaciones deportivas ligadas al ocio de la población e instalaciones fácilmente desmontables como mesas, bancos e instalaciones de restauración no permanentes. Asimismo, podrán incluir centros de recepción de visitantes los cuales sí podrán establecerse mediante edificaciones permanentes.

- Usos **extractivos**.
- Usos **dotacionales**, como culturales, didácticos, científicos, asistenciales, sanitarios, religiosos, etc. Entre ellos se incluirían aulas de naturaleza, escuelas-taller, casas de oficios, granjas-escuela, centros sanitarios y asistenciales especiales cuya funcionalidad pueda estar vinculada al medio rural, etc.
- Usos para **equipamientos especiales**. Se consideran como tales aquellos que, aunque corresponden a un uso colectivo no estrictamente rural, motivos de seguridad o sanidad exigen su implantación en el medio rural. Entre ellos se incluyen cementerios, cuarteles, cárceles y vertederos.
- Usos de **infraestructuras**. Se consideran como tales las infraestructuras públicas o privadas que deban ejecutarse en el medio rural y que sean de interés público o que deban servir a una instalación o construcción de utilidad pública o interés social.
- Asimismo se considerarán incluidos en esta relación de usos aquellos que no estando expresamente relacionados puedan ser asimilables a estos.

3.- Las condiciones de edificación e implantación para estos usos serán las siguientes:

3.1.- Condiciones para los usos de infraestructuras:

Las condiciones de edificación para estos usos serán las que por sus características específicas necesiten en cada caso debiendo, no obstante, observarse las normas generales establecidas en este Plan General y las establecidas en la legislación sectorial aplicable.

3.2.- Condiciones para el resto de usos:

a) Se redactarán y tramitarán obligatoriamente Planes Especiales en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
- Afectar a la ordenación estructural propuesta por el Plan General.
- Cuando la actuación esté caracterizada como Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de acuerdo a lo dispuesto en el Artº 30 y Anexo II de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. En este caso el Plan Especial contendrá, además de la documentación exigible por la legislación urbanística o por lo dispuesto en este artículo, la valoración de las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el artº 31 de la citada Ley, en orden a que el trámite para su aprobación o autorización, respectivamente, conlleve la emisión del informe a que se refiere el antedicho artº 30 de la misma Ley.

b) Los Proyectos o Planes Especiales, en su caso, incluirán un programa de ejecución, un estudio del impacto sobre la red de transporte y sobre la red de infraestructuras básicas, y un estudio de su viabilidad económica. También incluirán un análisis de su viabilidad ambiental, excepto cuando las actuaciones estén sometidas al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental o de Informe Ambiental de acuerdo a la legislación vigente.

El ámbito del Plan Especial, en su caso, se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

- Cuando el objeto del Plan Especial sea la implantación de un uso apoyado y contiguo a una vía de comunicación (carreteras, caminos, vías pecuarias,...), su ámbito será el que el uso demande, afectando la menor superficie necesaria con el objetivo de minimizar la ocupación del suelo rústico. Asimismo, se evitarán las implantaciones sucesivas que desnaturalice el carácter excepcional de estos usos autorizables. Estos ámbitos podrán segregarse de la finca matriz, siempre que ésta quede con la superficie mínima establecida en cada categoría de suelo.
- En caso contrario, el ámbito del Plan Especial se determinará de acuerdo con las características del territorio donde se implante el uso pretendido, estableciendo la mínima ocupación necesaria para la explotación del mismo. Estos ámbitos no serán segregables de la finca o fincas a la/s que pertenecen.

c) La dotación de aparcamientos de vehículos se resolverá en el interior de la finca vinculada a la actuación.

d) Se deberá justificar la dotación de acceso, agua, electricidad y depuración de vertidos sin que ello pueda suponer, en ningún caso, la urbanización de la finca vinculada a la actuación.

e) La edificación o instalación podrá contar, cuando sea necesario, con vivienda para la guardería de la instalación, contabilizando como parte de la misma.

f) La superficie vinculada a la construcción o instalación proyectada se estudiará, en cada caso, dependiendo de sus necesidades funcionales, de forma que la construcción afectará a la superficie mínima necesaria con el objetivo de minimizar la ocupación del suelo rústico.

g) Cuando la implantación de este tipo de construcciones e instalaciones se realice rehabilitando y reutilizando construcciones tradicionales rurales se permitirán las reformas y ampliaciones necesarias para su adaptación al nuevo uso.

h) Los usos que, por su funcionalidad, así lo requieran, podrán desarrollarse mediante la implantación de diversas edificaciones (campamentos de turismo, alojamientos turísticos rurales, granjas-escuela, aulas de naturaleza, etc.).

En el caso de alojamientos hoteleros o turísticos rurales que precisen la ejecución de diversas unidades de alojamiento y estén promovidos por entidades privadas se impondrá en la licencia la condición indivisible de la finca vinculada al Proyecto, quedando

prohibida cualquier segregación o división de la misma, con o sin edificación, salvo que el uso autorizado se extinga y así se demuestre de forma inequívoca. Tal condición se establecerá en la licencia para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

En todo caso, no se autorizarán las actuaciones que, por su entidad y a juicio del Ayuntamiento, puedan suponer la transformación de hecho del carácter rural del ámbito vinculado a la actuación otorgándole características propias del medio urbano, debiendo en este sentido quedar aseguradas la no posibilidad de formación de núcleo de población en el lugar y el carácter aislado de la construcción.

i) De acuerdo a lo establecido en el artº 27.3 del Reglamento de Planeamiento se podrán imponer para determinados usos y actividades obligaciones tendentes a evitar la degradación del medio ambiente y/o el de potenciar su mejora y regeneración. Entre dichas obligaciones podrán establecerse las siguientes: reforestación de la totalidad o parte de la finca vinculada al proyecto, recuperación de la vegetación de riberas, en su caso, actuaciones de mejora y restauración paisajística, etc.

Las actuaciones que comporten dichas obligaciones serán ejecutadas directamente por parte de los promotores del uso o actividad que se autorice para lo cual se podrán exigir las garantías que se consideren necesarias previamente al otorgamiento de la licencia correspondiente. El importe de dichas garantías será fijado por el Ayuntamiento.

j) Para aquellos usos que se encuentren regulados por normativas o legislaciones sectoriales en las que se establezcan determinaciones de contenido urbanístico (campamentos de turismo, camping-cortijo, alojamientos turísticos en el medio rural, etc.) se aplicarán, en su caso, las condiciones de edificación establecidas en las mismas y las condiciones urbanísticas establecidas en la presente normativa respecto a todo lo no regulado por aquellas.

11.3.4.- Vivienda aislada.

