

TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

CAPITULO I - AMBITO, VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Artículo 1. Naturaleza jurídica del documento.

El presente documento constituye el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio de Fernán Núñez, y define y regula el régimen urbanístico del suelo y de la edificación.

Artículo 2. Alcance.

Las Normas Subsidiarias, son del tipo de las definidas en el apartado b) del artículo 91 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo: tienen por objeto el clasificar el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable, y estableciendo las normas de protección del suelo no urbanizable.

Artículo 3. Ambito Territorial.

Las Normas Subsidiarias afectan a todo el término municipal de Fernán Núñez.

Artículo 4. Vigencia, revisión y modificaciones de las Normas Subsidiarias.

Las Normas Subsidiarias tendrán vigencia indefinida de acuerdo con lo establecido en el artículo 45 de la Ley del Suelo.

Procederá la Revisión de las Normas cuando se produzca alguno de los supuestos que se recogen en el artículo 154.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Ley del Suelo.

Procederá la Modificación de las Normas Subsidiarias cuando se den alguno de los hechos siguientes:

1. Cambios de detalle en alineaciones siempre que no se opte por la redacción de un Estudio o Detalle.
2. Cambios en el tamaño, límites, ó ubicación de equipamiento.
3. Rectificación aislada y puntual en los límites de suelo urbano y urbanizable.
4. Alteraciones en el uso o intensidad admitidos sin incremento de volumen.
5. Incremento de volumen edificable de una zona. En este caso será necesario un aumento proporcional de las cesiones gratuitas de terrenos previstos en las Normas.
6. Cambios de Ordenanzas de edificación.

TITULO II. DISPOSICIONES RELATIVAS AL REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

CAPITULO I. CLASIFICACION DEL SUELO.

Artículo 5. Alcance.

El territorio del Término Municipal de Fernán Núñez queda clasificado en Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.

Artículo 6. Suelo Urbano.

Lo constituyen todos aquellos suelos que reuniendo las condiciones exigidas en el artículo 78 de la Ley del Suelo, han sido considerados en esta clase de suelos por las Normas Subsidiarias, y así ha quedado reflejado en el plano número 5, (clasificación del suelo).

Artículo 7. Suelo Urbanizable.

Lo constituyen todos aquellos suelos que han sido incluidos en esta categoría por adecuarse a la ordenacion de suelo prevista en las Normas, y así ha quedado reflejado en el plano número 5 (clasificación del suelo).

Artículo 8. Suelo No Urbanizable.

Lo constituyen todos aquellos suelos que no se consideran deseables, ni aptos para ser urbanizados, ya sea por su carácter intrínseco o por consideraciones derivadas del desarrollo urbano previsto, y así ha quedado reflejado en los planos número 5 y 10 (clasificación del suelo).

CAPITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANO.

Artículo 9. Alcance.

El presente Capítulo contiene las especificaciones relativas a cesiones de suelo y cargas de urbanización del suelo urbano.

Artículo 10. Cesiones de suelo. Reparto de cargas.

1. Los propietarios de Suelo Urbano incluidos en el ámbito de una unidad delimitada en estas Normas, cederán obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, los terrenos destinados a viales, aparcamientos, y espacios libres contenidos en la Unidad de Actuación, tal como queda reflejado en el plano número 7, Sectores y Unidades de Actuación.

2. La distribución equitativa entre los propietarios de suelo urbano de las cargas derivadas de las cesiones gratuitas de suelo, se realizará mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación o Compensación.

3. Las cesiones de suelo se realizarán simultáneamente a la aprobación definitiva de los Estudios de Detalle desarrollados sobre las Unidades de Actuación, o bien en el momento de otorgamiento de licencia de Parcelación, si la cesión no se hubiese realizado con anterioridad. En el supuesto de que la cesión de suelo se realice en la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, y los terrenos estuvieran sin urbanizar, se hará constar en la escritura de los terrenos, las obligaciones por parte del cedente en orden a la ejecución de las obras de urbanización que le correspondiere.

Artículo 11. Cargas de Urbanización.

Los propietarios de suelo urbano realizarán a su costa, las obras necesarias para que las parcelas respectivas adquieran la calificación de solar. Asimismo, ejecutarán a su costa las obras de urbanización de los suelos de cesión obligatoria destinados a equipamiento, y ejecutarán la jardinería y mobiliario urbano de las zonas verdes.

CAPITULO III. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 12. Alcance.

El presente Capítulo, contiene las especificaciones relativas a cesiones de suelo y cargas de urbanización del suelo urbanizable.

Artículo 13. Cesiones de suelo. Reparto de cargas.

1. Los propietarios de suelo urbanizable, cederán gratuitamente al Ayuntamiento:

a) Los terrenos que se destinen a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios.

b) El 10 por 100 del aprovechamiento del sector.

2. Entre los propietarios de cada sector se practicarán las oportunas operaciones de compensación ó reparcelación con las correspondientes adjudicaciones de terrenos, a efectos de que el aprovechamiento de cada propietario sea el resultado de aplicar a su superficie el 90 por 100 del aprovechamiento del sector.

Artículo 14. Cargas de Urbanización.

Los propietarios de suelo situado en zonas aptas para urbanizar, deberán abonar los costes de urbanización señalados en los artículos 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo, y los de ejecución o suplemento de las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye la actuación urbanística tales como redes viarias de enlace con el núcleo de población, instalación ó ampliación de canalizaciones de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, instalaciones depuradoras, suministro de energía eléctrica en la forma establecida en el Plan Parcial.

TITULO III. DISPOSICIONES PARA EL DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

CAPITULO I. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN SUELO URBANO.

Artículo 15. Alcance.

El desarrollo de las Normas Subsidiarias sobre Suelo Urbano, exige en determinadas zonas la redacción de un planeamiento derivado que concrete y especifique la ordenación establecida.

Con este objeto se han establecido CINCO Unidades de Actuación, cuyos ámbitos quedan delimitados en el plano de ordenación número 7: (Sectoros y Uds. de Actuación).

Artículo 16. Suelos incluidos en Unidades de Actuación.

En virtud del artículo 101 del Reglamento de Gestión, con la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias se inician los correspondientes expedientes de reparcelación de las Unidades de Actuación. La iniciación del expediente lleva consigo por imperativo legal, el artículo 104 del Reglamento de Gestión, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de actuación hasta tanto adquiera firmeza en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación, salvo lo reseñado en el artículo 83.1 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 17. Desarrollo urbanístico de las Unidades de Actuación.

Para el desarrollo de las Unidades de Actuación será preciso:

- a) Aprobación del correspondiente Estudio de Detalle que concrete la ordenación pormenorizada de la Unidad de Actuación.
- b) Redacción del correspondiente Proyecto de reparcelación o compensación para la distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
- c) Proyecto de Urbanización y realización de las obras señaladas en el artículo 59 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.
- d) Edificación de las parcelas que merezcan la condición de solar definida en el artículo 82 de la Ley del Suelo.

Artículo 18. Características y determinaciones de las Unidades de Actuación.

En cuadro anexo contenido al final de este título, se establecen la superficie, edificabilidad, cesiones para sistemas locales, uso, intensidad y planeamiento detallado de cada una de las Unidades de Actuación.

CAPITULO II. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN SUELO URBANIZABLE.

Artículo 19. Alcance.

El desarrollo del suelo urbanizable, exige la redacción de los correspondientes Planes Parciales que concreten y especifiquen la ordenación establecida.

Con este objeto, se han definido CUATRO sectores, cuyo ámbito queda delimitado en el Plano de Ordenación 7 (Sectores y Unidades de Actuación).

Artículo 20. Suelos incluidos en sectores.

Hasta tanto no se redacte el correspondiente Plan Parcial previsto sobre este suelo, no se podrán realizar en él obras o instalaciones salvo las de carácter provisional previstas en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo, ni podrán destinarse a usos distintos de los que tengan en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 21. Desarrollo urbanístico de los sectores.

Para el desarrollo de los sectores será preciso:

- a) Plan Parcial, que establezca la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a lo establecido en el Título V de estas Normas.
- b) Proyecto de Reparcelación o compensación.
- c) Proyecto de Urbanización.

Artículo 22. Características y determinaciones de los sectores.

En el cuadro anexo que se expresa seguidamente se establecen: la superficie, edificabilidad, uso e intensidad de los sectores.

UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

	UA-1	UA-2	UA-3	UA-4	UA-5
SUPERFICIE TOTAL M2.	5.450	14.350	5.130	5.300	6.330
CALIFICACION.	ECH	ECH	ECH	I	ECH
SUP. EDIFICABLE M2.	2.725	7.915	2.565	2.920	3.170
SUP. AREAS LIBRES M2.	1.430	3.900	1.520	1.300	1.430
SUP. VIALES M2.	1.295	2.535	1.045	980	1.730
POTENCIAL VIVIENDAS.	34	99	32	-	40

ECH - EXTENSION DEL CASCO HISTORICO.
I - INDUSTRIAL.

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

	PPR1	PPR2	PPR3	PPI1
SUP.ACTUACION M2.	86.000	73.000	47.000	89.000
USO GLOBAL.	RESIDENCIAL 2a.RESID.		2a.RESID.	INDUSTR.
EDIFICABILIDAD BRUTA M2/M2..... 0'50	0'75	0'20		0'20
Nº MAX. VVDAS. ---	537	73	47	--
CESIONES M2/SUELO:				
ESPACIOS LIBRES M2.	11.300	7.300	4.700	8.900
CENTROS DOCENTES M2.	6.500	730		470
PARQUE DEPORTIVO M2.	3.300	----	----	1.780
RESERVA EQUIPAMIENTO COMERCIAL+SOCIAL M2.	1.100+2.200	73+73	47+47	1.780
SUPERFICIE DE SUELO ORIENTATIVA M2.VIALES Y APARCAMIENTOS	26.000	10.000	6.000	24.000

TITULO IV. SUELO URBANO.

CAPITULO I. NORMAS GENERALES DE ORDENACION.

Artículo 23. Alcance.

Las Normas de Ordenación, establecen las condiciones reguladoras de la parcelación, del uso del suelo y de la edificación; las condiciones a que debe atenerse la nueva edificación, y finalmente el aprovechamiento urbanístico asignado a cada parcela de suelo urbano.

Artículo 24. Unidad de Actuación Edificatoria.

La unidad de actuación a efectos edificatorios en la parcela catastral, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos de las Normas.

Toda solicitud de licencia de edificación tendrá que venir referida a parcela catastral existente, o a parcela resultado de una parcelación urbanística con licencia municipal.

Ninguna parcela catastral se considera no edificable por razones de su forma y dimensiones.

Las Normas Urbanísticas están orientadas hacia la permanencia o control de la división catastral existente como condición indispensable para conseguir la conservación del legado histórico y orientar adecuadamente las actuaciones que tienden a modificarlo.

Artículo 25. Alineaciones.

1. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las actualmente existentes, con las excepciones indicadas en los planos números 8 y 9.

2. En el caso de que un edificio se encuentre afectado por corrección de alineaciones recogidas en el plano correspondiente, se considerará "Fuera de Ordenación".

Artículo 26. Normas generales relativas al uso del suelo.

1. Ningún uso queda expresamente prohibido por razón de su situación en la ciudad, salvo en las zonas de uso exclusivo industrial, en las que se excluye el uso residencial, excepto vivienda al servicio directo del uso ó actividad industrial.

2. Las limitaciones a la localización de actividades serán consecuencia de su grado de compatibilidad con la vivienda y quedarán reguladas por la aplicación de la legislación específica que le afecte.

3. Además de los usos previstos en las determinaciones del planeamiento de aplicación será admisible cualquier otro uso que rehabilite y reutilice edificaciones históricas existentes recogidas en el listado de "Edificios y Conjuntos Urbanos de Interés". (Artículo 33).

Artículo 27. Cambios de uso.

1. Se prohíbe el cambio de uso en todas aquellas parcelas que en el plano número 6 (Calificación) aparezcan como equipamiento : (escolar, asistencial, centros públicos), sean de dominio público ó privado, salvo que dicho cambio suponga un mantenimiento de su carácter de equipamiento.

2. Los cambios de uso del suelo y edificación están sometidos a licencia municipal, la cual se otorgará cumpliendo las determinaciones de las presentes Normas y reglamentación vigente de aplicación.

Artículo 28. Normas generales de Salubridad.

1. PROGRAMA Y DISTRIBUCION: Toda vivienda unifamiliar se compondrá como mínimo de cocina, comedor, dormitorio de 2 camas y cuarto de aseo. El dormitorio no se utilizará como paso a otra habitación ni a cuarto de aseo.

