

# Boletín Oficial

## de la Provincia de Córdoba



Diputación  
de Córdoba

Núm. 58 • Viernes, 25 de abril de 2003

Depósito Legal: CO-1-1958

FRANQUEO  
CONCERTADO 14/2

### TARIFAS DE INSCRIPCIÓN

	Precio
Suscripción anual .....	79,73 euros
Suscripción semestral .....	44,80 euros
Suscripción trimestral .....	24,92 euros
Suscripción mensual .....	9,97 euros
VENTA DE EJEMPLARES SUeltOS:	
Número del año actual .....	0,54 euros
Número de años anteriores .....	1,10 euros
EDICTOS DE PAGO: Cada línea o fracción: 1,03 euros	
EDICTOS DE PREVIO PAGO: Se valorarán a razón de 0,14 euros por palabra.	

Edita: **DIPUTACIÓN PROVINCIAL**  
Administración y Talleres: **Imprenta Provincial**  
Avenida del Mediterráneo, s/n. (Parque Figueroa)  
Teléfono 957 211 326 - Fax 957 211 328  
Distrito Postal 14011-Córdoba  
e-mail [bopcordoba@dipucordoba.es](mailto:bopcordoba@dipucordoba.es)

### ADVERTENCIAS:

- Los Alcaldes y Secretarios dispondrán de **un ejemplar del B.O.P. en el sitio público de costumbre y permanecerá hasta que reciban el siguiente.**
- **Toda clase de anuncios se enviarán directamente a la Diputación de Córdoba para que autorice su inserción.**

## SUMARIO

### SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO

**Córdoba. Dependencia del Área de Trabajo y Asuntos Sociales.**— ..... 1.912

### ANUNCIOS OFICIALES

**Ministerio de Medio Ambiente. Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Comisaría de Aguas. Sevilla.**— ..... 1.917  
— **Zona de Córdoba.**— ..... 1.918

**Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. Tesorería General de la Seguridad Social. Dirección Provincial. Administración Número 3. Lucena (Córdoba).**— ..... 1.918

**Junta de Andalucía. Consejería de Empleo y Desarrollo Tecnológico. Delegación Provincial. Sección de Ordenación Laboral.**— Convenio Colectivo de la empresa Rafael Ramírez, S.L. y sus trabajadores ..... 1.921

— Acta de Revisión del Convenio Colectivo de la empresa Asociación Cultural Vista-Sierra y sus trabajadores ..... 1.925

— Convenio Colectivo de la empresa Industrias Alimentarias de Montilla, S.A. y sus trabajadores ..... 1.925

— **Consejería de Medio Ambiente. Delegación Provincial.**— ..... 1.926

### DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA

**Patronato Provincial de Turismo de Córdoba.**— ..... 1.927

### DELEGACIÓN DE HACIENDA

**Agencia Estatal de Administración Tributaria de Córdoba-Este.**— ..... 1.927  
— **Administración Tributaria de Pozoblanco (Córdoba).**— ..... 1.928

### AYUNTAMIENTOS

Baena, Espiel, La Carlota, Iberos (Jaén), Pozoblanco, Fuente la Lancha, Montoro, El Viso, Puente Genil, Torrecampo, Aguilar de la Frontera, Córdoba, Carcabuey, Posadas, Cabra, La Rambla, Palma del Río, Bujalance, Fuente Obejuna, Montilla, Conquista, Algallarín y Encinas Reales ..... 1.928

### ANUNCIOS DE SUBASTA

**Diputación de Córdoba. Departamento de Régimen Interior y Biblioteca.**— ..... 1.934

## SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO

### CÓRDOBA

#### Dependencia del Área de Trabajo y Asuntos Sociales

Núm. 3.089

Intentada la notificación en el último domicilio conocido de la empresa/empleador José María Melgarejo Enríquez Orden, relativa a la solicitud de permiso de trabajo y residencia, a favor del ciudadano extranjero Julio César Lozada Navarrete, nacional de Ecuador, con pasaporte/NIE. número X-04564799-N, sin que haya sido posible practicarla, se procede a realizarla a través del presente anuncio, dando con ello cumplimiento a los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999.

El acto administrativo objeto de notificación al interesado es una resolución de la Autoridad Gubernativa inadmitiendo a trámite la solicitud del permiso de trabajo y residencia inicial por cuenta ajena, expediente número 3342/14024709, documento que junto al resto del expediente obra en la Oficina de Extranjería de la Subdelegación del Gobierno, advirtiéndole al trabajador que en virtud de lo dispuesto en el artículo 28.3c de la Ley Orgánica 4/2000, en relación con el artículo 139 del Real Decreto 864/2001, deberá abandonar el territorio español en el plazo máximo de 15 días, contados a partir del siguiente al de la notificación.

Esta resolución pone fin a la vía administrativa y contra la misma la interesada puede, de conformidad con el artículo 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, modificada por Ley 4/1999, de 14 de enero, utilizar uno de los siguientes medios impugnatorios:

– Recurso Potestativo de Reposición que podrá interponerse ante este órgano dentro del plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la fecha en que se notifique esta resolución. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución de este recurso es de un mes, transcurrido el cual se entenderá desestimado. Contra la resolución expresa o presunta podrá interponerse el Recurso Contencioso-Administrativo.

– Recurso Contencioso-Administrativo, en el supuesto de que no haga uso del Recurso Potestativo de Reposición. Este recurso podrá interponerse en el plazo de 2 meses, contados desde el día siguiente a la fecha en que se notifique esta resolución, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo en Sevilla del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en los artículos 8.3 y 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio.

Córdoba, 26 de marzo de 2003.— El Subdelegado del Gobierno, José Antonio Mancheño Jiménez.— El Secretario General, Santiago Echevarría Márquez.

#### Dependencia del Área de Trabajo y Asuntos Sociales

Núm. 3.090

Intentada la notificación en el último domicilio conocido del ciudadano extranjero Minerva Rostas, de nacionalidad Rumana, con pasaporte/NIE número X-03547990-X, sin que haya sido posible practicarla, se procede a realizarla a través del presente anuncio, dando con ello cumplimiento a los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999.

El objeto de la notificación es un escrito de la Dependencia del Área de Trabajo y Asuntos Sociales que copiado literalmente dice lo siguiente:

Vista la documentación obrante en el expediente, se ha observado la falta de los siguientes documentos: 2 fotocopias del pasaporte, cédula de inscripción o documento de viaje en vigor. Proyecto del establecimiento o actividad a realizar, con indicación de la inversión prevista, su rentabilidad y puestos de trabajo de nueva creación. Acreditación de que se han solicitado las autorizaciones o licencias exigidas para la instalación, apertura o funcionamiento de la actividad proyectada. En su caso, acreditación de que se encuentra incluida en alguno de los supuestos del artículo 71 del Real Decreto 864/2001 (original y fotocopia del D.N.I., o pasaporte de su hijo, o cualquier otro documento que acredite su nacionalidad).