Se consideran los siguientes tipos diferenciados de vivienda aislada:

a).- Vivienda ligada al mantenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales

Se entiende como tal el edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyectos con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales y obras públicas. Sus condiciones de edificación vendrán determinadas en el proyecto de ejecución de la infraestructura.

b).- Vivienda guardería de complejos en el medio rural.

Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal previstos en proyectos con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos o privados singulares que precisen un servicio de guarda.

Las condiciones de edificación se determinarán en el proyecto de la instalación o edificación debiendo ser autorizadas de acuerdo a las características específicas de aquella.

c).- Vivienda familiar

Se entiende como tal el edificio residencial-familiar que debe emplazarse en el medio rural bien por proyectarse en asentamientos o núcleos rurales ya existentes o bien por estar vinculada a la explotación primaria (agrícola, ganadera, cinegética...) del terreno sobre el que se proyecte para el funcionamiento de la explotación. La construcción de nuevas viviendas de este tipo sólo se admitirá en determinadas categorías de suelo, estableciéndose en su normativa particular las condiciones de edificación de las mismas.

d).- Viviendas rurales tradicionales existentes

Se incluyen en este apartado las viviendas existentes que responden a una tipología tradicional debiendo justificarse que tienen una antigüedad mínima de 50 años, contados desde el año actual (2.002), para lo cual se aportará un certificado referido al catastro correspondiente u otro documento acreditativo.

En estos casos las condiciones de edificación serán las siguientes:

- 1.- Se vinculará a la construcción la parcela catastral en la que se sitúe.
- 2.- Se podrá ampliar la superficie construida para satisfacer las necesidades funcionales de la vivienda siguiendo el criterio de afectar a la superficie mínima necesaria para ello con el objetivo de minimizar la ocupación del suelo rústico.
- 3.- Se mantendrán la tipología y materiales tradicionales.
- 4.- La altura será la que tenía la vivienda.

CAPITULO CUARTO

NORMAS DE PROCEDIMIENTO PARA LA AUTORIZACIÓN DE USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. Cuando dicha legislación sea modificada se estará a lo dispuesto en las nuevas disposiciones aplicables.

En ningún caso podrán autorizarse o inscribirse, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva de construcciones e instalaciones ilegales aunque haya prescrito la infracción urbanística correspondiente.

Artículo 11.4.1.- Construcciones e instalaciones que pueden ser autorizadas directamente por el Ayuntamiento.

1. Podrán autorizarse directamente por el Ayuntamiento las construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones de uso primario (agrícola, ganadero, forestal...) que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, ganadería, montes, etc. y las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

2. También podrán autorizarse directamente por el Ayuntamiento la ampliación y reforma de las viviendas rurales y de las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social existentes que estén debidamente autorizadas, siempre y cuando no supongan cambio de uso y se ajusten a las condiciones urbanísticas establecidas en esta normativa.

Artículo 11.4.2.- Construcciones e instalaciones que deben ser autorizadas de acuerdo a lo previsto en el artº 25 del Decreto 77/1994 por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo

Teniendo en cuenta que Córdoba tiene delegadas las competencias en materia de urbanismo al amparo de lo dispuesto en el Decreto 77/94 el Ayuntamiento podrá autorizar edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- a) Petición ante el Ayuntamiento, con justificación en su caso de la utilidad pública o interés social, de la necesidad de emplazarse en Suelo No Urbanizable y de que no se forma núcleo de población con la actuación proyectada.
- b) El Ayuntamiento someterá el expediente a información pública durante quince días y, una vez concluida ésta, lo remitirá con el resultado de la misma y los informes exigidos por la normativa urbanística o sectorial aplicable en cada caso a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, la cual habrá de emitir informe en el plazo de un mes a contar desde la fecha de recepción de los expedientes completos.
- c) Una vez emitido el informe favorable por el órgano autonómico o transcurrido el plazo establecido para ello el Ayuntamiento podrá otorgar la correspondiente licencia.

Artículo 11.4.3.- Autorización e inscripción de escrituras de obra nueva.

Para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras de declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto en el artº 37.2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en el Capítulo VI del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas

CAPITULO QUINTO NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO

Artículo 11.5.1.- Zonas de Campiña (SNU-CA)

Se incluyen en esta categoría de suelo aquellos espacios agrícolas de la campiña que, aunque son bastante productivos, no presentan singularidades paisajísticas o ambientales y que, por tanto, tienen una mayor capacidad de acogida de usos proponiéndose una regulación normativa que permita la implantación controlada de aquellas actividades incompatibles en el medio urbano.

- Usos permitidos y/o autorizables; condiciones de edificación:

Son usos permitidos y/o autorizables en este suelo todos los usos regulados en la normativa del Suelo No Urbanizable con las condiciones de edificación establecidas para cada uno de ellos.

Asimismo, las viviendas familiares de nueva construcción deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La finca donde se proyecte la vivienda tendrá una superficie mínima de 10 Hectáreas.
- La construcción afectará a la superficie mínima necesaria para satisfacer sus necesidades funcionales con el objetivo de minimizar la ocupación del suelo rústico.

Artículo 11.5.2.- Suelo No Urbanizable de Infraestructuras

Se considera como Suelo No Urbanizable de Infraestructuras todo aquel que haya sido o esté destinado a la ejecución de alguna infraestructura (viaria, energética, de telecomunicaciones, aeronáutica, etc.) que haya de emplazarse en el medio rural excepto cuando la misma esté adscrita a otra clase de suelo. Dicha clasificación se establece sin perjuicio de la consideración como Sistema General que puedan tener dichas infraestructuras.

Las condiciones de implantación de estas actuaciones están sujetas a la legislación sectorial vigente en cada caso y a las Normas Generales de Protección del Plan General.

Artículo 11.5.3. – Suelo No Urbanizable con Parcelación (SNU-PR y SNU-P)

La ordenación de estos ámbitos se desarrollará mediante la formulación de Planes Especiales de Mejora del Medio Rural y Saneamiento, según los Artículos 89 y 90 del TRLS 1/92. Dicho instrumento de planeamiento ajustará la delimitación de cada parcelación de forma más precisa que el Plan General y analizará la problemática particular de cada parcelación, estableciendo las medidas de regeneración ambiental necesarias, las medidas para evitar posibles problemas de salubridad o de riesgo para las personas y las condiciones de uso y edificación para las construcciones existentes. Asimismo, el Plan Especial determinará en cada parcelación las actuaciones que hayan de acometerse para el mantenimiento o acondicionamiento de las infraestructuras mínimas necesarias y, en especial, las destinadas a evitar la contaminación procedente de las fosas sépticas y pozos negros.