2. DIMENSIONES DE LAS HABITACIONES: Las superficies mínimas de las habitaciones serán:

Dormitorio 1 cama.	6	m2.
Dormitorio 2 camas.	10	m2.
Cuarto de aseo.	1'5	m2.
Estar.	10	m2.
Cocina.	5	m2.
Estar - cocina.	14	m2.

Las dimensiones mínimas serán:

Pasillo.	0'8	m.
Vestibulo.	1	m.

3. VIVIENDA INTERIOR: No se admitirán viviendas interiores, considerándose como tales a todas aquellas viviendas que no posean al menos dos estancias, excluidas cocina y aseos con luces a la calle, ó al patio, con superficie mínima de 70 m2. y anchura mínima de 7 m.

4. VIVIENDA BAJO RASANTE: No se permitirán viviendas en semisótanos, entendiéndose como tales las que tengan su pavimento a nivel inferior de la calle ó espacio libre a que recaiga su fachada.

5. PATIOS: Los patios de luz y ventilación admitirán la inscripción de un círculo de diámetro no menor a tres metros. Cuando sirvan a más de tres viviendas, su superficie mínima será igual ó superior a 15 m2.

6. ESCALERAS: Las escaleras de acceso a viviendas en edificios de hasta tres plantas podrán iluminarse y ventilarse de forma cenital siempre que se proyecten con un lucernario de superficie mínima 2/3 de la superficie de la caja de escalera, y entre sus zancas exista un hueco en el que

pueda inscribirse un círculo de 0'30 m. de diámetro por el número de plantas del edificio. El ancho mínimo será de 0'90 metros.

7. VENTILACION: Toda pieza habitable tendrá un hueco al exterior con superficie de $\frac{1}{8}$ de su planta. Las piezas ventiladas sólo a través de galerías de anchura mayor de 1 metro no podrán servir de dormitorios; la superficie mínima de los huecos de la galería será de $\frac{1}{2}$ de la de fachada, y la de los huecos de la pieza de $\frac{1}{3}$ de la superficie de ésta. En cuartos de aseo y baños podrán disponer de chimeneas de ventilación.

Artículo 29. Altura de la edificación.

1. La altura desde la rasante de la calle a la cota superior del forjado que cubra a la planta baja, no será superior a 5 metros. La solería de planta baja podrá elevarse desde la rasante de la calle hasta un máximo de 1'20 metros, no pudiéndose situar por debajo de ella en ningún punto de la fachada. Las plantas de niveles superiores, incluso el bajo, tendrán una altura mínima de 2'90 metros y máxima de 4 metros medida de suelo a suelo.

2. Altura total: la altura total de la edificación habrá de fijarse dentro del margen que conceden las anteriores condiciones, debidamente justificada en función de la altura de las edificaciones próximas, debiendo igualmente justificarse en la documentación gráfica del proyecto la solución adoptada.

3. Tratamiento de medianeras: Será de cuenta del propietario de la casa más elevada decorar y conservar las superficies descubiertas de las medianeras ó paramentos colindantes de su propiedad.

Artículo 30. Reservas de plazas de aparcamiento.

1. USO RESIDENCIAL.

En el supuesto de uso residencial para viviendas, apartamentos ó cualquier otro destino análogo, se reservará una plaza de aparcamiento, dentro del propio terreno, por cada vivienda ó apartamento proyectado.

2. USO COMERCIAL Y ADMINISTRATIVO.

Las edificaciones de nueva planta, en las que se proyecten locales destinados a uso comercial ó administrativo, vendrán sujetas a la limitación de reservar espacios destinados a aparcamientos en el interior de la parcela, en proporción de una plaza por cada 75 m². ó fracción.

3. USO HOTELERO.

Se consideran comprendidos en éste uso: los Hoteles, Residencias y Pensiones, sea cual fuere su categoría. Para aquéllas instalaciones de más de 25 habitaciones deberá reservarse una plaza de aparcamiento por cada cinco habitaciones proyectadas, siempre que se proyecten en edificios de nueva planta.

4. USO INDUSTRIAL.

El uso industrial estará regulado por el "Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas".

Los usos industriales entre los que está incluido el almacenaje deberán reservar una plaza de aparcamiento por cada 75 m². ó fracción cuando se proyecten en edificios de nueva planta.

5. OTROS USOS.

Cualquier otro uso no recogido en las presentes ordenanzas quedará obligado a la reserva de aparcamientos dentro de las proporciones ya especificadas, y de acuerdo con las características de la actividad que desempeñen, quedando, no obstante, exentos de dicha obligación las instalaciones que específicamente cumplan fines públicos de tipo cultural ó benéfico.

6. EDIFICIOS EXENTOS.

Quedarán exentos de las obligaciones estipuladas en el presente artículo :

a) Edificios de nueva planta cuya fachada ó fachadas den exclusiva-mente a calles determinadas como peatonales en los planos, ó cuya anchura sea inferior a 3'50 metros en toda la longitud de la fachada del edificio proyectado.

b) Edificios cuya superficie de solar sea inferior a 350 m².

c) Edificios en los que se proyecte un número inferior ó igual a seis viviendas, computándose a éstos efectos como una vivienda cada 75 m². ó fracción de uso comercial ó administrativo.

7. LOCALIZACION.

Los aparcamientos sólo se autorizarán en planta sótano ó semisótano, excepto en viviendas unifamiliares, donde será posible incluirlo en la planta baja. El inicio de las rampas de garaje se separará un mínimo de tres metros respecto a la línea de fachada; su puerta deberá situarse en la parte superior de forma que impida la visión de la rampa desde la calle.

Artículo 31. Edificios o instalaciones disconformes con las Normas.

1) Los edificios o instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de estas Normas, que resulten disconformes con las mismas, quedan calificados como "fuera de ordenación".

2) Los edificios e instalaciones que resulten disconformes con la Ordenación, la Calificación o los Usos del suelo quedan sujetos al régimen previsto en los apartados 2) y 3) del art. 60 de la Ley del Suelo.

3) En los edificios e instalaciones que, siendo conformes con la Ordenación, Calificación y Usos del suelo previstos por las presentes Normas, fueran disconformes con la Ordenanza de la zona en que estuvieran situados, y no esté programada su expropiación ni sea necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones de las Normas, podrán realizarse, previa Licencia Municipal, obras de reforma, consolidación y mantenimiento siempre que:

- a) La edificación no se encuentre en situación legal de ruina.
- b) Las obras no aumenten el volumen edificado.

Artículo 32. División en Zonas.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de ordenación establecidas en el presente Título, se establecen las siguientes zonas de aplicación de normativa homogénea:

CASCO HISTORICO
EXTENSION DEL CASCO HISTORICO
ENSANCHE
UNIFAMILIAR AISLADA
INDUSTRIAL
AGROPECUARIO

Todas estas zonas quedan grafiadas en el plano número 6, (Calificación del Suelo).

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICATORIO

Artículo 33. Ambito de aplicación.

El articulado del presente capítulo será de aplicación en todo el suelo clasificado como urbano en los planos de ordenación, con independencia de la división de zonas establecidas, excepto el artículo 41 que regirá en las zonas de "CASCO HISTORICO" y "EXTENSION DEL CASCO HISTORICO".

Artículo 34. Alcance.

Es competencia del Excmo. Ayuntamiento velar por las condiciones arquitectónicas y estéticas de la Ciudad, y garantizar la conservación y usos adecuados del patrimonio arquitectónico que comprende.

Con tal fin se prohíbe en los edificios protegidos, su demolición total, la demolición parcial que afecte a la parte de interés histórico artístico y las obras que alteren el carácter del edificio.

La regulación de las intervenciones en el mismo y su enjuiciamiento se ha de basar en criterios de valoración arquitectónicos y no puramente estilísticos, como los que se relacionan a continuación :

- Alineaciones históricas.
- Parcelario existente anterior a la nueva edificación.
- Tipología existente y prevista.
- Volumen.
- Número de plantas, altura entre ellas y de cornisas en relación con las edificaciones colindantes.
- Tratamiento de cubiertas.
- Composición de huecos.
- Materiales y color en relación al entorno.
- Vuelos y salientes de fachada.
- Tratamiento de planta baja, cuyo diseño de fachada y zonas comunes, deberá estar determinado en el proyecto.

La mayor o menor importancia de estos valores será variable en función del entorno, memoria histórica del edificio anterior, topografía, parcelario y alineaciones.

En el informe denegatorio, si hubiese lugar, podrán determinarse las modificaciones que deban introducirse en el proyecto para su aprobación. Si el propietario recurriese contra el acuerdo denegatorio de la licencia solicitada, el Ayuntamiento, previo informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico - Artístico, dictará la resolución que sea procedente.

Artículo 35. Edificios protegidos y grado de protección.

1. Tendrán el carácter de protegible, a los efectos de los artículos 93 de la Ley del Suelo y 98.2 del Reglamento de Planeamiento, los siguientes edificios y Conjuntos Urbanos:

CATEGORIA "A". PROTECCION INTEGRAL

<u>Nº Orden</u>	<u>Situación</u>	<u>Ref.Catastral</u>
1	Palacio Ducal y anexos.	80103-001,2,3
2	Parroquia Sta. Marína.	80090-037
3	Iglesia Veracruz.	78110-037

CATEGORIA "B". PROTECCION GLOBAL

<u>Nº Orden</u>	<u>Calle</u>	<u>Nº</u>	<u>Ref.Catastral</u>
4	SAN MARCOS (Teatro)	5-7	78080-001
5	SAN MARCOS	21	77100-032
6	SAN MARCOS	58	78100-074
7	TRIUNFO SANTA MARINA	13	78072-011
8	TRIUNFO SANTA MARINA	17-18	78072-001

9	SAN SEBASTIAN (Juzgados)	29	
	81090-031		
10	SAN SEBASTIAN	58	
	82070-014		
11	ANGEL ESPEJO	2	79100-
027			
12	ANGEL ESPEJO	4	79100-
028			
13	ANGEL ESPEJO	6	79100-
029			
14	ANGEL ESPEJO	9	78100-
037			
15	ANGEL ESPEJO	10	
	79100-031		
16	ANGEL ESPEJO	11	
	78100-036		
17	ANGEL ESPEJO	12	
	79100-032		
18	ANGEL ESPEJO	13	
	78100-035		
19	ANGEL ESPEJO	18	
	79100-035		
20	ANGEL ESPEJO	20	
	79100-036		
21	ANGEL ESPEJO	23	
	78100-030		
22	ANGEL ESPEJO	73	
	78100-002		
23	FERIA	10	
	79082-001		

24	FERIA		13
	78100-043		
25	ROMERO DE TORRES	2	79082-028
26	CALLEJA MARCOS	6	78101-022
27	ESCULTOR FCO. BONILLA	8	79100-042
28	ESCULTOR FCO. BONILLA	21	79120-
018			
29	MANUEL FALCO		24
	81110-036		
30	MANUEL FALCO		40
	80120-020		
31	MANUEL FALCO		42
	80120-021		
32	JUAN CRIADO	22	78120-
020			
33	DOCTOR BERRAL	11	79100-
011			
34	TRIUNFO DE SANTA MARINA	21	78080-
005			
35	VELAZQUEZ	19	80060-
001			

CATEGORIA "C". PROTECCION AMBIENTAL.