De conformidad con lo previsto en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (“Boletín Oficial del Estado” de 27 de noviembre), los documentos indicados deberán ser aportados en el plazo máximo de 10 días, desde la recepción de esta comunicación. De no hacerlo así se tendrá por desistida su petición, que se archivará sin más trámite.

Córdoba, 26 de marzo de 2003.— El Subdelegado del Gobierno, José Antonio Mancheño Jiménez.— El Secretario General, Santiago Echevarría Márquez.

#### Dependencia del Área de Trabajo y Asuntos Sociales

Núm. 3.091

Intentada la notificación en el último domicilio conocido de la empresa/empleador José García Cuenca, relativa a la solicitud de permiso de trabajo y residencia, a favor del ciudadano extranjero Reinaldo Olmedo Flores Medina, nacional de Ecuador, con pasaporte/NIE. número X-04620043-X, sin que haya sido posible practicarla, se procede a realizarla a través del presente anuncio, dando con ello cumplimiento a los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999.

El acto administrativo objeto de notificación al interesado es una resolución de la Autoridad Gubernativa denegando el permiso de trabajo y residencia inicial por cuenta ajena, expediente número 2820/14022644, documento que junto al resto del expediente obra en la Oficina de Extranjería de la Subdelegación del Gobierno, advirtiéndole al trabajador que en virtud de lo dispuesto en el artículo 28.3c de la Ley Orgánica 4/2000, en relación con el artículo 139 del Real Decreto 864/2001, deberá abandonar el territorio español en el plazo máximo de 15 días, contados a partir del siguiente al de la notificación.

Esta resolución pone fin a la vía administrativa y contra la misma la interesada puede, de conformidad con el artículo 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, modificada por Ley 4/1999, de 14 de enero, utilizar uno de los siguientes medios impugnatorios:

– Recurso Potestativo de Reposición que podrá interponerse ante este órgano dentro del plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la fecha en que se notifique esta resolución. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución de este recurso es de un mes, transcurrido el cual se entenderá desestimado. Contra la resolución expresa o presunta podrá interponerse el Recurso Contencioso-Administrativo.

– Recurso Contencioso-Administrativo, en el supuesto de que no haga uso del Recurso Potestativo de Reposición. Este recurso podrá interponerse en el plazo de 2 meses, contados desde el día siguiente a la fecha en que se notifique esta resolución, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo en Sevilla del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en los artículos 8.3 y 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio.

Córdoba, 26 de marzo de 2003.— El Subdelegado del Gobierno, José Antonio Mancheño Jiménez.— El Secretario General, Santiago Echevarría Márquez.

#### Dependencia del Área de Trabajo y Asuntos Sociales

Núm. 3.092

Intentada la notificación en el último domicilio conocido de la empresa/empleador Ernesto Torre Egido, relativa a la solicitud de permiso de trabajo y residencia, a favor de la ciudadana extranjera Isabel Elena Morales Piguave, nacional de Ecuador, con pasaporte/NIE. número X-04696086-S, sin que haya sido posible practicarla, se procede a realizarla a través del presente anuncio, dando con ello cumplimiento a los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999.

El acto administrativo objeto de notificación a la interesada es una resolución de la Autoridad Gubernativa denegando el permiso de trabajo y residencia inicial por cuenta ajena, expediente número 3518/14023431, documento que junto al resto del expediente obra en la Oficina de Extranjería de la Subdelegación del Gobierno, advirtiéndole a la trabajadora que en virtud de lo dis-

puesto en el artículo 28.3c de la Ley Orgánica 4/2000, en relación con el artículo 139 del Real Decreto 864/2001, deberá abandonar el territorio español en el plazo máximo de 15 días, contados a partir del siguiente al de la notificación.

Esta resolución pone fin a la vía administrativa y contra la misma la interesada puede, de conformidad con el artículo 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, modificada por Ley 4/1999, de 14 de enero, utilizar uno de los siguientes medios impugnatorios:

– Recurso Potestativo de Reposición que podrá interponerse ante este órgano dentro del plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la fecha en que se notifique esta resolución. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución de este recurso es de un mes, transcurrido el cual se entenderá desestimado. Contra la resolución expresa o presunta podrá interponerse el Recurso Contencioso-Administrativo.

– Recurso Contencioso-Administrativo, en el supuesto de que no haga uso del Recurso Potestativo de Reposición. Este recurso podrá interponerse en el plazo de 2 meses, contados desde el día siguiente a la fecha en que se notifique esta resolución, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo en Sevilla del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en los artículos 8.3 y 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio.

Córdoba, 26 de marzo de 2003.— El Subdelegado del Gobierno, José Antonio Mancheño Jiménez.— El Secretario General, Santiago Echevarría Márquez.

#### **Dependencia del Área de Trabajo y Asuntos Sociales**

Núm. 3.093

Intentada la notificación en el último domicilio conocido de la empresa/empleadora Claudia Liliana Cortés Serna, relativa a la solicitud de permiso de trabajo y residencia, a favor de la ciudadana extranjera Rubiela Parra de Ospina, nacional de Colombia, con pasaporte/NIE. número X-04188819-J, sin que haya sido posible practicarla, se procede a realizarla a través del presente anuncio, dando con ello cumplimiento a los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999.

El acto administrativo objeto de notificación a la interesada es una resolución de la Autoridad Gubernativa denegando el permiso de trabajo y residencia inicial por cuenta ajena, expediente número 4034/14024072, documento que junto al resto del expediente obra en la Oficina de Extranjería de la Subdelegación del Gobierno, advirtiéndole a la trabajadora que en virtud de lo dispuesto en el artículo 28.3c de la Ley Orgánica 4/2000, en relación con el artículo 139 del Real Decreto 864/2001, deberá abandonar el territorio español en el plazo máximo de 15 días, contados a partir del siguiente al de la notificación.

Esta resolución pone fin a la vía administrativa y contra la misma la interesada puede, de conformidad con el artículo 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, modificada por Ley 4/1999, de 14 de enero, utilizar uno de los siguientes medios impugnatorios:

– Recurso Potestativo de Reposición que podrá interponerse ante este órgano dentro del plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la fecha en que se notifique esta resolución. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución de este recurso es de un mes, transcurrido el cual se entenderá desestimado. Contra la resolución expresa o presunta podrá interponerse el Recurso Contencioso-Administrativo.

– Recurso Contencioso-Administrativo, en el supuesto de que no haga uso del Recurso Potestativo de Reposición. Este recurso podrá interponerse en el plazo de 2 meses, contados desde el día siguiente a la fecha en que se notifique esta resolución, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo en Sevilla del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en los artículos 8.3 y 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio.

Córdoba, 26 de marzo de 2003.— El Subdelegado del Gobierno, José Antonio Mancheño Jiménez.— El Secretario General, Santiago Echevarría Márquez.