No obstante, la ejecución de cualquiera de las actuaciones permitidas, estará condicionada a que las mismas no afecten a zonas de dominio público y al cumplimiento de la legislación sectorial vigente.

En todo caso, hasta que no sea aprobado definitivamente el Plan Especial correspondiente en cada ámbito sólo se permitirán las actuaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación de las edificaciones existentes.

Las parcelaciones a las que se aplica este régimen urbanístico son las siguientes: El Negrete (16), El Melgarejo (17), Las Siete Fincas (24) en su parte más consolidada, El Jardinito (27), Las Solanas del Pilar (28), Virgen de la Cabeza o Pinar de Torrehorria (29), Casilla del Aire (23) y La Torrecilla-La Gitana (25). Estos ámbitos quedan identificados en los planos de ordenación como **SNU-PR**.

Dentro de esta propuesta de ordenación se ha diferenciado un grupo de parcelaciones identificadas en los planos de ordenación como **SNU-P** en las que, debido a su especial situación urbanística y ambiental, se condiciona la formulación de los Planes Especiales de Mejora del Medio Rural previstos a las siguientes medidas:

a) Parcelaciones que se localizan dentro del ámbito del Plan Especial de Protección de Medina Azahara: Cercado de las Pitas (44), Córdoba la Vieja (45), La Gorgoja II (46) y Nueva o Dehesilla del Hornillo (67). Estas parcelaciones estarán sometidas a las actuaciones urbanísticas previstas en dicho Plan Especial de Protección. En caso de que dichas actuaciones permitieran la **formulación** de Planes Especiales de Mejora del Medio Rural ésta estará condicionado a un **informe previo** emitido por la Consejería de Cultura en relación con la posible afección al patrimonio histórico protegido por dicho Plan Especial de Protección de Medina Azahara.

b) Parcelaciones que se localizan dentro del Área de Cautela del Aeropuerto: La Altea (26.1). En este caso la **formulación** y aprobación del Plan Especial de Mejora del Medio Rural previsto estará condicionado a un **informe previo** emitido por el organismo competente en relación con la posible afección sobre el futuro desarrollo del Plan Director del Aeropuerto en el Area de Cautela previsto en el mismo.

c) Parcelaciones que se sitúan en zonas con posibles riesgos de inundación: La Altea (26.1), El Cañuelo Bajo (41), Pilar o Llanos de la Vega (47) y La Atalayuela (48). En estos casos la **formulación** y aprobación de los Planes Especiales de Mejora del Medio Rural previstos estarán condicionados a un **informe previo** emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir sobre la existencia o inexistencia de riesgos de inundación.

Artículo 11.5.4.- Suelo No Urbanizable cuya transformación resulta actualmente incompatible con el modelo urbano propuesto por el Plan General (SNU-I)

Se incluyen en esta categoría de suelo aquellos terrenos próximos a la ciudad de Córdoba cuya transformación resulta actualmente inapropiada por su incompatibilidad con el modelo de desarrollo urbano adoptado por el Plan General. No obstante dichos terrenos podrán incorporarse en un futuro a los nuevos desarrollos urbanísticos que resulten necesarios como consecuencia de la alteración o revisión del modelo urbano propuesto.

Por ello, en este suelo sólo se permiten las actuaciones infraestructurales que ineludiblemente deban situarse en el mismo, quedando prohibido todo tipo de edificaciones e instalaciones de nueva construcción.

CAPITULO SEXTO
NORMAS PARTICULARES DEL
SUELO NO URBANIZABLE DE ASENTAMIENTOS RURALES

- Sin perjuicio de la necesidad de disponer de los servicios urbanísticos ordinarios, estas agrupaciones de viviendas se adaptarán a las condiciones rurales del emplazamiento preservando su naturaleza y sus características peculiares y estableciendo las medidas de regeneración ambiental necesarias en su caso.

Artículo 11.6.1.- Suelo No Urbanizable de Asentamientos o Núcleos Rurales (SNU-AR)

Se consideran Asentamientos Rurales las viviendas tradicionales existentes y aquellos asentamientos de población constituidos por agrupaciones de viviendas tradicionales con relaciones comunes, identificados como tales por la población residente y que, aun generando su población necesidades asistenciales y de servicios comunes, están o han estado vinculados generalmente a la producción primaria local (agrícola, ganadera, forestal, etc.) o dependen o han dependido económicamente de sus rentas. Dichos asentamientos, por su entidad o estructura típica y tradicional, no son susceptibles de ser considerados como núcleos urbanos.

En el caso de viviendas tradicionales existentes se propone en otro artículo una regulación flexible de estas edificaciones de tal manera que se posibilite su mantenimiento y permanencia mediante las reformas, rehabilitaciones, renovaciones, etc. necesarias tanto para el mantenimiento de su uso como edificación ligada a la producción primaria como para otros posibles usos alternativos (alojamientos rurales, centros educativos ligados al medio rural, etc.)

En el caso de asentamientos de cierta entidad su análisis, delimitación y ordenación se remite a la formulación de planes especiales específicos, los cuales se redactarán en los casos que se precise ordenar de forma pormenorizada alguno de los asentamientos existentes. Dichos planes especiales podrán ser redactados por la Gerencia de Urbanismo, sin perjuicio de que mientras no sea aprobado el mismo se les podrá aplicar el régimen urbanístico general previsto para las viviendas tradicionales existentes. En todo caso, el Plan delimita para su ordenación específica mediante dichos planes especiales cinco asentamientos: el Veredón de los Pinos (SNU-AR.1), el Asentamiento Viejo del Cortijo del Alcaide (SNU-AR.2) y tres pequeños núcleos rurales de Aguilarejo (SNU-AR.3, SNU-AR.4 y SNU-AR.5).

Los Planes Especiales establecerán las condiciones específicas de edificación para las futuras construcciones y para las existentes. En todo caso se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- El Plan Especial delimitará el ámbito del asentamiento rural de forma precisa.
- Se permitirán el uso de vivienda familiar y los compatibles con ella.
- Se contemplará la posibilidad de colmatación del núcleo según sus pautas tradicionales.
- Se contemplará la posibilidad de mejora de las calles existentes, en su caso.
- Se establecerán normas de volumen, higiénico-sanitarias y estéticas de los edificios.
- Se podrá prever la ejecución puntual de obras de urbanización mediante proyectos de obras ordinarias.
- Se establecerá un régimen específico de parcelación y segregación para las futuras construcciones de acuerdo a las características específicas del asentamiento.