<u>Nº Orden</u>	<u>Calle</u>	<u>Nº</u>	<u>Ref.Catastral</u>
36	ROMERO DE TORRES	4	79082-003
37	ROMERO DE TORRES	8	79082-005
38	ROMERO DE TORRES	10	79082-006
39	ROMERO DE TORRES	12	79082-007
40	ROMERO DE TORRES	18	79082-010
41	FERIA	12	80090-035

42	FERIA	14	80090-036
43	FERIA	40	80090-045
44	FERIA	50	80090-050
45	FERIA	54	80090-053
46	FERIA	56	80090-054
47	FERIA	58	80090-001
48	A. ZURITA	6	80090-040
49	A. ZURITA	9	79092-005
50	A. ZURITA	13	79092-003
51	A. ZURITA	14	80090-043
52	A. ZURITA	16	80090-044
53	ANGEL ESPEJO	1	78100-041
54	ANGEL ESPEJO	3	78100-040
55	ANGEL ESPEJO	5	78100-039
56	ANGEL ESPEJO	7	78100-038
57	ANGEL ESPEJO	14	79100-033
58	ANGEL ESPEJO	15	78100-034
59	ANGEL ESPEJO	16	79100-034
60	ANGEL ESPEJO	25	78100-029
61	ANGEL ESPEJO	27	78100-028
62	ANGEL ESPEJO	30	78101-016
63	ANGEL ESPEJO	32	78101-017
64	ANGEL ESPEJO	34	78101-018
65	ANGEL ESPEJO	35A	78100-024
66	ANGEL ESPEJO	35B	78100-023
67	ANGEL ESPEJO	36	78101-019
68	ANGEL ESPEJO	46	78110-028
69	ANGEL ESPEJO	48	78110-029
70	CALLEJA MARCOS	1	78110-023
71	CALLEJA MARCOS	3	78110-022
72	CALLEJA MARCOS	9	78110-019

73	ESCULTOR FCO. BONILLA	1	78101-014
74	ESCULTOR FCO. BONILLA	5	78101-012
75	ESCULTOR FCO. BONILLA	11	78101-009
76	ESCULTOR FCO. BONILLA	13	78101-008
77	ESCULTOR FCO. BONILLA	15A	78101-007
78	ESCULTOR FCO. BONILLA	23	79120-017
79	ESCULTOR FCO. BONILLA	25	79120-016
80	ESCULTOR FCO. BONILLA	27	79120-015
81	ESCULTOR FCO. BONILLA	29	79120-014
82	JUAN CRIADO	7	78101-002
83	JUAN CRIADO	10	79120-025
84	JUAN CRIADO	14	78120-023
85	JUAN CRIADO	18	78120-025
86	JUAN CRIADO	20	78120-026
87	JUAN CRIADO	25	78110-010
88	JUAN CRIADO	27	78110-009
89	JUAN CRIADO	29	78110-008
90	DOCTOR BERRAL	1	79100-017
91	DOCTOR BERRAL	3	79100-016
92	DOCTOR BERRAL	5	79100-015
93	DOCTOR BERRAL	12	80110-022
94	DOCTOR BERRAL	15	79100-009
95	DOCTOR BERRAL	17	79100-008
96	MANUEL FALCO	18	81110-033
97	MANUEL FALCO	30	81110-039
98	MANUEL FALCO	33	79130-028
99	SAN MARCOS	30	78100-060
100	SAN MARCOS	32	78100-061

CONJUNTOS URBANOS DE INTERES.

ENTORNO PALACIO DUCAL.
ENTORNO PARROQUIA DE STA. MARINA.

2. La inclusión de alguna nueva edificación en el conjunto de edificios protegidos señalado en los anteriores artículos, o el cambio de categoría de alguna de ellas se tramitará como un Expediente de modificación de las Normas Subsidiarias.

Artículo 36. Protección Integral.

En los edificios sometidos a protección integral sólo se autorizarán obras de consolidación, adecentamiento ó mejora, sin que puedan modificarse la tipología, estructura interior de la edificación, fachadas exteriores, aspecto exterior, etc.

Las obras autorizables se limitan a las necesarias para mantener la estabilidad de la edificación y acabados exteriores (pintura, revocos, carpintería, etc.) e interiores.

Artículo 37. Protección Global.

1. En los edificios sometidos a protección Global se permitirán obras de consolidación, reforma y ampliación, que no supongan una modificación estructural básica, ni afecte a las partes fundamentales del edificio, que dado su interés son objeto de protección.

2. Sólo podrán autorizarse obras de demolición total, previa resolución expresa de un expediente contradictorio de ruina.

Artículo 38. Protección Ambiental.

1. En los edificios sometidos a protección ambiental, se podrán autorizar todo tipo de obras, e incluso la demolición, siempre que la licencia se tramite conjuntamente con la del proyecto de nueva planta. Por tanto los proyectos de demolición deben formar parte inseparable de la obra nueva, concediéndose licencia simultáneamente.

2. En los proyectos se especificará la adecuación al ambiente, en base al respeto de los valores de la edificación objeto de protección.

Artículo 39. Protección de los Conjuntos de Interés.

1. Todos los edificios incluidos en los "Conjuntos Urbanos de Interés" son objeto de las normas de "Protección Ambiental" señaladas en el artículo anterior.

2. Los proyectos que se presenten a licencia deberán contener los alzados de los edificios colindantes y justificar la adecuación de los mismos al medio urbano circundante.

Artículo 40. Construcciones inmediatas a edificios protegidos.

1. Se considerarán "construcciones inmediatas a edificaciones protegidas" en todo caso las edificaciones colindantes o medianeras a las protegidas, y en líneas generales las edificaciones que se encuentren incluidas en un radio de 25 m. a partir de la edificación protegida.

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

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

Artículo 41. Normas Constructivas de adaptación de las edificaciones al ambiente urbano.

1) **AMBITO DE APLICACION.**

El presente artículo es de aplicación a las zonas de suelo Urbano calificadas como "Casco Histórico", "Extensión del Casco Histórico" y edificaciones y conjuntos urbanos de interés.

2) **ADAPTACION DE LAS EDIFICACIONES AL AMBIENTE URBANO.**

a) **Volúmenes:** Quedarán definidos por la alineación y altura establecida, reflejando la unidad catastral sobre la que se asienta, manteniendo la coronación de cubierta horizontal al menos en la primera crujía. Se cuidará en el proyecto y en la ejecución el tratamiento de las cajas de escalera y locales en áticos.

b) **Huecos:** Se diseñarán teniendo en cuenta la composición en la fachada donde domina el macizo sobre el hueco, las proporciones generalmente verticales y alargadas; las formas y adornos que en la edificación tradicional diferencia los huecos de planta baja de los de la planta alta; la escala generalmente mayor de la que puede derivarse de las necesidades normales de iluminación y ventilación.

c) **Acabados:** El color de la fachada será fundamentalmente blanco, pudiendo utilizar el color para acusar zócalos, impostas y cornisas. Se prohíben expresamente la utilización de piezas de terrazo, cerámica vidriada o similar en fachada, aún en pequeñas proporciones. En los zócalos se utilizará preferentemente revocos o piedra natural, pudiendo utilizarse también piedra artificial o mármol en colores acorde con los tradicionales o ladrillos toscos. La carpintería y cerrajería exterior, se realizará con los materiales tradicionales: madera, acero, hierro colado u otros que admitan pintura o la posean en la gama de colores habituales en el pueblo.

d) **Cubiertas:** Se utilizarán preferentemente las cubiertas con faldón de teja árabe, las azoteas planas apretilladas o soluciones mixtas entre

ambas. En este último caso, el faldón de tejas cubrirá al menos una zona de 3 m. de ancho desde fachada.

Se prohíbe el uso de cubiertas ligeras metálicas o de fibrocemento en viviendas. No obstante, con carácter excepcional, podrá autorizarse su uso, cuidando de que no genere un impacto visual negativo en el entorno urbano.

El uso de cubiertas ligeras será autorizable en industrias y almacenes.

3) EDIFICACIONES DISCORDANTES CON EL AMBIENTE URBANO. Cuando el Ayuntamiento estime que el proyecto de una edificación perjudica el carácter general del Casco Antiguo en cualquiera de sus valores arquitectónicos: históricos, artísticos, ambientales ó sociales, denegará la licencia de obra solicitada mediante acuerdo fundamentado en el que constarán los motivos de la denegación que habrán de basarse en criterios de valoración arquitectónicos de los señalados en el artículo 32 y en el apartado 2 del presente artículo.

CAPITULO III. ORDENANZAS PARA LA ZONA DE "CASCO HISTORICO".

Artículo 42. Definición.

Corresponde a las zonas históricas y tradicionales de la ciudad, caracterizadas por edificación en línea de fachada, con ocupación completa del frente de la parcela y adosadas directamente a las edificaciones colindantes.

El ámbito de la Zona de "Casco Histórico" queda limitado en el plano de ordenación número 6 (Calificación del Suelo).

Artículo 43. Unidad de Intervención Edificatoria.

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

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

- a) Que el nº de parcelas agregadas sea como máximo tres.
- b) Que la superficie resultante no supere el doble de la mayor parcela, ni en más de 300 m² a la de la mayor parcela que intervenga en la agregación.

3. La segregación de una parcela catastral en varias será autorizada por el Excmo. Ayuntamiento previa solicitud siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

- a) Longitud de fachada mínima: cuatro metros.
- b) Fondo mínimo de parcela: cinco metros.
- c) Superficie mínima: ochenta metros cuadrados.

Estas Normas Urbanísticas consideran esencial para el mantenimiento de las condiciones tipológicas, morfológicas y arquitectónicas de la edificación y del conjunto urbano del casco histórico de la ciudad, la permanencia

y control de la división catastral, de ahí las limitaciones establecidas para los procesos que tienden a modificar el parcelario.

Artículo 44. Edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima de la parcela catastral (expresada en m² construidos), resulta de la aplicación de la normativa de número de plantas y ocupación de parcela, recogida en los siguientes artículos.

2. Los edificios existentes para los que se solicite obras de Consolidación, Reforma o Redistribución, etc., que no supongan una modificación estructural básica ni aumento de la superficie construida de los mismos, tendrán como límite de edificabilidad la superficie construida existente. Las obras de nueva planta, sustitución y ampliación, tendrán como límite de edificabilidad el que se deduce de la aplicación de las presentes ordenanzas, tal como se señala en el apartado anterior.

3. La superficie construida en áticos, sótanos y semisótanos, planta de "desván" en viviendas unifamiliares y ocupación total de parcela en planta baja para uso comercial, cuando sea permitida en desarrollo de las presentes ordenanzas, no será computable a los efectos de edificabilidad máxima permitida definida en el presente artículo.

Artículo 45. Número de Plantas.

1. NUMERO DE PLANTAS FIJADO:

El número de plantas permitido será el que figura en el plano de ordenación número 8 (Protección, altura y alineaciones), así como en el Nomenclator anexo a las presentes Ordenanzas.

2. CASOS ESPECIALES:

a) Agregación de Parcelas: En caso de que en una agregación intervengan parcelas a las que se asigne diferente número de plantas, -y por lo tanto de edificabilidad máxima- podrá igualarse el número de plantas al de cualquiera de las parcelas agregadas para conseguir un proyecto de carácter unitario, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades de dichas parcelas anteriormente a su agregación.

b) Edificaciones en Esquina: En las edificaciones en esquina a calles de diferente altura, podrá volverse con la altura de la mayor por la calle de menor altura, con arreglo a las siguientes condiciones, sin que ello suponga un aumento de la edificabilidad máxima fijada en el artículo 44 (Aprovechamiento edificatorio):

- Para calles de embocadura inferior a 8 m. podrá continuarse la altura mayor por la calle de menor altura, en una longitud de hasta 12 metros; para el caso de calles de embocadura de 8 m. o superior, la altura mayor podrá continuarse hasta una vez y media el ancho de dicha embocadura.

- Los paramentos laterales resultantes deberán ser tratados como fachada con una profundidad mínima de 6 m.

c) Edificaciones a calles opuestas: En caso de parcelas con fachada a dos calles opuestas de diferente altura, la edificación con fachada a la calle de mayor altura deberá retranquear la diferencia en el número de plantas y tratar como fachada el paramento resultante, que en ningún caso podrá sobrepasar la mitad geométrica del solar.

3. SOTANO O SEMISOTANO:

Sólo se permitirá la construcción de una planta de sótano o semisótano, cuya cota de solería sea menor de 3 m., respecto a la rasante de la calle.

4. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MAX.:

a) Atico Retranqueado: Podrá autorizarse un ático retranqueado en su totalidad de la línea de fachada a vial o espacio público un mínimo de 3 metros, y cuya superficie no excederá de un 20% de la superficie total de la planta de cubierta; el ático comprenderá los espacios destinados a maquinaria de ascensor, salida de escalera, trasteros, etc., así como dependencias de posibles servicios generales del edificio con exclusión del uso de viviendas, incluso aquellas destinadas a portería.

b) Planta de Desván: Para el caso de vivienda unifamiliar en parcela catastral propia, podrá autorizarse una planta más de las permitidas, con el correspondiente aumento de la edificabilidad máxima fijada en las presentes

ordenanzas, como planta de "Desván" vinculado a la vivienda directamente y destinado a dependencias auxiliares de la misma, todo ello con arreglo a las siguientes características:

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

b) El desván se situará bajo cubierta inclinada de pendiente no superior a 30 grados sobre la horizontal con un frente de fachada inferior a 1 metro, medido desde la cota superior del último forjado a la cota inferior del arranque del forjado inclinado de cubierta.

c) En la planta de desván se situarán todas las dependencias auxiliares e instalaciones de la casa (salidas de escalera, depósitos, etc.) no permitiéndose ninguna construcción por encima del desván.

d) Otras construcciones: Por encima de la planta de desván o de ático retranqueado no se permitirá ningún cuerpo adicional o instalación, incluyéndose toda la edificación auxiliar en las citadas plantas.

e) No podrá construirse planta de desván cuando la altura máxima permitida en la calle sea de tres plantas.

5. DIFERENCIAS EN NUMERO DE PLANTAS.

Se permitirá construir una planta menos de las fijadas para la calle en cuestión, con la consiguiente pérdida de edificabilidad, que no podrá concentrarse en las plantas inferiores. Si quedasen por este motivo medianeras al descubierto, deberán ser tratadas de la forma adecuada por quien provoque su aparición.