#### **Dependencia del Área de Trabajo y Asuntos Sociales**

Núm. 3.094

Intentada la notificación en el último domicilio conocido de la

empresa/empleadora Piedad Horcas López, relativa a la solicitud de permiso de trabajo y residencia, a favor de la ciudadana extranjera Paula Andrea Tejada Caicedo, nacional de Colombia, con pasaporte/NIE. número X-04760297-X, sin que haya sido posible practicarla, se procede a realizarla a través del presente anuncio, dando con ello cumplimiento a los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999.

El acto administrativo objeto de notificación a la interesada es una resolución de la Autoridad Gubernativa denegando el permiso de trabajo y residencia inicial por cuenta ajena, expediente número 4277/14024354, documento que junto al resto del expediente obra en la Oficina de Extranjería de la Subdelegación del Gobierno, advirtiéndole a la trabajadora que en virtud de lo dispuesto en el artículo 28.3c de la Ley Orgánica 4/2000, en relación con el artículo 139 del Real Decreto 864/2001, deberá abandonar el territorio español en el plazo máximo de 15 días, contados a partir del siguiente al de la notificación.

Esta resolución pone fin a la vía administrativa y contra la misma la interesada puede, de conformidad con el artículo 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, modificada por Ley 4/1999, de 14 de enero, utilizar uno de los siguientes medios impugnatorios:

– Recurso Potestativo de Reposición que podrá interponerse ante este órgano dentro del plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la fecha en que se notifique esta resolución. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución de este recurso es de un mes, transcurrido el cual se entenderá desestimado. Contra la resolución expresa o presunta podrá interponerse el Recurso Contencioso-Administrativo.

– Recurso Contencioso-Administrativo, en el supuesto de que no haga uso del Recurso Potestativo de Reposición. Este recurso podrá interponerse en el plazo de 2 meses, contados desde el día siguiente a la fecha en que se notifique esta resolución, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo en Sevilla del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en los artículos 8.3 y 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio.

Córdoba, 26 de marzo de 2003.— El Subdelegado del Gobierno, José Antonio Mancheño Jiménez.— El Secretario General, Santiago Echevarría Márquez.

#### **Dependencia del Área de Trabajo y Asuntos Sociales**

Núm. 3.095

Intentada la notificación en el último domicilio conocido de la empresa/empleadora Belén García Dugo, relativa a la solicitud de permiso de trabajo y residencia, a favor de la ciudadana extranjera María Aparecida Gomes, nacional de Brasil, con pasaporte/NIE. número X-043294400-H, sin que haya sido posible practicarla, se procede a realizarla a través del presente anuncio, dando con ello cumplimiento a los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999.

El acto administrativo objeto de notificación a la interesada es una resolución de la Autoridad Gubernativa denegando el permiso de trabajo y residencia inicial por cuenta ajena, expediente número 1582/14021370, documento que junto al resto del expediente obra en la Oficina de Extranjería de la Subdelegación del Gobierno, advirtiéndole a la trabajadora que en virtud de lo dispuesto en el artículo 28.3c de la Ley Orgánica 4/2000, en relación con el artículo 139 del Real Decreto 864/2001, deberá abandonar el territorio español en el plazo máximo de 15 días, contados a partir del siguiente al de la notificación.

Esta resolución pone fin a la vía administrativa y contra la misma la interesada puede, de conformidad con el artículo 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, modificada por Ley 4/1999, de 14 de enero, utilizar uno de los siguientes medios impugnatorios:

– Recurso Potestativo de Reposición que podrá interponerse ante este órgano dentro del plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la fecha en que se notifique esta resolución. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución de este recurso es de un mes, transcurrido el cual se entenderá desestimado. Contra la resolución expresa o presunta podrá interponerse el Recurso Contencioso-Administrativo.

– Recurso Contencioso-Administrativo, en el supuesto de que no haga uso del Recurso Potestativo de Reposición. Este recurso podrá interponerse en el plazo de 2 meses, contados desde el día siguiente a la fecha en que se notifique esta resolución, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo en Sevilla del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en los artículos 8.3 y 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio.

Córdoba, 26 de marzo de 2003.— El Subdelegado del Gobierno, José Antonio Mancheño Jiménez.— El Secretario General, Santiago Echevarría Márquez.

#### **Dependencia del Área de Trabajo y Asuntos Sociales**

Núm. 3.096

Intentada la notificación en el último domicilio conocido de la empresa/empleadora Rosalina Torres Girón, relativa a la solicitud de permiso de trabajo y residencia, a favor de la ciudadana extranjera Roxana Betzabeth Castro Castillo, nacional de Ecuador, con pasaporte/NIE. número X-04639395-L, sin que haya sido posible practicarla, se procede a realizarla a través del presente anuncio, dando con ello cumplimiento a los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999.

El acto administrativo objeto de notificación a la interesada es una resolución de la Autoridad Gubernativa denegando el permiso de trabajo y residencia inicial por cuenta ajena, expediente número 2972/14022819, documento que junto al resto del expediente obra en la Oficina de Extranjería de la Subdelegación del Gobierno, advirtiéndole a la trabajadora que en virtud de lo dispuesto en el artículo 28.3c de la Ley Orgánica 4/2000, en relación con el artículo 139 del Real Decreto 864/2001, deberá abandonar el territorio español en el plazo máximo de 15 días, contados a partir del siguiente al de la notificación.

Esta resolución pone fin a la vía administrativa y contra la misma la interesada puede, de conformidad con el artículo 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, modificada por Ley 4/1999, de 14 de enero, utilizar uno de los siguientes medios impugnatorios:

– Recurso Potestativo de Reposición que podrá interponerse ante este órgano dentro del plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la fecha en que se notifique esta resolución. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución de este recurso es de un mes, transcurrido el cual se entenderá desestimado. Contra la resolución expresa o presunta podrá interponerse el Recurso Contencioso-Administrativo.

– Recurso Contencioso-Administrativo, en el supuesto de que no haga uso del Recurso Potestativo de Reposición. Este recurso podrá interponerse en el plazo de 2 meses, contados desde el día siguiente a la fecha en que se notifique esta resolución, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo en Sevilla del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en los artículos 8.3 y 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio.

Córdoba, 26 de marzo de 2003.— El Subdelegado del Gobierno, José Antonio Mancheño Jiménez.— El Secretario General, Santiago Echevarría Márquez.

#### **Dependencia del Área de Trabajo y Asuntos Sociales**

Núm. 3.097

Intentada la notificación en el último domicilio conocido de la empresa/empleador Santiago Manuel Barrio Lorite, relativa a la solicitud de permiso de trabajo y residencia, a favor de la ciudadana extranjera María Aleyda Ibarra Sepúlveda, nacional de Colombia, con pasaporte/NIE. número X-04189529-X, sin que haya sido posible practicarla, se procede a realizarla a través del presente anuncio, dando con ello cumplimiento a los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999.