**CAPITULO SEPTIMO
NORMAS PARTICULARES DEL
SUELO NO URBANIZABLE DE EQUIPAMIENTOS PRIVADOS**

Artículo 11.7.1.- Suelo No Urbanizable de Equipamientos Privados (SNU-EP)

Se incluyen en esta categoría de suelo una serie de Equipamientos Privados existentes que, por su importancia, singularidad y vinculación a la ciudad de Córdoba, deben ser reconocidos y ordenados de forma específica desde el planeamiento urbanístico.

Artículo 11.7.2.- Regulación de los Equipamientos del Club de Golf de Los Villares y Campo de Equitación (SNU-EP-1)

A) Club de Golf Los Villares.

En dicho equipamiento se permiten las obras de mantenimiento y reforma necesarias para el buen funcionamiento de las instalaciones existentes. Asimismo, se permiten dentro del ámbito ocupado por dicho equipamiento los alojamientos turísticos rurales como usos complementarios de las instalaciones del campo de golf. En este caso y en el de ampliaciones de las instalaciones existentes se deberá formular un Plan Especial que ordene adecuadamente todo el ámbito incorporando al mismo un análisis ambiental que permita valorar la incidencia de la actuación y la adopción de las medidas protectoras y correctoras necesarias.

No obstante, las nuevas edificaciones se vincularán a las existentes debiendo situarse aquellas obligatoriamente en el entorno inmediato de las mismas. En todo caso la ocupación de las edificaciones, incluidas las existentes, no podrá exceder el 1 % de la finca vinculada a este equipamiento.

La altura máxima de las nuevas edificaciones será de dos plantas (7 m.) y la separación mínima a linderos privados será de 10 m.

B) Campo de Equitación.

En este equipamiento sólo se admitirán las obras de mantenimiento y reforma necesarias para el adecuado funcionamiento de las instalaciones existentes. Podrán autorizarse obras de ampliación mediante la formulación del oportuno Plan Especial.

Artículo 11.7.3.- Regulación del Equipamiento del Club Vista Sierra (SNU-EP-2)

En este equipamiento sólo se admitirán las obras de mantenimiento y reforma necesarias para el adecuado funcionamiento de las instalaciones existentes. Podrán autorizarse obras de ampliación mediante la formulación del oportuno Plan Especial.

Artículo 11.7.4.- Regulación del Equipamiento del Club Deportivo Asland (SNU-EP-3)

En este equipamiento sólo se admitirán las obras de mantenimiento y reforma necesarias para el adecuado funcionamiento de las instalaciones existentes. Podrán autorizarse obras de ampliación mediante la formulación del oportuno Plan Especial.

Artículo 11.7.5.- Regulación del Equipamiento del Club Deportivo Real Aeroclub (SNU-EP-4)

En este equipamiento sólo se admitirán las obras de mantenimiento y reforma necesarias para el adecuado funcionamiento de las instalaciones existentes. Podrán autorizarse obras de ampliación mediante la formulación del oportuno Plan Especial.

CAPITULO OCTAVO NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION (SNUEP)

Artículo 11.8.1.- Condiciones generales.

- En estos suelos se establecen medidas de protección y mejora de los valores ambientales existentes debiendo señalarse la homogeneidad de tratamiento, con condiciones de uso muy restrictivas, que se ha realizado para los espacios forestales de la Sierra de mayor calidad ambiental con el objeto de conservar un ámbito que debe constituirse en un futuro próximo en el espacio natural protegido que permita la conexión y continuidad entre los Parques Naturales de Sierra de Hornachuelos y Cardeña-Montoro.

- Las condiciones de edificación aplicables a los usos permitidos y autorizables en estos suelos serán las establecidas para los usos regulados en el Suelo No Urbanizable con carácter general excepto cuando se establezcan condiciones específicas en cuyo caso prevalecerán éstas.

- En estos suelos los usos residenciales ilegales existentes quedan calificados como “edificios fuera de ordenación” en los cuales no se permitirá reforma o mejora alguna ni dotación de servicios.

- Dentro de esta categoría de suelo se han diferenciado a su vez las siguientes subcategorías:

Artículo 11.8.2.- Espacios Forestales y Riberas de la Sierra con Protección Integral (SNUEP-PI)

Se incluyen en esta categoría de suelo los espacios ribereños de la Sierra con mayor calidad ambiental y aquellos espacios forestales de calidad ambiental muy alta que, además, se localizan en zonas que presentan una gran visibilidad y fragilidad paisajística de tal manera que, con el fin de evitar impactos ambientales, se propone la máxima restricción de usos urbanísticos.

En este tipo de suelos no se permitirá ningún tipo de segregación o división, salvo aquellas cuya finalidad sea la agregación o agrupación a fincas colindantes y siempre y cuando el resto de la finca matriz o dividida mantenga una superficie mínima de 25 hectáreas.

Dentro de esta subcategoría quedan integrados los espacios protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico como Complejo Ribereño de Interés Ambiental “Arroyos Bejarano y del Molino” los cuales quedarán sometidos a la normativa de dicho Plan Especial en los casos en que aquella resulte más restrictiva que la establecida en este artículo.

Dentro de estos espacios queda incluida una parte del Parque Natural Sierra de Hornachuelos. Cualquier actuación de las previstas en esta normativa que se pretenda realizar en dicha zona deberá contar previamente con informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente que en caso de ser denegatorio será vinculante. En todo caso, estos suelos están calificados como Espacio de Especial Interés A-1 en la zonificación que establece el Plan de Ordenación de Recursos Naturales de dicho Parque Natural siéndole de aplicación las limitaciones de uso que, para dichas zonas, dispone esta norma y las que le corresponden según la vegetación que ocupa.

1.- Usos permitidos:

- Los usos ligados a la conservación de los valores naturales de estos espacios y los usos primarios tradicionales (forestales, ganaderos, cinegéticos, etc.) siempre y cuando no supongan deterioro de los valores protegidos y cumplan la legislación sectorial que les sea de aplicación.
- Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones de uso primario siempre y cuando se destinen al servicio de una sola explotación y no supongan una incidencia ambiental negativa para estos espacios. En todo caso, se exceptúan las instalaciones de almacenaje destinadas a abonos, piensos, productos para el tratamiento de plagas o similares y las granjas o criaderos de animales destinados a su comercialización.
- Asimismo se considerarán permitidos los campamentos militares existentes en el entorno de Cerro Muriano y las futuras actuaciones que, por razones de defensa nacional, conlleven los mismos.

2.- Usos autorizables:

- Los siguientes usos recreativos, didáctico-culturales y científicos siempre que se implanten reutilizando edificaciones legales existentes: campamentos de turismo, aulas de naturaleza y granjas-escuela que no conlleven actividades de transformación industrial.
- Las infraestructuras que ineludiblemente deban localizarse en ellos, siempre y cuando cumplan la legislación sectorial y ambiental que les sea de aplicación y las instalaciones anexas que precisen dichas infraestructuras para su ejecución o mantenimiento.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

3.- Usos prohibidos:

- Todos los demás.