Artículo 46. Ocupación máxima.

1. La ocupación máxima de una parcela catastral es equivalente a la superficie de la misma que diste hasta veinte metros desde la línea de fachada.

Tendrá que dejarse libre de edificación una superficie equivalente a la superficie del solar que se sitúe a una distancia mayor de 20 metros de las líneas de fachada a vía pública, con sujeción a las siguientes condiciones:

a) Estará separada de las líneas de fachada al menos una crujía a la calle.

b) Dichas superficies sólo podrán cubrirse a la altura del último forjado con los elementos tradicionales de cubrición, es decir, monteras de cristal no transitables o toldos. No se considerarán superficies cubiertas las proyecciones de las cornisas que con una dimensión máxima de 60 cm. pudieran proyectarse.

c) La cota de dicha superficie podrá elevarse sobre la calle a la misma altura del suelo de planta baja. No pudiendo situarse bajo rasante.

d) Esta superficie libre de edificación no podrá estar ocupada por la rampa de acceso al sótano, si la hubiese.

2. Las parcelas que aparecen calificadas como equipamiento público estarán exentas de la obligación de dejar el espacio libre previsto en el presente artículo.

3. Excepcionalmente, la ocupación de una parcela catastral podrá autorizarse hasta el 100% en planta baja, cuando dicha planta se destine exclusivamente a uso comercial.

Artículo 47. Alineaciones, salientes y vuelos.

1. Alineaciones: Serán las actual e históricamente existentes, como se recoge en el plano de ordenación número 8, con las excepciones señaladas en el plano nº 9 (Nuevas Alineaciones de la Edificación).

Los paramentos de fachada se mantendrán en las alineaciones marcadas, prohibiéndose los retranqueos totales o parciales de las plantas bajas.

Quedan prohibidos los patios abiertos a fachada, debiendo construirse al menos la primera crujía.

2. Salientes: Las jambas de portadas y de huecos, podrán sobresalir de la alineación en la forma que a continuación se determina:

a) En calles cuya acera sea inferior a un metro, el saliente no podrá exceder de 10 cm.

b) En calles cuya acera sea superior a un metro, el saliente no podrá exceder de 20 cm.

A tales efectos, en calles sin tránsito rodado se considerará como acera la mitad del ancho de la calle. Las rejas voladas y molduras, se consentirán hasta un vuelo máximo de 30 cm. siempre que sobresalgan a una altura no inferior a 2 metros, de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura, dichos salientes se sujetarán a las condiciones del párrafo anterior.

Iguales condiciones regirán para salientes decorativos de tiendas (muestras, vitrinas, toldos, escaparates, etc.).

3. Vuelos:

a) El vuelo máximo en balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras, será con relación a la alineación de calle, el siguiente:

- Calles de menos de 9 m. 0'35 m. máximo.

- Calles de más de 9 m. 0'50 m. máximo.

Iguales condiciones regirán para los salientes y vuelos en espacios libres y patios.

b) No se permitirán cuerpos volados cerrados, ni balcones que tengan elementos de fábrica en el frente o laterales.

c) Los balcones y terrazas se retirarán de la edificación colindante vez y media el vuelo.

d) No se permitirán balcones corridos. La longitud total acumulada de balcones y terrazas no podrá ser superior a la mitad de la fachada, ni cada uno separadamente superará los 2'5 m.

Artículo 48. Condiciones Arquitectónicas.

1. Es de aplicación el Capítulo II "Protección del Patrimonio Edificatorio".

2. Los anuncios comerciales instalados en fachadas adecuarán su diseño y disposición a la edificación, formando parte de la composición arquitectónica del mismo, cumpliendo las siguientes condiciones:

- Los situados en antepechos de huecos de pisos, barandillas o pretilas tendrán de altura máxima 90 cm.

- No podrán ocupar ni envolver ni siquiera parcialmente huecos de fachada.

- No se permitirán anuncios colocados por encima de la coronación de la edificación de la fachada.

- Quedan prohibidas las vallas publicitarias en todo el ámbito de la zona de "Casco Histórico"; excepcionalmente se permitirá la colocación de este tipo de anuncios sobre las vallas de solares o edificios de nueva planta en construcción, quedando, por tanto, prohibida la colocación sobre edificios aún en el caso de que éstos se encuentren en ruina, deshabitados, con licencia de obra de derribo en tramitación o concedida, o en el que se estén realizando obras de reforma.

CAPITULO IV. ORDENANZAS PARA LA ZONA DE "EXTENSION DEL CASCO HISTORICO".

Artículo 49. Definición.

Corresponde a áreas homogéneas de transición entre la zona histórica y las de reciente expansión, que conviene distinguir con unas ordenanzas específicas, evitando rupturas formales bruscas entre zonas de casco y zonas periféricas.

El ámbito de la zona de "extensión del Casco Histórico" queda delimitado en el Plano de Ordenación número 6 (Calificación del Suelo).

Artículo 50. Unidad de Intervención Edificatoria.

1. Son de aplicación las especificaciones del artículo 43 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Se permitirán agregaciones de parcelas sin más limitaciones que el número máximo de parcelas agregadas, será de cinco.

Artículo 51. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de la parcela catastral (expresada en m² construidos), resulta de la aplicación de la normativa de número de plantas, y ocupación de parcela señaladas en los artículos 44, 45 y 46 de las presentes Normas Urbanísticas, todo ello en lo que no se oponga a las siguientes condiciones:

a) No se aplicará el art. 44.2 en virtud del cual se permitía una edificabilidad por encima de la autorizada para el caso de obras de mejora, reforma y consolidación de edificaciones, salvo que se trate de un edificio protegido.

b) El ático retranqueado fijado en el art. 45.4.a se permitirá con una superficie que no supere el 20% de la superficie de cubierta y siempre menor de 40 m².

c) No se permitirá la planta de "Desván" fijada en el art. 45.4.b.

d) Será de aplicación el art. 46.3 permitiéndose excepcionalmente la ocupación total de la parcela en planta baja cuando ésta se destina a uso comercial, pero computando este exceso de edificabilidad a efectos de la máxima permitida.

Artículo 52. Alineaciones, salientes y vuelos.

Será de aplicación la misma normativa que para la zona de "Casco Histórico" siendo por tanto de obligado cumplimiento las determinaciones del art. 47 con las siguientes salvedades:

a) Podrán autorizarse retranqueos de alineaciones en planta baja, cuando la misma se destine a uso comercial exclusivo. Se justificará adecuadamente el proyecto con la correspondiente documentación gráfica de fachadas, que la solución adoptada no perjudica el carácter tradicional de la zona de que se trate.

b) El vuelo máximo fijado para ésta zona se establece en 50 cm. para el caso de calles de latitud inferior a los 12 metros, y de 75 cm. para el caso de calles cuyo ancho entre alineaciones sea igual o superior a los 12 metros.

c) Podrán admitirse balcones con elementos de fábrica opacos en el frente o laterales, no admitiéndose, sin embargo cuerpos volados cerrados.

Artículo 53. Condiciones Arquitectónicas.

Será de íntegra aplicación la misma normativa fijada para las zonas de "Casco Histórico", siendo por tanto obligatorio el cumplimiento del artículo 48.

De aplicación será por tanto, igualmente, el Capítulo II de las presentes Normas Urbanísticas "Protección del Patrimonio Edificatorio".

CAPITULO V. ORDENANZAS PARA LA ZONA DE "ENSANCHE".

Artículo 54. Definición.

Corresponde a zonas edificadas recientemente con tipologías fundamentalmente plurifamiliares de bloque de viviendas en manzana cerrada.

El ámbito de la zona de "Ensanche" queda delimitado en el plano de ordenación número 6 (Calificación del Suelo).

Artículo 55. Unidad de Intervención Edificatoria.

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

2. La segregación de una parcela catastral en varias será autorizada por el Excmo. Ayuntamiento previa solicitud siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

- a) Longitud de fachada mínima: 6 metros.
 - b) Fondo mínimo de parcela: 5 metros.
 - c) Superficie mínima de parcela: 80 m².
3. Se autorizan agregaciones de parcela.

Artículo 56. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de la parcela catastral (expresada en m² construidos), resulta de la aplicación de la Normativa de número de plantas y ocupación de parcela recogida en los siguientes artículos, todo ello en lo que no se oponga a las siguientes condiciones:

- a) No se permitirá una edificabilidad por encima de la autorizada para el caso de obras de mejora, reforma y consolidación de edificaciones.
- b) La superficie construida en áticos, sótanos y semisótanos no será computable a efectos de edificabilidad máxima.

Artículo 57. Número de Plantas.

1. Número de plantas fijado: El número de plantas permitido será el que figura en el plano de ordenación número 8 (Protección, altura y alineaciones) así como en el nomenclator anexo a las presentes Ordenanzas.

2. Casos especiales:

a) Edificaciones en esquina a calles de diferente altura: podrá volverse con la altura de la mayor por la calle de menor altura, con arreglo a las siguientes condiciones:

- Para calles de embocadura inferior a 8 m., podrá continuarse la altura mayor por la calle de menor altura, en una longitud de hasta 12'00 m., para el caso de calles de embocadura de 8 m. o superior, la altura mayor podrá continuarse hasta una vez y media el ancho de dicha embocadura.

- En todo caso, y como mínimo, deberá quedar a tres metros de los linderos de la parcela colindante.

- El paramento lateral resultante deberá ser tratado como fachada, con un profundidad mínima de 6 m.

b) Edificaciones a calles opuestas: En caso de parcelas con fachada a dos calles opuestas en las que se autoricen diferentes alturas, la edificación con fachada a la calle de mayor altura deberá retranquear la diferencia en el número de plantas y tratar como fachada el paramento resultante, que en ningún caso podrá sobrepasar la mitad geométrica del solar.

3. Sótano o semisótano: Podrá autorizarse la construcción de una planta de sótano o semisótano cuya cota de solería sea menor de 3 m. respecto de la rasante de la calle.

4. Construcciones por encima de la altura máxima:

a) Atico retranqueado: Podrá autorizarse un ático retranqueado en su totalidad de la línea de fachada a vial o área libre un mínimo de 3 m. y cuya superficie será menor de 60 m², y no excederá de un 20% de la superficie total de cubierta. El ático comprenderá los espacios destinados a maquinaria de ascensores, castillete de escalera, trastero... así como servicios generales del edificio, con exclusión del uso de viviendas, incluso aquellas destinadas a portería.

b) Otras construcciones: Por encima de la planta de ático retranqueado no se permitirá ningún cuerpo adicional o instalación, incluyéndose toda la edificación auxiliar en esta planta.

Artículo 58. Ocupación máxima.

1. La ocupación máxima de una parcela catastral es equivalente a la superficie de la misma que diste hasta veinte metros desde la línea de fachada, con las condiciones fijadas por el artículo 46.1 y 46.2.

2. Excepcionalmente, podrá autorizarse la ocupación del 100% en planta baja. Cuando dicha planta se destine exclusivamente a uso comercial, computando este exceso de edificabilidad a efectos de la máxima permitida.

Artículo 59. Alineaciones, salientes y vuelos.

1. Alineaciones: Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las señaladas en los planos número 8 y 9.

Quedan prohibidos los patios abiertos a fachada. La edificación que se proyecte deberá conservar obligatoriamente la alineación y altura marcada en todo su frente, no admitiéndose ordenaciones libres de volúmenes.

Únicamente se permiten retranqueos en planta baja, cuando la misma se destine a uso comercial.

2. Salientes: Las jambas de portadas y de huecos, podrán sobresalir de la alineación en la forma que a continuación se determina:

a) En calles cuya acera sea inferior a un metro, el saliente no podrá exceder de 10 cm.

b) En calles cuya acera sea superior a un metro, el saliente no podrá exceder de 20 cm.

A tales efectos, en calles sin tránsito rodado se considerará como acera la mitad del ancho de la calle. Las rejas voladas y molduras, se consentirán hasta un vuelo máximo de 30 cm. siempre que sobresalgan a una altura no inferior a 2 metros, de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura, dichos salientes se sujetarán a las condiciones del párrafo anterior.

Iguales condiciones regirán para salientes decorativos de tiendas (muestras, vitrinas, toldos, escaparates, etc.).

3. Vuelos:

a) El vuelo máximo de balcones, terrazas, marquesinas y viseras será, con relación a la alineación de la calle, el siguiente:

- Calles de menos de 12 m. 0'50 m. máximo.
- Calles de menos de 15 m. 0'80 m. máximo.
- Calles de menos de 20 m. 1'00 m. máximo.
- Calles de más de 20 m. 1'25 m. máximo.

b) No se admitirán cuerpos volados cerrados.

c) Los balcones y terrazas se retirarán de la edificación colindante vez y media el vuelo.

d) Los balcones y terrazas no podrán tener una longitud total acumulada superior a la mitad de la fachada.