El acto administrativo objeto de notificación a la interesada es una resolución de la Autoridad Gubernativa denegando el permiso de trabajo y residencia inicial por cuenta ajena, expediente número 590/14023171, documento que junto al resto del expediente obra en la Oficina de Extranjería de la Subdelegación del Gobierno, advirtiéndole a la trabajadora que en virtud de lo dis-

puesto en el artículo 28.3c de la Ley Orgánica 4/2000, en relación con el artículo 139 del Real Decreto 864/2001, deberá abandonar el territorio español en el plazo máximo de 15 días, contados a partir del siguiente al de la notificación.

Esta resolución pone fin a la vía administrativa y contra la misma la interesada puede, de conformidad con el artículo 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, modificada por Ley 4/1999, de 14 de enero, utilizar uno de los siguientes medios impugnatorios:

– Recurso Potestativo de Reposición que podrá interponerse ante este órgano dentro del plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la fecha en que se notifique esta resolución. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución de este recurso es de un mes, transcurrido el cual se entenderá desestimado. Contra la resolución expresa o presunta podrá interponerse el Recurso Contencioso-Administrativo.

– Recurso Contencioso-Administrativo, en el supuesto de que no haga uso del Recurso Potestativo de Reposición. Este recurso podrá interponerse en el plazo de 2 meses, contados desde el día siguiente a la fecha en que se notifique esta resolución, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo en Sevilla del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en los artículos 8.3 y 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio.

Córdoba, 26 de marzo de 2003.— El Subdelegado del Gobierno, José Antonio Mancheño Jiménez.— El Secretario General, Santiago Echevarría Márquez.

#### **Dependencia del Área de Trabajo y Asuntos Sociales**

Núm. 3.098

Intentada la notificación en el último domicilio conocido de la empresa/empleador Moreno y Juárez, Sociedad Limitada, relativa a la solicitud de permiso de trabajo y residencia, a favor de la ciudadana extranjera Luz Mary Márquez Marín, nacional de Colombia, con pasaporte/NIE. número X-04189621-X, sin que haya sido posible practicarla, se procede a realizarla a través del presente anuncio, dando con ello cumplimiento a los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999.

El acto administrativo objeto de notificación a la interesada es una resolución de la Autoridad Gubernativa denegando el permiso de trabajo y residencia inicial por cuenta ajena, expediente número 588/14023083, documento que junto al resto del expediente obra en la Oficina de Extranjería de la Subdelegación del Gobierno, advirtiéndole a la trabajadora que en virtud de lo dispuesto en el artículo 28.3c de la Ley Orgánica 4/2000, en relación con el artículo 139 del Real Decreto 864/2001, deberá abandonar el territorio español en el plazo máximo de 15 días, contados a partir del siguiente al de la notificación.

Esta resolución pone fin a la vía administrativa y contra la misma la interesada puede, de conformidad con el artículo 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, modificada por Ley 4/1999, de 14 de enero, utilizar uno de los siguientes medios impugnatorios:

– Recurso Potestativo de Reposición que podrá interponerse ante este órgano dentro del plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la fecha en que se notifique esta resolución. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución de este recurso es de un mes, transcurrido el cual se entenderá desestimado. Contra la resolución expresa o presunta podrá interponerse el Recurso Contencioso-Administrativo.

– Recurso Contencioso-Administrativo, en el supuesto de que no haga uso del Recurso Potestativo de Reposición. Este recurso podrá interponerse en el plazo de 2 meses, contados desde el día siguiente a la fecha en que se notifique esta resolución, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo en Sevilla del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en los artículos 8.3 y 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio.

Córdoba, 26 de marzo de 2003.— El Subdelegado del Gobierno, José Antonio Mancheño Jiménez.— El Secretario General, Santiago Echevarría Márquez.

#### **Dependencia del Área de Trabajo y Asuntos Sociales**

Núm. 3.099

Intentada la notificación en el último domicilio conocido de la

empresa/empleadora Dolores Jurado Moreno, relativa a la solicitud de permiso de trabajo y residencia, a favor de la ciudadana extranjera Ángela Muresan, nacional de Rumanía, con pasaporte/NIE. número X-04364986-T, sin que haya sido posible practicarla, se procede a realizarla a través del presente anuncio, dando con ello cumplimiento a los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999.

El acto administrativo objeto de notificación a la interesada es una resolución de la Autoridad Gubernativa denegando el permiso de trabajo y residencia inicial por cuenta ajena, expediente número 1436/14021241, documento que junto al resto del expediente obra en la Oficina de Extranjería de la Subdelegación del Gobierno, advirtiéndole a la trabajadora que en virtud de lo dispuesto en el artículo 28.3c de la Ley Orgánica 4/2000, en relación con el artículo 139 del Real Decreto 864/2001, deberá abandonar el territorio español en el plazo máximo de 15 días, contados a partir del siguiente al de la notificación.

Esta resolución pone fin a la vía administrativa y contra la misma la interesada puede, de conformidad con el artículo 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, modificada por Ley 4/1999, de 14 de enero, utilizar uno de los siguientes medios impugnatorios:

– Recurso Potestativo de Reposición que podrá interponerse ante este órgano dentro del plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la fecha en que se notifique esta resolución. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución de este recurso es de un mes, transcurrido el cual se entenderá desestimado. Contra la resolución expresa o presunta podrá interponerse el Recurso Contencioso-Administrativo.

– Recurso Contencioso-Administrativo, en el supuesto de que no haga uso del Recurso Potestativo de Reposición. Este recurso podrá interponerse en el plazo de 2 meses, contados desde el día siguiente a la fecha en que se notifique esta resolución, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo en Sevilla del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en los artículos 8.3 y 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio.

Córdoba, 26 de marzo de 2003.— El Subdelegado del Gobierno, José Antonio Mancheño Jiménez.— El Secretario General, Santiago Echevarría Márquez.

#### **Dependencia del Área de Trabajo y Asuntos Sociales**

Núm. 3.100

Intentada la notificación en el último domicilio conocido de la empresa/empleadora Araceli Mcelyea López, relativa a la solicitud de permiso de trabajo y residencia, a favor del ciudadano extranjero Zohra El Hajjaji, nacional de Marruecos, con pasaporte/NIE. número X-04619870-K, sin que haya sido posible practicarla, se procede a realizarla a través del presente anuncio, dando con ello cumplimiento a los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999.

El acto administrativo objeto de notificación al interesado es una resolución de la Autoridad Gubernativa denegando el permiso de trabajo y residencia inicial por cuenta ajena, expediente número 2812/14022636, documento que junto al resto del expediente obra en la Oficina de Extranjería de la Subdelegación del Gobierno, advirtiéndole al trabajador que en virtud de lo dispuesto en el artículo 28.3c de la Ley Orgánica 4/2000, en relación con el artículo 139 del Real Decreto 864/2001, deberá abandonar el territorio español en el plazo máximo de 15 días, contados a partir del siguiente al de la notificación.