Artículo 11.8.3.- Espacios Forestales de la Sierra con Protección Compatible (SNUEP-PC)

Se incluyen en esta categoría de suelo aquellos espacios de alta calidad ambiental que, por su localización, en zonas de la sierra con menor visibilidad que los espacios incluidos en protección integral, tienen una cierta capacidad de acogida de determinados usos autorizables condicionados, no obstante, a que su implantación no produzca impacto ambiental alguno ni suponga, en ningún caso, alteración o desaparición de la cubierta vegetal existente.

En este tipo de suelos no se permitirán segregaciones o divisiones cuyas fincas resultantes no tengan la superficie mínima de 25 hectáreas, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 11.3.2 y 11.3.3. No obstante, se permitirán las segregaciones o divisiones cuya finalidad sea la agregación o agrupación a fincas

colindantes, y siempre y cuando el resto de la finca matriz o dividida mantenga la citada superficie mínima de 25 hectáreas.

1. Usos permitidos:

- Los usos ligados a la conservación de los valores naturales de estos espacios y los usos primarios tradicionales (forestales, ganaderos, cinegéticos, etc.) siempre y cuando no supongan deterioro de los valores protegidos y cumplan la legislación sectorial que les sea de aplicación.
- Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones de uso primario siempre y cuando se destinen al servicio de una sola explotación y no supongan una incidencia ambiental negativa para estos espacios. En todo caso, se exceptúan las instalaciones de almacenaje destinadas a abonos, piensos, productos para el tratamiento de plagas o similares y las granjas o criaderos de animales destinados a su comercialización.

2.- Usos autorizables:

- Las infraestructuras que ineludiblemente deban localizarse en ellos, siempre y cuando cumplan la legislación sectorial y ambiental que les sea de aplicación y las instalaciones anexas que precisen dichas infraestructuras para su ejecución, mantenimiento o servicio.
- Instalaciones y construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Restaurantes y hoteles ligados a los usuarios de la carretera.
- Las actividades extractivas destinadas a la explotación de piedra ornamental destinada a la rehabilitación o restauración del patrimonio histórico y aquellas que, a la entrada en vigor del Plan General, hayan sido autorizadas conforme al planeamiento urbanístico y a la legislación sectorial vigentes. En todo caso las nuevas autorizaciones para la explotación de piedra ornamental se otorgarán para la mínima superficie que estrictamente sea necesaria y siempre y cuando no afecten a masas arbóreas. En todo caso estas actividades quedan prohibidas en los cauces y riberas incluidos en estos espacios.
- Las viviendas familiares de nueva construcción que cumplan las siguientes condiciones:
 - La finca donde se proyecte la vivienda tendrá una superficie mínima de 25 Ha.
 - La construcción afectará a la superficie mínima necesaria para satisfacer sus necesidades funcionales con el objetivo de minimizar la ocupación del suelo rústico.
- Las viviendas rurales tradicionales existentes. En las mismas se permitirán las obras de reforma y ampliación conforme a las condiciones de edificación establecidas.

- Los usos dotacionales y turístico-recreativos en edificaciones legales existentes. Las aulas de naturaleza, granjas-escuela, alojamientos rurales, campamentos de turismo, parques rurales y áreas recreativas, podrán también implantarse en edificaciones de nueva construcción.

En todo caso la autorización de dichos usos queda condicionada, cuando sean de nueva construcción, a la realización de un análisis ambiental que demuestre la no afección de la actuación a la cobertura arbórea existente y que establezca las medidas correctoras necesarias para evitar o minimizar los posibles impactos previstos.

3.- Usos prohibidos:

- Todos los demás.

Artículo 11.8.4.- Cauce y Riberas de los Ríos Guadalquivir, Guadalmellato y Guadajoz (SNUEP-RG)

Se incluyen en esta categoría los cauces y riberas de los ríos Guadalquivir, Guadajoz y Guadalmellato así como las del resto de ríos y arroyos del término municipal. A los efectos de la aplicación de esta normativa se considerarán cauces y riberas los definidos como tales en la legislación sectorial aplicable (Texto Refundido de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico). Además quedan incluidas en esta protección aquellas zonas de bosques ribereños que, en su caso, no se consideren integrados en las márgenes de los ríos. En tal sentido, la delimitación establecida en los planos de ordenación para este suelo tiene carácter indicativo.

En estos espacios, por sus singulares valores naturales, se propone su regeneración ambiental mediante la recuperación del bosque-galería.

En la zona de los Sotos de la Albolafia cualquier actuación propuesta deberá contar previamente con informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente.

1. Usos permitidos:

- Actuaciones encaminadas a la protección y regeneración ambiental de sus cauces y riberas.

2.- Usos autorizables:

- Las obras de infraestructura que ineludiblemente deban realizarse en estos espacios, siempre y cuando cumplan la legislación sectorial y ambiental que les sea de aplicación.
- Areas recreativas ligadas al uso del agua.

3. Usos prohibidos:

- Todos los demás.

Artículo 11.8.5.- Vegas del Río Guadalquivir (SNUEP-VG) y del Río Guadajoz (SNUEP-VGJ)

Se incluyen en esta categoría los suelos agrícolas de las vegas del Guadalquivir y del Guadajoz los cuales presentan una gran productividad y capacidad agrícola.

Teniendo en cuenta la presión urbanística que existe en los suelos de la Vega del Guadalquivir y que las medidas prohibitivas no han dado los resultados perseguidos, deben proponerse no sólo medidas urbanísticas sino medidas que incentiven y potencien, aunque sea de forma subvencionada, la actividad agrícola para lo cual debe implicarse a los correspondientes organismos sectoriales (Consejería de Agricultura, Consejería de Medio Ambiente) desde el entendimiento de que el mantenimiento de dichos usos no es una cuestión sólo de valoración productiva del suelo, con la que compite ventajosamente la “valoración urbanística” no reglada, sino que, sobre todo ha de responder a una valoración ambiental y paisajística de la vega como recurso irrecuperable.

1.- Usos permitidos:

- Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones de uso primario.