CAPITULO VI. ORDENANZAS PARA LA ZONA "UNIFAMILIAR AISLADA".

Artículo 60. Definición.

Corresponde a zonas edificadas recientemente en el borde Sureste de la población con tipología de vivienda unifamiliar aislada.

El ámbito de la zona "Unifamiliar Aislada" queda delimitado en el plano de Ordenación n. 6 (Calificación del Suelo).

Artículo 61. Condiciones de Uso.

El uso permitido será el de vivienda unifamiliar. Se prohíben expresamente las viviendas plurifamiliares y el resto de usos no compatibles con el autorizado.

Artículo 62. Unidad de intervención edificatoria.

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

2. La segregación de una parcela catastral en varias será autorizada por el Excmo. Ayuntamiento previa solicitud, siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

- a) Longitud mínima de fachada: 15 m.
- b) Fondo mínimo de parcela: 30 m.
- c) Superficie mínima de parcela: 600 m².

Artículo 63. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de la parcela catastral (expresada en m². construidos), resulta de la aplicación de la Normativa de número de plantas y ocupación de parcela recogida en los siguientes artículos, todo ello en lo que no se oponga a las siguientes condiciones:

a) No se permitirá una edificabilidad por encima de la autorizada para el caso de obras de mejora, reforma y consolidación de edificaciones.

b) La superficie construida en sótanos y semisótanos no será computable a efectos de edificabilidad máxima.

Artículo 64. Número de Plantas.

1. Número de plantas fijado: El número de plantas permitido será de dos (bajo + una) de acuerdo con lo recogido en el plano nº 8 (Protección, altura y alineaciones de la edificación).

2. Sótano o semisótano: Podrá autorizarse la construcción de una planta de sótano o semisótano cuya cota de solería sea menor de 3 m. respecto de la rasante del terreno en la fachada de la edificación.

3. Construcciones por encima de la altura máxima:

a) Podrá rematarse la edificación con cubiertas inclinadas cuyas cumbreras no podrán superar la altura de 2'75 m. contados a partir de la cota superior del último forjado y cuyo espacio interior no será habitable, pudiendo ubicarse sólo instalaciones al servicio de la vivienda.

b) En el caso de cubierta plana, por encima de la altura máxima podrá autorizarse un ático cuya superficie no excederá del 20% de la superficie total de cubierta destinado a castillete de escalera e instalaciones al servicio de la vivienda.

Artículo 65. Ocupación máxima.

La ocupación máxima de parcela es del 30% de la superficie neta de la misma. Esta superficie se dispondrá siempre con arreglo a las siguientes condiciones:

- a) Separación a lindero de parcela que de frente a vial: 5 m.
- b) Separación a linderos privados: 3 m.

Artículo 66. Alineaciones, salientes y vuelos.

1. Alineaciones: La alineación a vial será la señalada en el plano n.9. Se resolverá con valla que podrá ser opaca hasta 1'00 m. de altura, realizándose el resto con cerramiento ligero y transparente, sin rebasar en ningún caso la altura total de 2'10 m. sobre la rasante del vial en cada punto.

El proyecto de valla se presentará conjuntamente con el proyecto de edificación.

2. Salientes: Las jambas de portadas y huecos, rejas voladas y molduras, podrán sobresalir un máximo de 30 cm. del perímetro definido por la separación a linderos fijada en el artículo 64 de las presentes Normas.

3. Vuelos: El vuelo máximo de marquesinas y viseras será inferior a 1'00 m. con relación al perímetro definido por la separación a linderos.

En el caso de balcones y terrazas, sólo podrá ocuparse la banda definida por la separación al lindero a vial, con vuelos menores a 1'00 m.

CAPITULO VII. ORDENANZAS PARA LA "ZONA INDUSTRIAL".

Artículo 67. Definición.

Corresponde a aquellas zonas sobre las que se propone un uso industrial y se excluye el residencial, salvo que esté al servicio directo de la actividad industrial.

El ámbito de la zona industrial queda delimitado en el Plano de Ordenación n.6 (Calificación del Suelo).

Artículo 68. Condiciones de Uso.

1. Los usos permitidos quedan regulados por el "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas".

2. Se prohíben expresamente aquellas industrias Nocivas y Peligrosas, que aún aplicándoseles las medidas correctoras oportunas, resulten incompatibles con el uso residencial próximo.

3. Se prohíbe expresamente el uso residencial, salvo que esté al servicio directo de la industria y no sea incompatible con la misma.

4. Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m². de edificación.

Artículo 69. Unidad de Intervención Edificatoria.

1. La unidad de Actuación edificatoria es la parcela catastral existente.

2. Se permiten las agregaciones de parcelas.

3. Las segregaciones de parcela existentes serán autorizables, siempre que la parcela mínima resultante sea de 200 m². Se solicitará licencia de Parcelación.

Artículo 70. Aprovechamiento Urbanístico.

1. El número de plantas de la edificación será el señalado en el plano de ordenación nº 8.
2. No se fija altura máxima, debiendo la misma justificarse por el propietario en razón de la naturaleza de la actividad industrial.
3. Edificabilidad máxima: 1'2 m²/m² parcela neta.
4. Ocupación. No se limita.

Artículo 71. Alineaciones, salientes y vuelos.

Es de aplicación el artículo 59 de las presentes Normas Urbanísticas.

CAPITULO VIII. ORDENANZAS PARA LA "ZONA AGROPECUARIA".

Artículo 72. Definición.

Corresponde a aquellas zonas del Norte de la población sobre las que se propone un uso ligado al sector primario, por existir parcelaciones y construcciones destinadas a actividades agrarias o ganaderas.

Artículo 73. Condiciones de uso.

Los usos permitidos son los siguientes:

- a) Actividades ligadas al sector agrario, incluso almacenes de cosechas, abonos y aperos.
- b) Actividades ligadas al sector ganadero, incluso almacenes de pienso.

Se prohíben expresamente el resto de usos no compatibles con el autorizado, incluido el de vivienda.

Artículo 74. Unidad de intervención edificatoria.

1. La Unidad de intervención edificatoria es la parcela catastral existente.
2. Se permiten agregaciones de parcelas.
3. Las segregaciones de parcelas serán autorizables siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Longitud mínima de fachada: 6 m.
 - b) Fondo mínimo de parcela: 15 m.
 - c) Superficie mínima de parcela: 120 m².

Artículo 75. Aprovechamiento edificatorio.

1. El número de plantas de la edificación será el señalado en el plano de Ordenación nº 8.

2. La altura máxima de la edificación se atenderá a las fijadas en las Normas Generales de Edificación.

3. La edificación máxima será de 1 m²/m² sobre parcela neta.

4. No se limita la ocupación.

Artículo 76. Alineaciones, salientes y vuelos.

Será de aplicación el artículo 59 de las presentes Normas Urbanísticas.

CAPITULO IX. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION PARA LAS ZONAS INCLUIDAS EN "UNIDADES DE ACTUACION".

Artículo 77. Definición.

Corresponde a aquellas zonas incluidas en una "Unidad de Actuación" para las que se prevé su desarrollo mediante "Estudio de Detalle".

El ámbito de estas zonas queda delimitado en el plano de ordenación nº 7 (Sectores y Unidades de Actuación).

Artículo 78. Delimitación.

Los Planes Especiales o Estudios de Detalle podrán reajustar la delimitación de las "Unidades de Actuación" señalada en las presentes Normas, justificando la decisión en un estudio pormenorizado del parcelario existente, y con el propósito de dar un más efectivo cumplimiento a los objetivos y directrices marcadas para cada "Unidad de Actuación". Las parcelas excluidas de la delimitación quedarán afectadas por las ordenanzas de aplicación a las zonas colindantes.

Artículo 79. Alineaciones y rasantes.

1. Los Planes Especiales o Estudios de Detalles podrán justificadamente reajustar las alineaciones establecidas en las Normas, y deberán fijar las rasantes.

2. No podrán fraccionarse los espacios libres previstos para cada una de las Unidades de Actuación y señalados en los planos de ordenación correspondientes. Tampoco podrán variar sus posición relativa respecto a la edificación y límites de la Unidad de Actuación.

Artículo 80. Normas relativas a la parcelación del suelo.

1. En las parcelaciones y reparcelaciones de terrenos necesarias para el desarrollo de las "Unidades de Actuación", de uso residencial, las parcelas resultantes tendrán una superficie no menor de 80 m² y presentarán un frente mínimo de fachada de 6 metros. Las parcelas en "unidades" de uso industrial tendrán como mínimo 200 m².

Artículo 81. Aprovechamiento Edificatorio.

1. El aprovechamiento edificatorio queda reflejado en los cuadros incluidos en el plano número 7, ("Sectores y Unidades de Actuación"), así como en el Título III de las presentes ordenanzas.

2. La altura máxima de la edificación será la determinada en el plano n.8 ("Protección, Altura y Alineaciones de la Edificación").

Artículo 82. Ordenanzas.

1. Para las "Unidades de Actuación" serán de aplicación, en todo lo que no se oponga a los artículos anteriores del presente capítulo, las ordenanzas específicas para la zona en que están incluidas y calificadas, correspondiéndose con los Capítulos IV y VI del presente Título.

Artículo 83. Objetivos y directrices de las Unidades de Actuación.

=====

1. **UA-1** Estudio de Detalle "Nave del Monte de los Toledanos"

Ordenación de los terrenos ocupados actualmente por nave industrial en caso de transformación a uso residencial. Se prevé la apertura de un espacio libre que conecte el centro de EGB con la Avda. de Juan Carlos I.

En tanto no se desarrolle la Unidad de Actuación, será de aplicación el artículo 31 de las presentes Normas Urbanísticas.

=====

2. **UA-2** Estudio de Detalle de la manzana delimitada por Ronda de las Erillas, Barrioseco, Espejos y Córdoba.

Ordenación del vacío interior y del borde Este de la manzana (Ronda de las Erillas), disponiendo edificación residencial unifamiliar alrededor de un espacio libre central, conectado a las calles Ronda de las Erillas y los Espejos.

=====

3. **UA-3** Estudio de Detalle en manzana delimitada por carretera CN-331,
José María Pemán, Olivo y Mateo Inurria.

Ordenación de vacío urbano en zona adyacente a la carretera CN-331. Se prevé la continuación de la calle José María Pemán, con un trazado paralelo a la carretera por el borde superior del desnivel existente, hasta enlazar con la calle Mateo Inurria, consolidándose con edificación residencial unifamiliar.

=====

4. **UA-4** Estudio de Detalle en manzana delimitada por San Marcos,
Muñoz Pérez, Olivo y José María Pemán.

Ordenación de vacío interior de manzana mediante la apertura de un vial entre calle José María Pemán y calle Muñoz Pérez, para ocupación con edificación destinada a cocheras y almacenes.

=====

5. **UA-5** Estudio de Detalle en manzana delimitada por Ronda de las
Erillas, Colón, Echegaray y San José.

Ordenación de vacío interior de manzana disponiendo edificación destinada a vivienda unifamiliar, alrededor de un espacio libre central, abierto a Ronda de las Erillas.

=====

TITULO V. NORMAS DE ORDENACION PARA EL SUELO UBANIZABLE.

=====

CAPITULO I. NORMAS GENERALES DE ORDENACION.

Artículo 84. Alcance.

Las Normas de Ordenación establecen para los sectores de suelo urbanizable, su dependencia del desarrollo urbano previsto, su relación con la estructura general y orgánica del territorio, sus intensidades, usos globales y condiciones de ordenación.

Artículo 85. Sectores de suelo urbanizable.

Las Normas Subsidiarias establecen cuatro sectores en suelo urbanizable, tres residenciales y uno industrial, tal y como se señala en el plano nº 7 ("Sectores y Unidades de Actuación").

CAPITULO II. NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SECTOR "PPR1".

Artículo 86. Criterios y objetivos de Ordenación.

1. Delimitación. El Plan Parcial "PPR1" se desarrolla en la zona Sureste comprendida entre el límite del suelo urbano, C/ S. Sebastián y Avda. Juan Carlos I.

2. La ordenación detallada del Plan Parcial, resolverá adecuadamente las conexiones con las zonas urbanas adyacentes, el borde urbano del crecimiento posible de Fernán Núñez por el Sureste, y las perspectivas de la población a través de la zona del Plan Parcial.

3. Se establece como localización obligada de los equipamientos y espacios libres, los marcados en el plano de ordenación número 7, de "Sectores y Unidades de Actuación", por resultar los más idóneos para su utilización pública.

4. Con carácter indicativo se tendrá en cuenta la ordenanza de la zona de "Extensión del Casco Histórico" para el Plan Parcial, con el fin de dar continuidad al crecimiento urbano con las zonas urbanas adyacentes.