Esta resolución pone fin a la vía administrativa y contra la misma el interesado puede, de conformidad con el artículo 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, modificada por Ley 4/1999, de 14 de enero, utilizar uno de los siguientes medios impugnatorios:

– Recurso Potestativo de Reposición que podrá interponerse ante este órgano dentro del plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la fecha en que se notifique esta resolución. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución de este recurso es de un mes, transcurrido el cual se entenderá desestimado. Contra la resolución expresa o presunta podrá interponerse el Recurso Contencioso-Administrativo.

– Recurso Contencioso-Administrativo, en el supuesto de que no haga uso del Recurso Potestativo de Reposición. Este recurso podrá interponerse en el plazo de 2 meses, contados desde el día siguiente a la fecha en que se notifique esta resolución, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo en Sevilla del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en los artículos 8.3 y 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio.

Córdoba, 26 de marzo de 2003.— El Subdelegado del Gobierno, José Antonio Mancheño Jiménez.— El Secretario General, Santiago Echevarría Márquez.

#### **Dependencia del Área de Trabajo y Asuntos Sociales**

Núm. 3.101

Intentada la notificación en el último domicilio conocido al ciudadano extranjero Bouchaib Bahri, de nacionalidad Marroquí, con pasaporte/NIE. número X-04834374-G, relativa a su solicitud de autorización para trabajar, sin que haya sido posible practicarla, se procede a realizarla a través del presente anuncio, dando con ello cumplimiento a los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999.

El acto administrativo objeto de notificación al interesado es una resolución de la Autoridad Gubernativa inadmitiendo a trámite la solicitud de autorización para trabajar, expediente número 5119/1403508, documento que junto al resto del expediente obra en la Oficina de Extranjería de la Subdelegación del Gobierno, advirtiéndole al trabajador que en virtud de lo dispuesto en el artículo 28.3c de la Ley Orgánica 4/2000, en relación con el artículo 139 del Real Decreto 864/2001, deberá abandonar el territorio español en el plazo máximo de 15 días, contados a partir del siguiente al de la notificación.

Esta resolución pone fin a la vía administrativa y contra la misma el interesado puede, de conformidad con el artículo 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, modificada por Ley 4/1999, de 14 de enero, utilizar uno de los siguientes medios impugnatorios:

– Recurso Potestativo de Reposición que podrá interponerse ante este órgano dentro del plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la fecha en que se notifique esta resolución. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución de este recurso es de un mes, transcurrido el cual se entenderá desestimado. Contra la resolución expresa o presunta podrá interponerse el Recurso Contencioso-Administrativo.

– Recurso Contencioso-Administrativo, en el supuesto de que no haga uso del Recurso Potestativo de Reposición. Este recurso podrá interponerse en el plazo de 2 meses, contados desde el día siguiente a la fecha en que se notifique esta resolución, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo en Sevilla del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en los artículos 8.3 y 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio.

Córdoba, 26 de marzo de 2003.— El Subdelegado del Gobierno, José Antonio Mancheño Jiménez.— El Secretario General, Santiago Echevarría Márquez.

#### **Dependencia del Área de Trabajo y Asuntos Sociales**

Núm. 3.102

Intentada la notificación en el último domicilio conocido de la empresa/empleador Fernando Centella Rosa, relativa a la solicitud de permiso de trabajo y residencia, a favor de la ciudadana extranjera Claudia Patricia Carvajal Bedoya, nacional de Colombia, con pasaporte/NIE. número X-03268950-Y, sin que haya sido posible practicarla, se procede a realizarla a través del presente anuncio, dando con ello cumplimiento a los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999.

El acto administrativo objeto de notificación a la interesada es una resolución de la Autoridad Gubernativa denegando el permiso de trabajo y residencia inicial por cuenta ajena, expediente número 2947/14022795, documento que junto al resto del expediente obra en la Oficina de Extranjería de la Subdelegación del Gobierno, advirtiéndole a la trabajadora que en virtud de lo dispuesto en el artículo 28.3c de la Ley Orgánica 4/2000, en relación

con el artículo 139 del Real Decreto 864/2001, deberá abandonar el territorio español en el plazo máximo de 15 días, contados a partir del siguiente al de la notificación.

Esta resolución pone fin a la vía administrativa y contra la misma la interesada puede, de conformidad con el artículo 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, modificada por Ley 4/1999, de 14 de enero, utilizar uno de los siguientes medios impugnatorios:

– Recurso Potestativo de Reposición que podrá interponerse ante este órgano dentro del plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la fecha en que se notifique esta resolución. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución de este recurso es de un mes, transcurrido el cual se entenderá desestimado. Contra la resolución expresa o presunta podrá interponerse el Recurso Contencioso-Administrativo.

– Recurso Contencioso-Administrativo, en el supuesto de que no haga uso del Recurso Potestativo de Reposición. Este recurso podrá interponerse en el plazo de 2 meses, contados desde el día siguiente a la fecha en que se notifique esta resolución, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo en Sevilla del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en los artículos 8.3 y 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio.

Córdoba, 26 de marzo de 2003.— El Subdelegado del Gobierno, José Antonio Mancheño Jiménez.— El Secretario General, Santiago Echevarría Márquez.

#### **Dependencia del Área de Trabajo y Asuntos Sociales**

Núm. 3.103

Intentada la notificación en el último domicilio conocido de la empresa/empleador Pedro Sánchez Bolívar, relativa a la solicitud de permiso de trabajo y residencia, a favor de la ciudadana extranjera Nataliya Lototska, nacional de Ucrania, con pasaporte/NIE. número X-04657124-S, sin que haya sido posible practicarla, se procede a realizarla a través del presente anuncio, dando con ello cumplimiento a los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999.

El acto administrativo objeto de notificación a la interesada es una resolución de la Autoridad Gubernativa denegando el permiso de trabajo y residencia inicial por cuenta ajena, expediente número 3127/14022995, documento que junto al resto del expediente obra en la Oficina de Extranjería de la Subdelegación del Gobierno, advirtiéndole a la trabajadora que en virtud de lo dispuesto en el artículo 28.3c de la Ley Orgánica 4/2000, en relación con el artículo 139 del Real Decreto 864/2001, deberá abandonar el territorio español en el plazo máximo de 15 días, contados a partir del siguiente al de la notificación.

Esta resolución pone fin a la vía administrativa y contra la misma la interesada puede, de conformidad con el artículo 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, modificada por Ley 4/1999, de 14 de enero, utilizar uno de los siguientes medios impugnatorios:

– Recurso Potestativo de Reposición que podrá interponerse ante este órgano dentro del plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la fecha en que se notifique esta resolución. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución de este recurso es de un mes, transcurrido el cual se entenderá desestimado. Contra la resolución expresa o presunta podrá interponerse el Recurso Contencioso-Administrativo.