2.- Usos autorizables:

- Las infraestructuras que ineludiblemente deban localizarse en ellos, siempre y cuando cumplan la legislación sectorial y ambiental que les sea de aplicación.
- Las instalaciones ligadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios.
- Los usos extractivos en modalidad de graveras.
- Las instalaciones industriales de transformación de productos primarios y aquellas directamente ligadas al medio rural.
- En esta zona se permitirá también la legalización de aquellas industrias existentes con anterioridad a la aprobación inicial de la presente Revisión del Plan General. En estas industrias se permitirán las obras de adecuación funcional que precisen y los cambios de uso permitidos o autorizables en esta categoría de suelo, y siempre que se realicen reutilizando las instalaciones o construcciones existentes, sin perjuicio de las adecuaciones funcionales necesarias.
- Las viviendas familiares de nueva construcción que cumplan las siguientes condiciones:
 - La finca donde se proyecte la vivienda tendrá una superficie mínima de 5 Ha.
 - La construcción afectará a la superficie mínima necesaria para satisfacer sus necesidades funcionales con el objetivo de minimizar la ocupación del suelo rústico.
- Las viviendas rurales tradicionales existentes. En las mismas se permitirán las obras de reforma y ampliación conforme a las condiciones de edificación establecidas.

- Los usos dotacionales y turístico-recreativos..
- Los equipamientos especiales, salvo vertederos.

3.- Usos prohibidos:

- Todos los demás.

Artículo 11.8.6.- Salinas de Duernas (SNUEP-SD)

Se protege como tal el espacio conformado por las Salinas de Duernas cuyo interés principal radica en la propia salina y en las técnicas, instrumentos e infraestructura utilizada. Sin perjuicio de la delimitación establecida en los planos de ordenación, los límites de dicho espacio son los establecidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba.

1.- Usos permitidos:

- Los usos relacionados con la explotación de las salinas previo proyecto autorizado por el organismo competente y con las medidas de protección ambiental que sean aplicables por la legislación medioambiental.
- Las obras de protección hidrológica y las actuaciones encaminadas a la regeneración hídrica y ambiental de la zona debiendo contar con informe favorable de la Agencia de Medio Ambiente.

2.- Usos prohibidos:

- Todos los demás.

Artículo 11.8.7.- Zonas de la Campiña de Interés Paisajístico (SNUEP-ZCP)

Se incluyen en esta categoría de suelo las zonas de la Campiña en las que, por su elevada topografía o por situarse en cuencas visuales de interés paisajístico, es necesario condicionar y restringir los usos constructivos para evitar impactos paisajísticos sobre el entorno.

1.- Usos permitidos:

- Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones de uso primario.

2.- Usos autorizables:

- Las instalaciones ligadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios.
- Las viviendas rurales tradicionales existentes. En las mismas se permitirán las obras de reforma y ampliación conforme a las condiciones de edificación establecidas.

- En la zona colindante al río Guadalquivir que se delimita en los planos, por su condición de mirador sobre la ciudad, se permitirán además de los anteriores, los usos turísticos y recreativos de establecimientos de restauración, hotel o alojamiento turístico rural y áreas recreativas ligadas al uso lúdico del río y a la contemplación de la ciudad.

En todo caso la autorización de nuevas edificaciones o instalaciones queda condicionada a la realización de un análisis paisajístico que demuestre la no afección de la actuación al entorno paisajístico y que establezca las medidas correctoras necesarias para evitar o minimizar los posibles impactos paisajísticos previstos.

3.- Usos prohibidos:

- Todos los demás.

Artículo 11.8.8.- Llanuras Agrícolas de Secano (SNUEP-AS)

Se incluyen en esta categoría de suelo aquellos espacios agrícolas que se localizan en zonas de contacto entre la vega y la sierra con elevada incidencia visual por lo que deben ordenarse de forma que se evite la implantación de usos discordantes con el entorno.

1.- Usos permitidos:

- Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones de uso primario.

2.- Usos autorizables:

- Las infraestructuras que ineludiblemente deban localizarse en ellos, siempre y cuando cumplan la legislación sectorial y ambiental que les sea de aplicación.
- Las instalaciones industriales de primera transformación de productos primarios y aquellas directamente ligadas al medio rural.
- Las viviendas familiares de nueva construcción que cumplan las siguientes condiciones:
 - La finca donde se proyecte la vivienda tendrá una superficie mínima de 10 Ha.
 - La construcción afectará a la superficie mínima necesaria para satisfacer sus necesidades funcionales con el objetivo de minimizar la ocupación del suelo rústico.
- Las viviendas rurales tradicionales existentes. En las mismas se permitirán las obras de reforma y ampliación conforme a las condiciones de edificación establecidas.
- Los usos dotacionales y turístico-recreativos en edificaciones legales existentes.

3.- Usos prohibidos:

- Todos los demás.

Artículo 11.8.9.- Embalse de San Rafael de Navallana y Entorno (SNUEP-EE)

Se incluyen en esta categoría de suelo los espacios situados en el entorno del embalse de San Rafael de Navallana en los que se precisa una ordenación pormenorizada que posibilite una implantación de usos turístico-recreativos (áreas turístico-recreativas con implantación de campamento de turismo y alojamientos rurales, dotación de aparcamientos y servicios, mobiliario para recogida de basuras, ejecución de merenderos y áreas de “perol”, creación de pistas/senderos para footing, restaurante, mejoras paisajísticas selectivas, etc.) que canalicen, de forma compatible con la preservación de los valores naturales existentes, la fuerte demanda recreativa existente en dicho espacio.

Para ello se propone la redacción de un Plan Especial de Ordenación del Entorno del Embalse en cuya elaboración colaboren el Ayuntamiento, Consejería de Obras Públicas y Confederación Hidrográfica.

En esta categoría de suelo los usos serán establecidos definitivamente por el Plan Especial previsto. No obstante, en tanto se redacte y apruebe el mismo su regulación será la siguiente:

1.- Usos permitidos:

- Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones de uso primario.
- Los usos ligados a la conservación de los valores naturales de estos espacios y los usos primarios tradicionales existentes (forestales, ganaderos, etc.) siempre y cuando no supongan deterioro de los mismos y cumplan la legislación sectorial que les sea de aplicación.

2.- Usos autorizables:

- Las infraestructuras que ineludiblemente deban localizarse en ellos, siempre y cuando cumplan la legislación sectorial y ambiental que les sea de aplicación y las instalaciones anexas para su ejecución o mantenimiento.
- Las viviendas legales existentes. En las mismas se permitirán las obras de reforma y ampliación conforme a las condiciones de edificación establecidas.
- Los usos dotacionales y turístico-recreativos en edificaciones legales existentes.

En todo caso, cuando los usos se implanten en nueva construcción, la autorización de dichos usos queda condicionada a la realización de un análisis ambiental que demuestre la no afección de la actuación a la cobertura arbórea o a la fauna existente y que establezca las medidas correctoras necesarias para evitar o minimizar los posibles impactos previstos.

3.- Usos prohibidos:

- Todos los demás.