Artículo 87. Usos globales y Niveles de intensidad.

1. El uso previsto será básicamente residencial, con tolerancia de usos industriales y almacenes compatibles con el uso básico residencial.

2. La edificabilidad máx. asignada es de 0'75 m². techo/suelo sobre superficie total delimitada.

3. El potencial máximo de viviendas se fija en 412.

4. Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

5. Tipología de la edificación: Vivienda unifamiliar adosada, con parcela mínima de 80 m². y dos plantas de edificación máxima.

Artículo 88. Iniciativa de desarrollo.

1. El Plan Parcial se redactará por iniciativa particular, por sistema de "Compensación". Si no se ha iniciado la tramitación transcurridos 24 meses desde la aprobación definitiva de las Normas, el Excmo. Ayuntamiento podrá acometer la formación del Plan Parcial por el sistema de expropiación o cooperación.

2. El Plan Parcial podrá ejecutarse por polígonos. La delimitación de los polígonos se ajustará a lo indicado en los artículos 36, 37 y 38 del Reglamento de Gestión.

CAPITULO III. NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SECTOR "PPR2".

Artículo 89. Criterios y objetivos de Ordenación.

1. Delimitación. El Plan Parcial "PPR2" se desarrolla en la zona Oeste de la población, a ambos lados de la carretera local Fernan Nuñez - La Rambla.

2. La ordenación detallada del Plan Parcial, resolverá adecuadamente las conexiones con las zonas urbanas adyacentes, definiendo los nuevos bordes urbanos generados y conectando las instalaciones deportivas existentes con la población. Asegurará asimismo el carácter de segunda residencia y la tipología de vivienda unifamiliar aislada.

3. Se establece como localización obligada de los equipamientos y espacios libres, los marcados en el plano de ordenación número 7, de "Sectores y Unidades de Actuación", por resultar los más idóneos para su utilización pública.

4. Con carácter indicativo se tendrá en cuenta la ordenanza de la zona "Unifamiliar Aislada" para el Plan Parcial.

Artículo 90. Usos globales y Niveles de intensidad.

1. El uso previsto será residencial (segunda residencia), en vivienda unifamiliar aislada, a excepción de los espacios libres y zonas de equipamiento.

2. La edificabilidad máxima asignada es de 0'20 m2. techo/suelo sobre superficie total delimitada.

3. La densidad máxima se fija en 10 viv/ha.

4. Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas y en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

5. Tipología de la edificación: Vivienda unifamiliar aislada, con parcela mínima de 500 m². y dos plantas de edificación máxima. Las edificaciones se retranquearán de los límites de la parcela.

Artículo 91. Iniciativa de desarrollo.

1. El Plan Parcial se redactará por iniciativa particular, por sistema de "Compensación". Si no se ha iniciado la tramitación transcurridos 24 meses desde la aprobación definitiva de las Normas, el Excmo. Ayunt^o. podrá acometer la formación del Plan Parcial por el sistema de expropiación o cooperación.

2. El Plan Parcial podrá ejecutarse por polígonos. La delimitación de los polígonos se ajustará a lo indicado en los artículos 36, 37 y 38 del Reglamento de Gestión.

CAPITULO IV. NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SECTOR "PPR3".

Artículo 92. Criterios y objetivos de Ordenación.

1. Delimitación. El Plan Parcial "PPR3" se desarrolla en la zona Noroeste de la población, sobre el sector de "La Gardiposa".

2. La ordenación detallada del Plan Parcial, resolverá adecuadamente la problemática actualmente creada, reconduciendo los procesos de parcelación, ordenando la estructura viaria y dotando a la zona del equipamiento necesario. Asegurará asimismo el carácter de segunda residencia y la tipología de vivienda unifamiliar aislada.

3. Se establece como localización obligada de los espacios libres, la marcada en el plano de ordenación nº 7, de "Sectores y Unidades de Actuación", por resultar la más idónea para su utilización pública.

4. Con carácter indicativo se tendrá en cuenta la ordenanza de la zona "Unifamiliar Aislada" para el Plan Parcial.

Artículo 93. Usos globales y Niveles de intensidad.

1. El único uso previsto será residencial (segunda residencia), en vivienda unifamiliar aislada, a excepción de los espacios libres y zonas de equipamiento.

2. La edificabilidad máxima asignada es de 0'20 m². techo/suelo sobre superficie total delimitada.

3. La densidad máxima se fija en 10 viv/ha.

4. Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas, y en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

5. Tipología de la edificación: Vivienda unifamiliar aislada, con parcela mínima de 500 m². y dos plantas de edificación máxima. Las edificaciones se retranquearán de todos los linderos de la parcela.

Artículo 94. Iniciativa de desarrollo.

1. El Plan Parcial se redactará por iniciativa particular, por sistema de "Compensación". Si no se ha iniciado la tramitación transcurridos 24 meses desde la aprobación definitiva de las Normas, el Excmo. Ayuntamiento podrá acometer la formación del Plan Parcial por el sistema de expropiación o cooperación.

2. El Plan Parcial podrá ejecutarse por polígonos. La delimitación de los polígonos se ajustará a lo indicado en los artículos 36, 37 y 38 del Reglamento de Gestión.

CAPITULO V. NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SECTOR "PPI1".

Artículo 95. Criterios y objetivos de Ordenación.

1. Delimitación. El Plan Parcial "PPI1" se desarrolla en la zona Sureste de la población en el encuentro de la actual carretera N-331 y la futura variante prevista de esta vía.

2. La ordenación detallada del Plan Parcial, resolverá la adaptación a la topografía de la zona, definiendo los nuevos bordes creados y la perspectiva del sector desde las vías de tráfico que lo delimitan.

3. Se establece como localización obligada de los espacios libres, la marcada en el plano de ordenación nº 7, de "Sectores y Unidades de Actuación", por resultar la más idónea para su adaptación a la topografía existente.

4. Con carácter indicativo se tendrá en cuenta la ordenanza de la zona "Industrial" para el Plan Parcial.

Artículo 96. Usos globales y Niveles de intensidad.

1. El uso previsto será básicamente industrial y de almacenamiento.

2. La edificabilidad máxima asignada es de 0'50 m². techo/suelo sobre superficie total delimitada.

3. Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas, y en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

4. Tipología de la edificación: Edificación aislada ó adosada, con parcela mínima de 500 m².

Artículo 97. Iniciativa de desarrollo.

1. El Plan Parcial se redactará por iniciativa particular, por sistema de "Compensación". Si no se ha iniciado la tramitación transcurridos 24

meses desde la aprobación definitiva de las Normas, el Excmo. Ayuntamiento podrá acometer la formación del Plan Parcial por el sistema de expropiación o cooperación.

2. El Plan Parcial podrá ejecutarse por polígonos. La delimitación de los polígonos se ajustará a lo indicado en los artículos 36, 37 y 38 del Reglamento de Gestión.

=====

TITULO VI. NORMAS DE ORDENACION PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

=====

CAPITULO I. NORMAS GENERALES DE ORDENACION.

Artículo 98. Alcance.

Las Normas de Ordenación tienen por objeto en el suelo No Urbanizable, preservarlo del proceso de desarrollo urbano, estableciendo medidas de protección del medio ambiente, del paisaje y demás elementos naturales, suelo, flora, y fauna.

Serán de aplicación, con carácter complementario las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Provincia de Córdoba.

Artículo 99. Normas relativas a la Parcelacion de Suelo.

Se prohíben en el Suelo No Urbanizable las parcelaciones con cualquier finalidad urbanística.

Las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos no urbanizables, no podrán efectuarse fraccionando en contra de lo dispuesto en la legislación agraria (Ley de Reforma y Desarrollo Agrario. Decreto 118/1973).

Artículo 100. Normas Relativas a la edificación.

1. CONDICIONES DE ADAPTACION AL PAISAJE.

Las construcciones y edificaciones que se realicen en suelo No Urbanizable deberán adaptarse al ambiente en que estuvieran situadas, no teniendo características urbanas.

Su tipología, materiales y acabados serán los usuales, excepto en aquellas instalaciones que por su función hayan de utilizar otras tipologías, materiales o acabados.

2. **CONDICION AISLADA DE LA EDIFICACION.**

La edificación se separará en todo caso una distancia mínima de vez y media su altura de los linderos de la finca y de otras edificaciones.

La separación de carreteras, ferrocarriles y cauces públicos se atenderá a lo dispuesto en la legislación específica.

Los linderos sólo podrán cerrarse, previa licencia municipal, mediante alambradas, empalizadas o setos de arbustos.

3. **ALTURA.**

La altura máxima de la edificación será de dos plantas o 7 metros.

Esta altura sólo podrá superarse en aquellas construcciones que por su función exijan necesariamente una altura mayor, debiendo quedar justificada esta necesidad.

Artículo 101. Normas Relativas a la Infraestructura.

1. **ACCESO.**

Las edificaciones deberán apoyarse en la red viaria existente, ya sea directamente o a través de un vial de acceso que acometa al existente y dé servicio a una sólo edificación.

2. **ABASTECIMIENTO DE AGUA.**

Sólo podrán autorizarse edificaciones con asentamiento humano previa garantía de contar con el caudal mínimo de agua sanitariamente potable, ya sea por suministro de la red municipal u otro.

3. **EVACUACION DE RESIDUALES.**

Para la concesión de licencia se justificará el tratamiento que vaya a darse a los vertidos, para evitar la contaminación de aguas superficiales o subterráneas.

Las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa depuración por medio de fosas sépticas o sistema análogo, no pudiendo verterse en ningún caso aguas no depuradas.

Artículo 102. Normas Relativas a la Protección del Suelo.

Sólo podrán autorizarse los movimientos de tierra necesarios para la edificación, prohibiéndose los que alteren la topografía natural del terreno.

En aquellas obras que conlleven la realización de movimientos de tierra en pendientes superiores al 15%, que afecten a una superficie mayor de 2.500 m². ó a un volúmen mayor de 5.000 m³., deberá aportarse conjuntamente con la solicitud de licencia municipal, estudio que garantice la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo.

Artículo 103. Edificios ó Instalaciones disconformes con las Normas.

Los edificios ó instalaciones construidos con anterioridad a estas Normas que resultaren disconformes con las mismas, serán calificados como "Fuera de Ordenación Especial" mientras subsistan. No obstante, sólo podrán autorizarse en los mismos obras de consolidación, reforma o mejora, siempre que éstas no tengan por finalidad, ni se prevea, cambio de la actividad principal de la edificación ó instalación existente.

Al erradicarse ésta actividad los nuevos usos que hayan de implantarse se atenderán al cumplimiento de la normativa de suelo No Urbanizable de las presentes Normas.

Artículo 104. División de zonas.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de ordenación establecidas en el presente Título, se establecen las siguientes zonas:

- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL INTERES.
- SUELO NO URBANIZABLE DE DENOMINACION DE ORIGEN "MONTILLA-MORILES".

- SUELO NO URBANIZABLE GENERICO.
- SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS

CAPITULO II. NORMAS DE REGULACION DE USOS.

Artículo 105. Alcance.

1. Estas Normas tienen por objeto regular los usos y construcciones autorizadas por la Ley del Suelo en sus artículos 85 y 86.
2. Las determinaciones de protección contenidas en los capítulos siguientes, referentes a distintas zonas en suelo no urbanizable, prevalecerán a las del presente capítulo.

Artículo 106. Construcciones autorizadas.

No se podrán autorizar otras construcciones que las destinadas a:

1. Explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y que se ajusten en su caso a los planes y normas del Ministerio de Agricultura.
2. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Excepcionalmente y siguiendo el procedimiento previsto en el Artículo 44.2 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo podrán autorizarse:

- A. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- B. Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

Artículo 107. Actividades Agropecuarias.

1. DEFINICION.

Se consideran actividades agropecuarias las relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y la cría y reproducción de especies animales.

2. USOS REGULADOS.

Las construcciones e instalaciones estarán necesariamente al servicio de la explotación agrícola, forestal o ganadera de la finca, debiendo

justificarse la proporción entre la superficie de la construcción y la de la explotación.

Se consideran construcciones al servicio de la explotación agropecuaria las siguientes:

- Edificaciones destinadas a almacenamiento de cosechas, abonos, piensos o aperos, al servicio de una única explotación.

- Instalaciones de estabulación para menos de 250 cabezas de ganado bovino, 500 de porcino o 1.000 de caprino y ovino.

- Granjas para menos de 2.000 conejos o 10.000 aves.

- Vivienda al servicio de la explotación agrícola, siempre que quede convenientemente justificada la vinculación de la vivienda a la explotación.

3. PARCELA MINIMA.

La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones destinadas a este uso será de 25.000 m².

4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

La ocupación máxima de parcela será del 2%.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en el apartado 7.1. de las presentes Normas.