– Recurso Contencioso-Administrativo, en el supuesto de que no haga uso del Recurso Potestativo de Reposición. Este recurso podrá interponerse en el plazo de 2 meses, contados desde el día siguiente a la fecha en que se notifique esta resolución, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo en Sevilla del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en los artículos 8.3 y 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio.

Córdoba, 26 de marzo de 2003.— El Subdelegado del Gobierno, José Antonio Mancheño Jiménez.— El Secretario General, Santiago Echevarría Márquez.

#### **Dependencia del Área de Trabajo y Asuntos Sociales**

Núm. 3.104

Intentada la notificación en el último domicilio conocido de la empresa/empleadora Paulina Fernández Valverde, relativa a la

solicitud de permiso de trabajo y residencia, a favor del ciudadano extranjero Spiridqnov Dmytro, nacional de Ucrania, con pasaporte/NIE. número X-04875513-L, sin que haya sido posible practicarla, se procede a realizarla a través del presente anuncio, dando con ello cumplimiento a los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999.

El acto administrativo objeto de notificación al interesado es una resolución de la Autoridad Gubernativa declarando el desistimiento y ordenando el archivo de la solicitud del permiso de trabajo y residencia, expediente número 2505/14022342, documento que junto al resto del expediente obra en la Oficina de Extranjería de la Subdelegación del Gobierno, advirtiéndole al trabajadora que en virtud de lo dispuesto en el artículo 28.3c de la Ley Orgánica 4/2000, en relación con el artículo 139 del Real Decreto 864/2001, deberá abandonar el territorio español en el plazo máximo de 15 días, contados a partir del siguiente al de la notificación.

Esta resolución pone fin a la vía administrativa y contra la misma la interesada puede, de conformidad con el artículo 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, modificada por Ley 4/1999, de 14 de enero, utilizar uno de los siguientes medios impugnatorios:

– Recurso Potestativo de Reposición que podrá interponerse ante este órgano dentro del plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la fecha en que se notifique esta resolución. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución de este recurso es de un mes, transcurrido el cual se entenderá desestimado. Contra la resolución expresa o presunta podrá interponerse el Recurso Contencioso-Administrativo.

– Recurso Contencioso-Administrativo, en el supuesto de que no haga uso del Recurso Potestativo de Reposición. Este recurso podrá interponerse en el plazo de 2 meses, contados desde el día siguiente a la fecha en que se notifique esta resolución, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo en Sevilla del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en los artículos 8.3 y 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio.

Córdoba, 26 de marzo de 2003.— El Subdelegado del Gobierno, José Antonio Mancheño Jiménez.— El Secretario General, Santiago Echevarría Márquez.

#### **Dependencia del Área de Trabajo y Asuntos Sociales**

Núm. 3.105

Intentada la notificación en el último domicilio conocido de la empresa/empleador Román Delgado Ajuria, relativa a la solicitud de permiso de trabajo y residencia, a favor de la ciudadana extranjera Marisela Castro Orrala, nacional de Ecuador, con pasaporte/NIE. número X-04452258-X, sin que haya sido posible practicarla, se procede a realizarla a través del presente anuncio, dando con ello cumplimiento a los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999.

El acto administrativo objeto de notificación a la interesada es una resolución de la Autoridad Gubernativa denegando el desistimiento y ordenando el archivo de la solicitud del permiso de trabajo y residencia, expediente número 1878/14021677, documento que junto al resto del expediente obra en la Oficina de Extranjería de la Subdelegación del Gobierno, advirtiéndole a la trabajadora que en virtud de lo dispuesto en el artículo 28.3c de la Ley Orgánica 4/2000, en relación con el artículo 139 del Real Decreto 864/2001, deberá abandonar el territorio español en el plazo máximo de 15 días, contados a partir del siguiente al de la notificación.

Esta resolución pone fin a la vía administrativa y contra la misma la interesada puede, de conformidad con el artículo 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, modificada por Ley 4/1999, de 14 de enero, utilizar uno de los siguientes medios impugnatorios:

– Recurso Potestativo de Reposición que podrá interponerse ante este órgano dentro del plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la fecha en que se notifique esta resolución. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución de este recurso es de un mes, transcurrido el cual se entenderá desestimado. Contra la resolución expresa o presunta podrá interponerse el Recurso Contencioso-Administrativo.

– Recurso Contencioso-Administrativo, en el supuesto de que no haga uso del Recurso Potestativo de Reposición. Este recurso podrá interponerse en el plazo de 2 meses, contados desde el día siguiente a la fecha en que se notifique esta resolución, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo en Sevilla del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en los artículos 8.3 y 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio.

Córdoba, 26 de marzo de 2003.— El Subdelegado del Gobierno, José Antonio Mancheño Jiménez.— El Secretario General, Santiago Echevarría Márquez.

#### **Dependencia del Área de Trabajo y Asuntos Sociales**

Núm. 3.106

Intentada la notificación en el último domicilio conocido de la empresa/empleador Guogiang Huang, relativa a la solicitud de permiso de trabajo y residencia, a favor del ciudadano extranjero Zhang Yi, nacional de China, con pasaporte/NIE. número X-04871065-X, sin que haya sido posible practicarla, se procede a realizarla a través del presente anuncio, dando con ello cumplimiento a los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999.

El acto administrativo objeto de notificación al interesado es una resolución de la Autoridad Gubernativa inadmitiendo a trámite la solicitud del permiso de trabajo y residencia inicial por cuenta ajena, expediente número 5464/14024963, documento que junto al resto del expediente obra en la Oficina de Extranjería de la Subdelegación del Gobierno, advirtiéndole al trabajador que en virtud de lo dispuesto en el artículo 28.3c de la Ley Orgánica 4/2000, en relación con el artículo 139 del Real Decreto 864/2001, deberá abandonar el territorio español en el plazo máximo de 15 días, contados a partir del siguiente al de la notificación.

Esta resolución pone fin a la vía administrativa y contra la misma el interesado puede, de conformidad con el artículo 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, modificada por Ley 4/1999, de 14 de enero, utilizar uno de los siguientes medios impugnatorios:

– Recurso Potestativo de Reposición que podrá interponerse ante este órgano dentro del plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la fecha en que se notifique esta resolución. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución de este recurso es de un mes, transcurrido el cual se entenderá desestimado. Contra la resolución expresa o presunta podrá interponerse el Recurso Contencioso-Administrativo.

– Recurso Contencioso-Administrativo, en el supuesto de que no haga uso del Recurso Potestativo de Reposición. Este recurso podrá interponerse en el plazo de 2 meses, contados desde el día siguiente a la fecha en que se notifique esta resolución, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo en Sevilla del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en los artículos 8.3 y 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio.

Córdoba, 26 de marzo de 2003.— El Subdelegado del Gobierno, José Antonio Mancheño Jiménez.— El Secretario General, Santiago Echevarría Márquez.