Artículo 11.8.10.- Yacimientos de Interés Científico (YC)

Se incluyen en esta categoría de suelo aquellos yacimientos de interés científico protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba. Su ámbito de protección se ajusta a los límites establecidos en dicho Plan Especial: un radio de 500 m. alrededor de cada yacimiento. En estos espacios se propone restringir determinados usos permitidos por dicho Plan Especial por entender que son incompatibles en el caso de los yacimientos existentes de Córdoba.

Los yacimientos protegidos son los siguientes:

- YC-1. “Cerro de los Pradillos”:
- YC-2. “Vereda Pecuaria”
- YC-3. “Cerro de las Ermitas”
- YC-4. “Estribo del viaducto del F C Córdoba-Peñarroya sobre el Arroyo Pedroche”

1.- Usos permitidos:

- En estos espacios sólo se permiten las actuaciones encaminadas al estudio y protección de estos yacimientos y las instalaciones que, contempladas dentro de un proyecto unitario, tiendan a mostrar o exponer las características del yacimiento científico debiendo contar para ello con informe favorable del organismo competente.

2.- Usos prohibidos:

- Todos los demás.

Artículo 11.8.11.- Parque Forestal “Los Villares” (SNUEP-PQV)

Se trata de un espacio natural de titularidad estatal y utilidad pública que satisface parte de las necesidades recreativas de la ciudad de Córdoba y que fue declarado Parque Periurbano de acuerdo a la Orden de 5 de febrero de 1990. A este espacio se le otorga también la consideración de Sistema General si bien no es necesario obtener el suelo puesto que el terreno es ya de propiedad pública.

El régimen de protección y uso se regula de acuerdo a lo dispuesto en dicha Orden. De acuerdo a ello en dicho espacio sólo se permiten los usos que, según de acuerdo a dicho Decreto, autorice la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 11.8.12.- Parque Recreativo “Puente Mocho” (SNUEP-PQM)

Se incluye en esta categoría de suelo el entorno fluvial de los ríos Guadalquivir y Guadalquivir que la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir tiene previsto acondicionar para parque recreativo. A este espacio se le otorga también la consideración de Sistema General.

1.- Usos autorizables:

Los usos y actuaciones permitidos en dicho suelo serán los siguientes: campamento de turismo, zona de acampada, instalaciones deportivas, aparcamientos, centro de acogida, senderos, estanque, restaurante, embarcadero, actuaciones de reforestación, infraestructuras y, en general, todas aquellas actuaciones complementarias que resulten necesarias para el desarrollo del parque recreativo.

Mientras no se desarrollen dichas actuaciones solamente se permitirán en este espacio las actuaciones infraestructurales que ineludiblemente deban localizarse en el mismo.

2.- Usos prohibidos:

- Todos los demás.

Artículo 11.8.13.- Vías Pecuarias y Patrimonio Histórico y Cultural

Se incluyen en esta categoría las Vías Pecuarias y los elementos del patrimonio histórico y cultural localizados en el Suelo No Urbanizable. La normativa para la protección de estos elementos se establece en las “Normas Generales de Protección”.

CAPITULO NOVENO PLANES ESPECIALES ESPECIFICOS A DESARROLLAR EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 11.9.1.- Plan Especial de Protección y Ordenación de la Sierra de Córdoba

Se establece la necesidad de redactar este Plan Especial con el objetivo de proteger los valores naturales existentes en la Sierra de Córdoba y de ordenar adecuadamente este vasto espacio donde han proliferado diversos usos y actividades de los que algunos pueden considerarse compatibles con la necesaria protección de dichos valores (usos recreativos localizados) y otros resultan totalmente inadecuados y muy impactantes (parcelaciones ilegales). En este sentido el Plan Especial deberá establecer normas específicas para la máxima protección de los parajes más sobresalientes como son el Valle del Guadiato, el río Guadalupe y los arroyos de Don Lucas, Bejarano y del Molino. Asimismo deberá regular la posibilidad de implantación de usos cinegéticos, turístico-recreativos, científicos y culturales compatibles y deberá establecer medidas para regenerar los espacios degradados existentes (riberas deforestadas, áreas extractivas abandonadas o en uso, etc.) y para eliminar todo tipo de contaminación ya sea de las capas freáticas del subsuelo, de la masa vegetal, etc. También deberá establecer medidas para prevenir los incendios y controlar la erosión.

En todo caso mientras que no se apruebe dicho Plan Especial se aplicará en este espacio la normativa particular correspondiente según las categorías de suelo establecidas en el Plan General.

Artículo 11.9.2.- Plan Especial para la Restauración Ambiental y Paisajística de Zonas Degradadas

Tiene como objetivo la ejecución de actuaciones de regeneración ambiental seleccionadas, previo análisis y diagnóstico de las zonas degradadas. En tal sentido pueden entenderse como acciones prioritarias la regeneración ambiental de las antiguas canteras de Asland mediante lo que podríamos denominar un “proyecto del relieve” y de los espacios destinados a extracción de arenas en las márgenes del río Guadalquivir que actualmente se encuentran abandonados así como la recuperación del bosque-galería de dicho río en las zonas donde ha desaparecido. Tales actuaciones podrían incluir la posibilidad de convertir algunas de dichas zonas en áreas de uso recreativo público para lo cual deberá tramitarse, en su caso, la correspondiente Modificación del Plan General que permita la consideración como Sistema General de dichas zonas para su obtención.

En todo caso mientras que no se aprueben dichos Planes Especiales se aplicará en estos espacios la normativa particular correspondiente según las categorías de suelo establecidas en el Plan General.

Artículo 11.9.3.- Plan Especial de Ordenación del Entorno del Embalse de San Rafael de Navallana

Como se establece ya en la normativa aplicable a este espacio se propone la redacción de este Plan Especial con el objetivo de posibilitar una implantación ordenada de usos turístico-recreativos en el entorno del embalse de San Rafael de Navallana (áreas turístico-recreativas con implantación de campamento de turismo y alojamientos rurales, dotación de aparcamientos y servicios, mobiliario para recogida de basuras, ejecución de merenderos y áreas de “perol”, creación de pistas/senderos para footing, restaurante, mejoras paisajísticas selectivas, etc.) que canalicen, de forma compatible con la preservación de los valores naturales existentes, la fuerte demanda recreativa existente en dicho espacio.

Mientras que no se apruebe dicho Plan Especial se aplicará en este espacio la normativa particular correspondiente según las categorías de suelo establecidas en el Plan General.

Artículo 11.9.4.- Planes Especiales del entorno del núcleo principal de Córdoba.