5. OTRAS CONDICIONES.

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes y normas del Ministerio de Agricultura o de la Junta de Andalucía, y a su legislación específica.

Artículo 108. Actividades vinculadas a las Obras Públicas.

1. DEFINICION.

Se considerarán como tales las relacionadas con la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. USOS REGULADOS.

Se establecen las siguientes categorías:

A. Construcciones vinculadas a la ejecución de las obras públicas: las de carácter temporal cuyo periodo de existencia no rebase al de la construcción a la que se liga.

B. Construcciones vinculadas al entretenimiento de las obras públicas: centros operativos, parque viveros, garajes, talleres y viviendas del personal encargado.

C. Construcciones vinculadas al servicio de las obras públicas: aparcamientos, zonas de descanso, paradas, básculas de pesaje, puestos de socorro y similares. Las estaciones de servicio, restaurantes y establecimientos hoteleros serán autorizables cuando se demuestre su vinculación a la obra pública.

No se considerarán construcciones vinculadas a las obras públicas las estaciones de servicio, restaurantes y establecimientos hoteleros que por su ubicación estén al servicio del núcleo de población.

3. PARCELA MINIMA.

No se fija parcela mínima.

4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

No se limita la ocupación máxima de parcela.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en el apartado 7.1. de las presentes Normas.

5. OTRAS CONDICIONES.

Será exigible Estudio de Impacto Ambiental, sin el cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia, a las obras de nuevas infraestructuras (tendidos eléctricos, conducciones de abastecimiento y saneamiento de agua, instalaciones de tratamiento de residuos sólidos, carreteras, vías férreas y similares) de acuerdo con lo prescrito en el Plan Especial de Protección del Medio Físico (22.3).

Artículo 109. Actividades Extractivas.

1. DEFINICION.

Se consideran como tales las relacionadas con la obtención de materias minerales en canteras, extracciones de áridos e instalaciones mineras.

2. PARCELA MINIMA.

No se fija parcela mínima.

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

No se limita la ocupación máxima de parcela.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en el apartado 7.1. de las presentes Normas.

4. NECESIDAD DE EMPLAZAMIENTO RURAL.

POSIBILIDAD DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION.

La autorización de estos usos se realizará por el procedimiento del artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La justificación del emplazamiento en medio rural vendrá determinada por el propio carácter de la actividad.

Las construcciones autorizadas al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el apartado 7.2.11.

5. OTRAS CONDICIONES.

Se cumplirán los requisitos exigidos por la Ley de Minas (29/1973) y demás legislación específica, así como lo dispuesto en el RD 2994/82 sobre restauración de espacio natural afectado.

Será exigible Evaluación del Impacto Ambiental a aquellas instalaciones comprendidas en el RDL. 1.302/86 y el RD 1.131/88.

Artículo 110. Actividades Industriales Vinculadas al Medio Rural.

1. DEFINICION.

Se consideran como tales los almacenes e industrias de transformación de productos agropecuarios vinculadas al medio rural.

2. USOS REGULADOS.

Se establecen las siguientes categorías:

A. Edificaciones destinadas a almacenamiento de cosechas abonos, piensos o aperos cuya superficie supere el 2% de la de la explotación.

B. Instalaciones de estabulación para más de 250 cabezas de ganado bovino, 500 de porcino o 1.000 de caprino y ovino.

C. Granjas para más de 2.000 conejos o 10.000 aves.

D. Almazaras.

E. Instalaciones de transformación y almacenaje de productos agropecuarios (industrias lácteas, serrerías...).

3. PARCELA MINIMA.

La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones destinadas a este uso será de 6.000 m².

4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

La ocupación máxima de parcela será del 50%.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección del suelo recogidas en el apartado 7.1. de las presentes Normas.

5. NECESIDAD DE EMPLAZAMIENTO RURAL.

POSIBILIDAD DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION.

La autorización de estos usos se realizará por el procedimiento del artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La justificación del emplazamiento en medio rural vendrá determinada por el propio carácter de la actividad.

Las construcciones autorizadas al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el apartado 7.2.11.

6. OTRAS CONDICIONES.

Será exigible Estudio de Impacto Ambiental, sin el cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia para las categorías b, c y d.

Artículo 111. Gran Industria.

1. DEFINICION.

Se consideran como tales aquellas que por demandar gran superficie de implantación tienen difícil ubicación en suelo urbano o urbanizable.

2. USOS REGULADOS.

Tienen esta consideración las industrias con extensión superior a 10.000 m². de superficie construida o 15.000 m². de superficie transformada.

3. PARCELA MINIMA.

La parcela mínima necesaria para autorizar estas construcciones será de 25.000 m².

4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

La ocupación máxima de parcela será del 35%.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección del suelo recogidas en el apartado 7.1. de las presentes Normas.

5. NECESIDAD DE EMPLAZAMIENTO RURAL.

POSIBILIDAD DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION.

La autorización de estos usos se realizará por el procedimiento del artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La justificación del emplazamiento en medio rural vendrá determinada por la superficie de implantación demandada, que imposibilita su localización en suelo urbano o urbanizable.

Las construcciones autorizables al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el apartado 7.2.11.

No podrán situarse a menos de 2.000 m. de cualquier núcleo habitado o 250 m. de la vivienda más próxima, salvo que la Comisión Provincial de Urbanismo permita acortar estas distancias en caso de especial condición muy justificada.

6. OTRAS CONDICIONES.

Será exigible Estudio de Impacto Ambiental.

Asimismo, con la solicitud de autorización de uso por la Comisión Provincial de Urbanismo, deberá aportarse estudio de incidencias sobre el medio, conteniendo la siguiente información:

A. Justificación de la necesidad del emplazamiento.

B. Información pormenorizada de usos actuales con estudio de posibles modificaciones del medio físico y de incidencias sobre las actividades agrarias y residenciales colindantes.

C. Resolución del sistema de accesos (con informe de la Administración competente).

D. Resolución del abastecimiento de agua.

E. Sistema de depuración de vertidos.

F. Regimen de uso e instalaciones previstas.

G. Programación y fases.

Artículo 112. Otras Actividades Industriales.

1. DEFINICION.

Se consideran como tales las relacionadas con la transformación de materias primas, envasado, transporte, distribución y almacenamiento, no incluidas en los apartados 7.2.5., 7.2.6. y 7.2.7. de las presentes Normas.

2. PARCELA MINIMA.

La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones destinadas a este uso será de 6.000 m².

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

La ocupación máxima de parcela será del 20%.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección del suelo recogidas en el apartado 7.1. de las presentes Normas.

4. NECESIDAD DE EMPLAZAMIENTO RURAL.

POSIBILIDAD DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION.

La autorización de estos usos se realizará por el procedimiento del artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Deberán justificar la necesidad de emplazamiento en medio rural, ya sea por razones legales o técnicas (industrias peligrosas) o por el hecho de que la utilidad pública o interés social se obtenga precisamente por el emplazamiento en el medio rural.

Las construcciones autorizadas al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el apartado 7.2.11.

5. OTRAS CONDICIONES.

Será exigible Estudio de Impacto Ambiental para aquellas actividades recogidas en el Anexo I del Plan Especial de Protección del Medio Físico y siempre que se construya más de 1.000 m². o se vincule una parcela mayor de 10.000 m².

Artículo 113. Equipamiento y Servicios.

1. DEFINICION.

Se considera equipamiento y servicios aquellas actividades de carácter colectivo complementarias al uso residencial.

2. USOS REGULADOS.

Se establecen las siguientes categorías:

A. Dotaciones: Instalaciones deportivas, escolares, asistenciales, religiosas y análogas.

B. Equipamientos especiales: Cuarteles, cárceles, mataderos, cementerios y otros análogos.

C. Turísticas y de relación: Bares, restaurantes, hoteles y campings.

D. Vertederos y análogos (cementerios de coches...).

3. PARCELA MINIMA.

La parcela mínima será de 6.000 m²., excepto para los equipamientos especiales, campings y vertederos, que será de 25.000 m².

4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

La ocupación máxima de parcela será del 35%.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección del suelo recogidas en el apartado 7.1. de las presentes Normas.

5. NECESIDAD DE EMPLAZAMIENTO RURAL.

POSIBILIDAD DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION.

Todos los equipamientos y servicios deberán ser autorizados por la Comisión Provincial de Urbanismo, con arreglo al procedimiento del artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, previamente a la concesión de licencia municipal.

Las construcciones autorizables al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el apartado 7.2.11.

6. OTRAS CONDICIONES.

Cuando la superficie construida supere los 10.000 m². o la transformada los 15.000 m²., deberá aportarse la documentación exigida para "Gran Industria".

Artículo 114. Vivienda Familiar.

1. DEFINICION.

Se considera vivienda familiar a todo edificio residencial, ya sea de carácter permanente o temporal, así como las edificaciones anexas al mismo, siempre que no esté al servicio de la explotación agrícola.

2. PARCELA MINIMA.

La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones destinadas a este uso será de 25.000 m²., salvo en la zona de suelo no urbanizable "B", por sus especiales características.

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

La ocupación máxima del terreno será del 2%.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección del suelo recogidas en el apartado 7.1. de las presentes Normas.

4. POSIBILIDAD DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION.

La autorización del uso de vivienda familiar se realizará por el procedimiento del artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Las construcciones autorizables al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el apartado 7.2.11.

Artículo 115. Concepto de Núcleo de Población.

Se define como núcleo de población a un conjunto de edificaciones destinadas a usos residenciales o industriales, con infraestructuras y servicios comunes, o generador de su necesidad.

Se considera que una edificación no forma núcleo de población cuando, además de no generar infraestructuras ni servicios comunes (condición de infraestructura), cumple al menos una de las dos condiciones de densidad siguientes:

A. Se vincula a la misma una superficie de terreno no menor a la señalada como mínima para su uso. Este extremo deberá quedar recogido mediante inscripción marginal en el Registro de la Propiedad, agotando las posibilidades constructivas de la parcela.

B. No existe edificación en un radio de 100 m. o bien un número inferior a tres en un radio de 200 m., no compartiendo infraestructura común con edificaciones del mismo tipo.

Las edificaciones situadas a una distancia inferior a 200 m. del límite del suelo urbano o urbanizable se considerarán generadoras de núcleo de población, independientemente del tamaño de su parcela.

CAPITULO III. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION PARA LA ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL INTERES.

Artículo 116. Definición.

Se incluyen en esta zona aquellos espacios que por sus especiales características deben ser objeto de una regulación de usos que defienda los valores a preservar (paisajísticos, forestales, agrícolas, arqueológicos...).

- A. Las riberas de los cauces fluviales (Arroyo Ventogil).
- B. Los yacimientos arqueológicos.
- C. La zona de las Huertas del Duque.

Artículo 117. Usos permitidos.

- Actividades agropecuarias.
- Actividades vinculadas a las obras públicas.

Artículo 118. Usos autorizables.

Serán autorizables, por el procedimiento del artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, y siempre que se demuestre su compatibilidad con los valores protegidos de esta zona:

- Actividades extractivas. En las zonas de yacimientos arqueológicos deberán constar con informe previo de la Comisión del Patrimonio Histórico Artístico.
- Actividades industriales vinculadas al medio rural.
- Dotaciones.
- Equipamientos turísticos y de relación.

Artículo 119. Usos Prohibidos.

- Gran Industria.
- Otras actividades industriales.

- Equipamientos especiales.
- Vertederos y análogos.
- Vivienda familiar.

**CAPITULO IV. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION
PARA LA ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE
DE DENOMINACION DE ORIGEN "MONTILLA-
MORILES".**

Artículo 120. Definición.

Se incluyen en esta zona aquellos suelos incluidos dentro de la Denominación de Origen "MONTILLA-MORILES".

Artículo 121. Usos permitidos.

- Actividades agropecuarias.
- Actividades vinculadas a las obras públicas.

Artículo 122. Usos Autorizables.

Serán autorizables, por el procedimiento del artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística:

- Actividades industriales vinculadas al medio rural.
- Otras actividades industriales.
- Dotaciones.
- Equipamientos especiales.
- Equipamientos turísticos y de relación.
- Vivienda familiar.

Artículo 123. Usos Prohibidos.

- Gran Industria.
- Vertederos y análogos.

CAPITULO V. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION PARA LA ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 124. Definición.

Corresponden a esta zona todos aquellos suelos no incluidos en ninguna de las restantes zonas de suelo no urbanizable ya definidas.

Artículo 125. Usos permitidos.

- Actividades agropecuarias.
- Actividades vinculadas a las obras públicas.

Artículo 126. Usos Autorizables.