## **ANUNCIOS OFICIALES**

### **Ministerio de Medio Ambiente CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR COMISARÍA DE AGUAS**

**SEVILLA**

Núm. 2.945

Ref. Exp. TC-AP/0527

El Excmo. Sr. Presidente de esta Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en el expediente de concesión de aguas públicas de la referencia, ha resuelto que procede su otorgamiento e inscripción en el Registro de Aguas Públicas con arreglo a las siguientes características y condiciones específicas:

#### **CARACTERÍSTICAS ESENCIALES:**

Corriente o Acuífero: Cejalvo, Ayo.

Clase y Afección: Riego-Gravedad o Pie-Huertas.

Titular: Antonio Prados Campaña (D.N.I./N.I.F. 29976238-Q).

Lugar, Término y Provincia de la Toma: "Cortijuelo", Priego de Córdoba (Córdoba).

Caudal Concesional: 0,35 l/seg.

Dotación: 7.000 m<sup>3</sup>/año.Ha.

Volumen: 3.500 m<sup>3</sup>/año.

Superficie Regable: 0,5000 Has.

#### **CONDICIONES ESPECÍFICAS:**

1. La potencia del motor no podrá exceder de 2 CV.

2. La concesión se otorga por un período máximo de 20 años.

#### **OBSERVACIONES**

Concesión solicitada al amparo del Decreto 3.290/74, de 25 de octubre, cuya tramitación quedó paralizada por sentencia del Tribunal Supremo de 31-12-1976, que declaraba nulo dicho Decreto y se ha continuado según lo dispuesto por la vigente legislación de aguas.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Sevilla, 25 de marzo de 2003.— El Comisario de Aguas, Agustín Argüelles Martín.

### **Ministerio de Medio Ambiente CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR COMISARÍA DE AGUAS SEVILLA**

Núm. 3.026

#### **Convocatoria Información Pública**

Ref. Exp. TC-17/4888

Se ha formulado en esta Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir la petición de la concesión de aguas públicas que se reseña en la siguiente:

#### **NOTA**

Peticionaria: Remedios Gómez Pérez.

Domicilio: Calle Carrillos, 3.

Localidad y Provincia: 14420-Villafranca de Córdoba (Córdoba).

Fecha Registro: 7 de febrero de 2003 (Diario: 3 de marzo de 2003).

Objeto de la Petición: Riego goteo olivar 5,23 hectáreas.

Captación: Aguas Subterráneas.

Caudal solicitado: 0,79 litros por segundo.

Término municipal: Villafranca de Córdoba (Córdoba).

Finca: Solana del Heredillo (Polg. 13, Parc. 35).

Y de conformidad a lo establecido en el artículo 86 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se hace público para general conocimiento, de acuerdo a lo previsto por el artículo 109 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, a cuyo efecto se abre un plazo de 20 días naturales, contados a partir del siguiente a la fecha de publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, durante el cual, cualquier persona física o jurídica que se considere perjudicada podrá examinar tanto el expediente como los documentos técnicos aportados, y formular por escrito o por cualquiera de los medios permitidos en la mencionada Ley 30/1992, dentro de dicho plazo, las alegaciones que consideren oportunas frente a tal petición, ante esta Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, sita en Sevilla, Avenida de Portugal, sin número (Plaza de España).

Sevilla, jueves 20 de marzo de 2003.— El Comisario de Aguas, Agustín Argüelles Martín.

### **Ministerio de Medio Ambiente CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR COMISARÍA DE AGUAS SEVILLA**

Núm. 3.027

#### **Convocatoria Información Pública**

Ref. Exp. TC-17/4886

Se ha formulado en esta Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir la petición de la concesión de aguas públicas que se reseña en la siguiente:

#### **NOTA**

Peticionario: Francisco García Espejo.

Domicilio: Calle Ernesto Olivares, 13.

Localidad y Provincia: 14550-Montilla (Córdoba).

Fecha Registro: 14 de febrero de 2003 (Diario: 3 de marzo de 2003).

Objeto de la Petición: Riego goteo olivar 0,32 hectáreas-Usos Domésticos Consumo sin bebida 6 habitantes.

Captación: Aguas Subterráneas.  
Caudal solicitado: 0,08 litros por segundo.  
Término municipal: Montilla (Córdoba).  
Finca: Sitio del Carrascal, Toledana o Tintín.

Y de conformidad a lo establecido en el artículo 86 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se hace público para general conocimiento, de acuerdo a lo previsto por el artículo 109 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, a cuyo efecto se abre un plazo de 20 días naturales, contados a partir del siguiente a la fecha de publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, durante el cual, cualquier persona física o jurídica que se considere perjudicada podrá examinar tanto el expediente como los documentos técnicos aportados, y formular por escrito o por cualquiera de los medios permitidos en la mencionada Ley 30/1992, dentro de dicho plazo, las alegaciones que consideren oportunas frente a tal petición, ante esta Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, sita en Sevilla, Avenida de Portugal, sin número (Plaza de España).

Sevilla, jueves 20 de marzo de 2003.— El Comisario de Aguas, Agustín Argüelles Martín.

**Ministerio de Medio Ambiente  
CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR  
COMISARÍA DE AGUAS  
SEVILLA**

Núm. 3.275

**Convocatoria Información Pública**

Ref. Exp. TC-17/4028

Se ha formulado en esta Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir la petición de la concesión de aguas públicas que se reseña en la siguiente:

**NOTA**

Peticionario: Salvador Cubero Amián.  
Domicilio: Capellán Evangélico Miguel Ortí, 1.  
Localidad y Provincia: 14012-Córdoba.  
Fecha Registro: 13 de junio de 2002 (Diario: 1 de julio de 2002).  
Objeto de la Petición: Riego goteo olivar 73,76 hectáreas.  
Captación: Aguas Subterráneas.  
Caudal solicitado: 11,06 litros por segundo.  
Término municipal: Montoro (Córdoba).  
Finca: Tres Palacios/Santa Brígida.

Y de conformidad a lo establecido en el artículo 86 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se hace público para general conocimiento, de acuerdo a lo previsto por el artículo 109 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, a cuyo efecto se abre un plazo de 20 días naturales, contados a partir del siguiente a la fecha de publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, durante el cual, cualquier persona física o jurídica que se considere perjudicada podrá examinar tanto el expediente como los documentos técnicos aportados, y formular por escrito o por cualquiera de los medios permitidos en la mencionada Ley 30/1992, dentro de dicho plazo, las alegaciones que consideren oportunas frente a tal petición, ante esta Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, sita en Sevilla, Avenida de Portugal, sin número (Plaza de España).

Sevilla, viernes 21 de marzo de 2003.— El Comisario de Aguas, Agustín Argüelles Martín.