Se señalan en la documentación gráfica de este Plan General cuatro áreas con clasificación de Suelo No Urbanizable, que por su localización estratégica con relación al núcleo principal, al sistema general de infraestructuras y a la forma del modelo urbanístico de la ciudad, conviene adoptar sobre ellas medidas específicas encaminadas, mediante la orientación pública, a determinar la ordenación de usos admisibles y su capacidad generadora de actividad distinta y complementaria a la propia del suelo urbano desde una propuesta positiva, y al mismo tiempo con la intención de preservar los valores medioambientales motivo de su clasificación.

El tratamiento urbanístico que se propone lo es mediante la redacción de los correspondientes planes especiales, que de manera directora desarrollen los usos y actividades propios del espacio medioambiental y urbanístico en que se enclavan, precisándolos y complementándolos, entendiendo desde esta Administración necesario tomar esta medida de carácter positivo, sustrayendo dichas áreas del régimen general que les correspondiese en cada caso, normalmente a expensas de formulaciones parciales de carácter privado que responden al régimen coyuntural de la propiedad.

1. Plan Especial del “Área del Arenal” (formulación pública).

El Plan Especial tendrá un carácter director y podrá delimitar ámbitos de planeamiento más precisos con los siguientes objetivos generales:

- Tratamiento integral de un área de gran sensibilidad espacial, confinada entre la autovía E5 y el curso del río Guadalquivir, con gran capacidad de acogida de usos extensivos (parque rural, áreas recreativas, etc), que no sólo hay que proteger del crecimiento urbano, sino que hay que cualificar positivamente como valor necesariamente complementario y alternativo a la “vida urbana”.
- Podrá mantener como valor objetivo de la zona el uso normal y tradicional del Suelo No Urbanizable de Vega integrando en su ordenación de usos, áreas de explotación de regadío.
- Precisar y propondrá el desarrollo del Sistema General señalado en la documentación gráfica del Plan General, como ampliación del Recinto Ferial existente, en el sector suroeste. A tal efecto se integrará dentro del límite del Plan Especial el Parque del Arenal y el Estadio Polideportivo Municipal. No obstante, el régimen de usos y condiciones de edificación de los Sistemas Generales ya existentes (Recinto Ferial y Estadio Polideportivo Municipal), será el propio de los Sistemas Generales ya ejecutados hasta la aprobación de dicho Plan Especial.
- Precisar y propondrá el desarrollo del área señalada al Noreste de su ámbito como zona de dotaciones públicas y privadas en Suelo No Urbanizable, siendo los usos de referencia los propios del SNUEP-VG.
- En la “zona centro” marcará las directrices encaminadas a minimizar el impacto de las implantaciones industriales y terciarias existentes en la zona de manera coordinada con el PAU-P Arenal. Precisar y propondrá usos recreativos y deportivos extensivos coexistentes con el uso natural del suelo de vega.

En definitiva, en cada zona fijará los objetivos que consoliden las actuaciones previsibles, los niveles de ocupación y los usos permitidos. Tenderá a fijar ámbitos de actuación cuya superficie mínima garantice la coherencia de las implantaciones permitidas y evite una excesiva fragmentación del territorio, tendiendo a actuaciones unitarias, estableciendo un régimen de recuperación de los caminos públicos históricos que junto con la definición de los nuevos dibujarán la debida articulación entre los distintos espacios y zonas de uso, debiendo ser el paseo de borde del río el hilo conductor y marco de la actuación.

Todo ello preparará la zona, en definitiva, para el horizonte previsible de ejecución de la llamada “Solución V” de la Autovía E5.

Con carácter provisional y hasta que se apruebe definitivamente este Plan Especial serán usos permitidos y autorizables los del SNUEP-VG.

2. Plan Especial “Carretera Palma del Río” (formulación pública).

El citado plan se propone sobre un área de borde de la ciudad en el corredor de la nacional 431, limitado por la propia carretera al Sur, por el límite físico administrativo del Plan Especial de Medina Azahara al Oeste y Norte, y por la ciudad consolidada al Este.

Aparece en la estructura general y orgánica del territorio como un Suelo No Urbanizable de protección de vega del Guadalquivir, en forma de “isla” residual del proceso antrópico del corredor del Valle.

El Plan Especial tendrá un nivel director y de desarrollo, evitando en lo posible la necesidad de otros posteriores.

Analizará la situación de usos y edificaciones existentes, formulando propuestas de ordenación de los mismos.

Especialmente, procurará la preservación de la percepción de los terrenos de piedemonte situados al Norte del Canal del Guadalquivir, que son componentes del espacio protegido de Medina Azahara, procurando actuaciones sobre cauces y caminos históricos que faciliten su lectura y acceso.

Asimismo, viabilizará la permanencia de las zonas industriales históricas que alberga (Cañete, Butano, Colecor, etc.), permitiendo su nueva puesta en uso con definición de un nivel de ocupación adecuado.

Reconocerá la existencia y propondrá soluciones a los núcleos rururbanos existentes en su ámbito, de generación orgánica y no procedentes de parcelaciones ilegales abusivas.

Precisará y complementará en su caso el régimen de usos del SNUEP-VG, procurando actuaciones unitarias de entidad tal que eviten el excesivo fraccionamiento del territorio.

3. Plan Especial de “La Albaida”.

Zona de pie o falda de Sierra apoyada en la carretera de Santa María de Trasierra que “sella” espacialmente el borde del modelo urbanístico, integrando de este modo las edificaciones del “Castillo de la Albaida”, debiendo asegurar su carácter de Suelo No Urbanizable controlando y precisando las capacidades de uso que la normativa regula.

El Plan Especial desarrollará un régimen de usos encaminado a la posibilidad de implantación de usos recogidos como “dotacionales” o “turístico-recreativos” en el artículo 11.3.3 de estas normas, manteniendo para ello el procedimiento y garantías arbitrados en el mismo.

El Plan Especial limitará las condiciones de implantación en lo relativo a volúmenes y ocupación con el objeto de no producir un impacto negativo sobre el entorno, limitando, en todo caso, la construcción de edificaciones de más de dos plantas de altura con las excepciones singulares que el equipamiento necesite. Asimismo, coordinará la implantación y ordenación de su ámbito con los objetivos que el Plan Especial de Ordenación prevé para esa zona, que es la recuperación del “Camino de las Canteras” (C11).

4. Plan Especial “Castillo Maimón”.

Zona del borde Noreste del modelo urbanístico, sobre la vertiente a Levante del Arroyo de Pedroche. Preexistencia histórico-cultural del enclave del Castillo Maimón como uso dotacional privado.

El Plan Especial desarrollará un régimen de usos encaminado a la posibilidad de implantación de usos recogidos como “dotacionales” o “turístico-recreativos” en el artículo 11.3.3 de estas normas, manteniendo para ello el procedimiento y garantías arbitrados en el mismo.