Serán autorizables por el procedimiento del artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística:

- Actividades extractivas.
- Actividades industriales vinculadas al medio rural.
- Gran Industria.
- Otras actividades industriales.
- Dotaciones.
- Equipamientos especiales.
- Equipamientos turísticos y de relación.
- Vertederos y análogos.
- Vivienda familiar.

CAPITULO VI. SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 127. Definición.

Se incluyen en esta zona los suelos adyacentes a las infraestructuras territoriales de:

- Carreteras.
- Caminos y vías pecuarias.
- Ferrocarriles.
- Redes de energía eléctrica de alta tensión.
- Redes de abastecimiento de agua.
- Instalaciones de saneamiento de la población.

El ámbito de esta zona corresponde a una banda de 15 metros a cada lado del eje de la infraestructura, salvo que exista legislación específica que lo determine con carácter particular.

Artículo 128. Usos Prohibidos.

Se prohíbe cualquier uso constructivo.

ANEXO

NOMENCLATOR DE CALLES

DENOMINACION

Nº de PLANTAS

	ABEN CALEZ 2
	ABENTOJIL 2
	ADOLFO DARHAN 3
	ALMENDRALES 2
	ANGEL ESPEJO 2
	AVDA. DE JUAN CARLOS I
2, 3	
	AVERROES 3
	BARRIOSECO 2
	CAMILO JOSE CELA 3
	CALLEJA DE LOS ARCOS
.	2, 3
	CALLEJA DE MARCOS 2
	CALLEJON DEL MIRABRAS 2
	CARRETERA DE LA RAMBLA 2
	CERVANTES
3	
	COLON 2
	CORDOBA 2
	CRONISTA ALFONSO ZURITA 2

	CRUZ RECIA . . . . .	.
2	DAMASO ALONSO	2
	DOCTOR BERRAL	2
	DOCTOR EMILIO LUQUE	3
	DOCTOR FLEMING . . . . .	.
3	DOCTOR LUNA TOLEDANO	3
	DOCTOR MARAÑON	3
	DOCTOR MIGUEL SERVET	3
	DOCTOR POYATO	3
	DUERO	2
	DUQUE DE RIVAS	3
	ECHEGARAY	2
	EL ARENAL	2
	EL ENCINAR . . . . .	.
2	ESCOLAR	3
	ESCULTOR FRANCISCO BONILLA	2
	FELIX RODRIGUEZ DE LA FUENTE	3
	FRANCISCO COBOS	3
	GIMENEZ BENITO . . . . .	.
2, 3	GOMEZ DEL ROSAL	2
	GONGORA	2
	GOYA	2
	GUADALQUIVIR	2
	HERMANO BONIFACIO	3
	HUERTEZUELA	2
	JORGE GUILLEN (antes ZURITA) . . . . .	.
.	3	.

JOSE MARIA PEMAN	3
JOSE ZORRILLA	3
JUAN CRIADO	2
LA FERIA	3
LUNA	3
LOPE DE VEGA	2
LOS ESPEJOS	2
LOUIS BRAILLE	3
MAESTRO JOSE HIDALGO	2
MAESTRO JOSE ZAFRA	2
MAESTRO MANOLO	2
MANUEL FALCO	2
MANUEL RODRIGUEZ "MANOLETE"	2
MATEO INURRIA	2
MENENDEZ PELAYO	3
MENENDEZ PIDAL	3
MIGUEL HERNANDEZ	2
MIÑO	2
MONTEMAYOR	2
MUÑOZ PEREZ	3
OLIVO.	3
ORTEGA Y GASSET	3
PADRE REYES MORENO.	2
PARROCO ANTONIO JURADO	3
PEREZ GALDOS	3
PINTOR PICASSO	3
PINTOR VELAZQUEZ	3
PINTOR ZURBARAN	3
PLAZA DE ARMAS	2
POETA FEDERICO GARCIA LORCA	3

	POETA GOMEZ YUSTE	3
	POETA GUSTAVO ADOLFO BECQUER	
2		
	POETA JUAN RAMON JIMENEZ.	2
	POETA ROMERO REAL	2
	POETAS HERMANOS MACHADO	2
	RAMON GONZALEZ	3
	RAMON Y CAJAL	3
	ROMERO DE TORRES	2
	RONDA DE LAS ERILLAS.	2
	SAN ISIDRO	2
	SAN JOSE	2
	SAN MARCOS	3
	SAN SEBASTIAN	
2, 3		
	SENECA	2
	SEVERO OCHOA	2
	TAJO	2
	TOMAS BRETON	2
	TOSQUILLAS	2
	PASEO TRIUNFO DE SANTA MARINA	3
	VERACRUZ	2
	VICENTE ALEIXANDRE	2
	VILLAFRANCA	2
	VIRGEN DE LA PAZ Y ESPERANZA	3

INDICE

	<u>Página</u>
<u>TITULO I.</u> DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL	1
CAPITULO I. AMBITO, VIVENCIA, REVISION Y MODIFICACION.	1
1. Naturaleza jurídica.	1
2. Alcance.	1
3. Ambito territorial.	1
4. Vigencia, revisión y modificaciones.	1
<u>TITULO II.</u> DISPOSICIONES RELATIVAS AL REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO	3
CAPITULO I. CLASIFICACION DEL SUELO.	3
5. Alcance.	3
6. Suelo urbano.	3
7. Suelo urbanizable.	3
8. Suelo no urbanizable.	3
CAPITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANO.	4
9. Alcance.	4
10. Cesiones de suelo. Reparto de cargas.	4
11. Cargas de urbanización.	4
CAPITULO III. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANIZABLE.	5
12. Alcance	5

- 13. Cesiones de suelo. Reparto de cargas 5
- 14. Cargas de urbanización 5

<u>TITULO III.</u>	DISPOSICIONES PARA EL DESARROLLO DE LAS	
	NORMAS SUBSIDIARIAS	6
CAPITULO I.	DESARROLLO DE LAS N.N.S.S. EN SUELO URBANO	6
15.	Alcance	6
16.	Suelos incluidos en Unidades de Actuación	6
17.	Desarrollo urbanístico de las Unidades de Actuación	6
18.	Características y determinaciones de las Unidades de Actuación	7
CAPITULO II.	DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS	
	EN SUELO URBANIZABLE.	8
19.	Alcance	8
20.	Suelos incluidos en sectores	8
21.	Desarrollo urbanístico de los sectores	8
22.	Características y determinaciones de los sectores	8
	Cuadros de UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO, y de SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	9
<u>TITULO IV.</u>	SUELO URBANO	10
CAPITULO I.	NORMAS GENERALES DE ORDENACION	10
23.	Alcance	10
24.	Unidad de actuación edificatoria	10
25.	Alineaciones	10
26.	Normas generales relativas al uso del suelo	10
27.	Cambios de uso	11
28.	Normas generales de salubridad	11
29.	Altura de la edificación	12
30.	Reservas de plazas de aparcamiento	13
31.	Edificios o instalaciones disconformes con las N.N.S.S.	14

32. División en zonas	14
---------------------------------	----

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO

EDIFICATORIO	15
33. Ambito de aplicación	15
34. Alcance.	15
35. Edificios protegidos y grados de protección	16
36. Protección Integral	19
37. Protección Global	20
38. Protección Ambiental	21
39. Protección de los conjuntos de interés	21
40. Construcciones inmediatas a edificios protegidos	21
41. Normas constructivas de adaptación de las edificaciones en ambiente urbano.	22

CAPITULO III. ORDENANZAS PARA LA ZONA DE "CASCO

HISTORICO".	24
42. Definición	24
43. Unidad de intervención edificatoria	24
44. Edificabilidad	25
45. Número de plantas	25
46. Ocupación máxima	27
47. Alineaciones, salientes y vuelos	29
48. Condiciones arquitectónicas	30

CAPITULO IV. ORDENANZAS PARA LA ZONA DE "EXTENSION DEL

CASCO HISTORICO"	31
49. Definición	31
50. Unidad de intervención edificatoria	31
51. Edificabilidad	31
52. Alineaciones, salientes y vuelos	32

53.	Condiciones arquitectónicas	32
CAPITULO V. ORDENANZAS PARA LA ZONA DE "ENSANCHE" .		33
54.	Definición	33
55.	Unidad de intervención edificatoria	33
56.	Aprovechamiento edificatorio	33
57.	Número de plantas	33
58.	Ocupación máxima	34
59.	Alineaciones, salientes y vuelos	35
CAPITULO VI. ORDENANZAS PARA LA ZONA DE "UNIFAMILIAR AISLADA"		37
60.	Definición	37
61.	Condiciones de uso	37
62.	Unidad de intervención edificatoria	37
63.	Edificabilidad	37
64.	Número de plantas	38
65.	Ocupación máxima	38
66.	Alineaciones, salientes y vuelos	38
CAPITULO VII. ORDENANZAS PARA LA "ZONA INDUSTRIAL" .		40
67.	Definición	40
68.	Condiciones de Uso.	40
69.	Unidad de intervención edificatoria	40
70.	Aprovechamiento Urbanístico	40
71.	Alineaciones, salientes y vuelos	41
CAPITULO VIII. ORDENANZAS PARA LA "ZONA AGROPECUARIA" .		42
72.	Definición	42
73.	Condiciones de Uso	42
74.	Unidad de intervención edificatoria	42

75.	Aprovechamiento edificatorio	.	.	.	.	.	.	42
76.	Alineaciones, salientes y vuelos	.	.	.	.	.	.	43

CAPITULO IX. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION PARA LAS
ZONAS INCLUIDAS EN UNIDADES DE ACTUACION .

44

77.	Definición	.	.	.	.	.	.	44
78.	Delimitación	.	.	.	.	.	.	44
79.	Alineaciones y rasantes	.	.	.	.	.	.	44
80.	Normas relativas a la parcelación del suelo	.	.	.	.	.	.	44
81.	Aprovechamiento Urbanístico	.	.	.	.	.	.	45
82.	Ordenanzas	.	.	.	.	.	.	45
83.	Objetivos y directrices de las Unidades de Actuación	.	.	.	.	.	.	45

<u>TITULO V.</u>	NORMAS DE ORDENACION PARA EL SUELO	
	URBANIZABLE	47
CAPITULO I.	NORMAS GENERALES DE ORDENACION	47
84.	Alcance.	47
85.	Sectores de suelo urbanizable	47
CAPITULO II.	NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SECTOR "PPR1"	
	48	
86.	Criterios y objetivos de Ordenación	48
87.	Usos globales y Niveles de intensidad	48
88.	Iniciativa de desarrollo	48
CAPITULO III.	NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SECTOR "PPR2"	
	50	
89.	Criterios y objetivos de Ordenación	50
90.	Usos globales y Niveles de intensidad	50
91.	Iniciativa de desarrollo	50
CAPITULO IV.	NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SECTOR "PPR3"	52
92.	Criterios y objetivos de Ordenación	52
93.	Usos globales y Niveles de intensidad	52
94.	Iniciativa de desarrollo	52
CAPITULO V.	NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SECTOR "PPI1"	.
	54	
95.	Criterios y objetivos de Ordenación	54
96.	Usos globales y Niveles de intensidad	54
97.	Iniciativa de desarrollo	54
<u>TITULO VI.</u>	NORMAS DE ORDENACION PARA EL SUELO NO	

URBANIZABLE	56
CAPITULO I. NORMAS GENERALES DE ORDENACION	56
98. Alcance	56
99. Normas relativas a la Parcelación de Suelo	56
100. Normas relativas a la edificación	56
101. Normas relativas a la infraestructura	57
102. Normas relativas a la Protección del suelo	57
103. Edificios o instalaciones disconformes con las Normas	58
104. División de zonas	58
CAPITULO II. NORMAS DE REGULACION DE USOS	59
105. Alcance	59
106. Construcciones autorizadas.	59
107. Actividades Agropecuarias	59
108. Actividades vinculadas a las Obras Públicas	60
109. Actividades extractivas	61
110. Actividades Industriales Vinculadas al Medio Rural	62
111. Gran Industria	63
112. Otras Actividades Industriales	64
113. Equipamiento y Servicios	65
114. Vivienda Familiar	66
115. Concepto de Núcleo de Población.	67
CAPITULO III. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION PARA LA ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL INTERES	68
116. Definición	68
117. Usos permitidos	68
118. Usos autorizables	68

119. Usos prohibidos	68
CAPITULO IV. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION PARA	
LA ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE	
DENOMINACION DE ORIGEN "MONTILLA-MORILES"	
	69
120. Definición	69
121. Usos permitidos	69
122. Usos autorizables	69
123. Usos prohibidos	69
CAPITULO V. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION PARA LA	
ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE	
70	
124. Definición	70
125. Usos permitidos	70
126. Usos Autorizables	70
CAPITULO VI. SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS	
	71
127. Definición	71
128. Usos Prohibidos	71
NOMENCLATOR DE CALLES	72
INDICE	75