**Ministerio de Medio Ambiente  
CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR  
ZONA DE CÓRDOBA**

Núm. 2.533

No habiéndose podido practicar las notificaciones de las comunicaciones que se citan relativa a expedientes sancionadores, se hace público el presente anuncio, de conformidad con lo prevenido en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, a fin de que en el plazo de 15 días, los interesados cuyo domicilio corresponda a esa localidad, puedan comparecer en el Servicio de Dominio Público Hidráulico (Negociado de Sanciones) de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en Avda.

del Brillante, 57, de Córdoba, para tener conocimiento del expediente que se indica, y en su caso, formular las alegaciones o interponer los recursos procedentes:

Referencia.— Denunciado.— Domicilio.— Localidad.— Notificando.

02/020/DG/CO; Nogueras Moreno, Francisco Guillermo; C/. Huerto del Recuerdo, 9; Córdoba; Propuesta resolución.

02/125/DG/CO; Maceira Campos, Jesús; C/. Libertador Andrés Santa Cruz, 7-8-2-2; Córdoba; Propuesta resolución.

02/127/DG/CO; López Pérez, Antonio; Cortijo La Barquera, 101; Córdoba; Propuesta resolución.

02/133/DG/CO; Prieto Martín, Susana; Gonzalo Ximénez Quesada, 7; Córdoba; Pliego cargos.

Córdoba, 11 de marzo de 2003.— El Jefe de Área Zona II, Antonio Ramón Guinea.

**Ministerio de Medio Ambiente  
CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR  
ZONA DE CÓRDOBA**

Núm. 2.800

No habiéndose podido practicar las notificaciones de las comunicaciones que se citan relativa a expedientes sancionadores, se hace público el presente anuncio, de conformidad con lo prevenido en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, a fin de que en el plazo de 15 días, los interesados cuyo domicilio corresponda a esa localidad, puedan comparecer en el Servicio de Dominio Público Hidráulico (Negociado de Sanciones) de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en Avda. del Brillante, 57, de Córdoba, para tener conocimiento del expediente que se indica, y en su caso, formular las alegaciones o interponer los recursos procedentes:

Referencia.— Denunciado.— Domicilio.— Localidad.— Notificando.

02/063/DG/CO; Basilio Gago Hens; C/. Los Alderetes, 14, 3.º-1; Córdoba; Propuesta resolución.

Córdoba, 18 de marzo de 2003.— El Jefe de Área Zona II, Antonio Ramón Guinea.

**Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales  
TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL  
Dirección Provincial  
Administración Núm. 3  
LUCENA (Córdoba)**

Núm. 3.203

Don Francisco Maldonado Zurera, Director de la Administración Número 3 (Lucena) de la Seguridad Social, hago saber:

Que por esta Administración de la Seguridad Social se ha tramitado solicitud de baja en el Régimen Especial Agrario de la Seguridad Social (R.E.A.S.S.), con la condición de trabajador por cuenta ajena, por la que se ha dictado resolución de fecha 13-01-2003, aceptando la misma al trabajador D. Radouane Hajri, con número de afiliación 031043650735 y con la fecha de efectos 2 de enero de 2003.

Resultando el interesado desconocido, en ignorado paradero o intentada la notificación de esta Resolución sin que se hubiese podido practicar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común ("B.O.E." del 27), se publica el presente anuncio a fin de que surta efectos como notificación de la misma la resolución, que se ha dictado en base a los siguientes:

**Hechos**

Que Vd. se encuentra en la actualidad de alta en el R.E.A.S.S., como trabajador por cuenta ajena.

Que Vd. ha solicitado su baja en el citado Régimen con fecha 02-01-2003.

**Fundamentos de Derecho**

Artículo 2 del Decreto 2.123/1971, de 23 de julio ("B.O.E." de 21-09-1971), por el que se regula el Régimen Especial Agrario de la Seguridad Social, que establece que quedarán incluidos en el Régimen Especial Agrario de la Seguridad Social, aquellos trabajadores que en forma habitual y como medio fundamental de vida realicen labores agrarias.

Artículos 32.3.2º, 35.2.1.º y 45.1.4.ª del Real Decreto 84/1996, de 26 de enero ("B.O.E." de 27-02-96), por el que se aprueba el Reglamento General sobre Inscripción de Empresas y Afiliación,

Altas, Bajas y Variaciones de Datos de Trabajadores en la Seguridad Social, que establece que la baja en el censo deberá ser solicitada por los propios trabajadores interesados en el plazo de los seis días naturales siguientes al del cese en la actividad, y que corresponde a la Tesorería General de la Seguridad Social el reconocimiento del derecho a la inscripción de los trabajadores en el censo y a su baja en el mismo.

Contra la presente resolución podrá Vd. interponer Reclamación Previa a la vía jurisdiccional ante esta Administración, en el plazo de 30 días desde la notificación de la misma, si es expresa, o desde la fecha en que deba entenderse producido el silencio administrativo, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 del R.D. Legislativo 2/1995, de 7 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Procedimiento Laboral ("B.O.E." de 11-4).

Transcurrido el plazo de 45 días desde la interposición de dicha reclamación previa sin que recaiga resolución expresa, la misma podrá entenderse desestimada, según dispone el punto 4 del citado artículo, lo que se comunica a los efectos de lo establecido en el artículo 42.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre ("B.O.E." del 27), de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

El Director de la Administración, Francisco Maldonado Zurera.

**Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales**  
**TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL**  
**Dirección Provincial**  
**Administración Núm. 3**  
**Afiliación de Autónomos**  
**LUCENA (Córdoba)**  
Núm. 3.213

Don Francisco Maldonado Zurera, Director de la Administración Número 3 de la Seguridad Social, hace saber:

Que por la Administración Número 3 de la Seguridad Social, se le ha tenido por desistido de su solicitud de fecha 06/11/2002 en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos de la Seguridad Social, dictándose resolución de fecha 15/01/03, respecto al trabajador don Rafael Rubio Montalbán, con número de afiliación 140078030231.

Resultando el/los interesado/s desconocido/s, en ignorado paradero o intentada la notificación de esta Resolución sin que se hubiese podido practicar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común ("B.O.E." del 27), se publica el presente anuncio a fin de que surta efectos como notificación de la misma al/los interesado/s; Resolución que se ha dictado en base a los siguientes:

**Hechos**

Que figura de Alta en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos.

Que con fecha 07/11/2002 se le requirió para que en el plazo de diez días aportase documentación que acreditase la procedencia de su Baja en el citado régimen, sin que transcurrido dicho plazo haya aportado la misma, al no haberse podido notificar en varias ocasiones el citado requerimiento en los domicilios que constan en su solicitud, y habiendo sido devueltos por el Servicio de Correos.

Que no ha quedado debidamente acreditada, por tanto, su exclusión en el campo de aplicación del Régimen Especial de Trabajadores Autónomos.

**Fundamentos de Derecho**

Artículo 31 del Reglamento General de Inscripción y Afiliación aprobado por Real Decreto 84/1996, de 26 de enero, sobre documentación para acreditar las altas y bajas.

El artículo 33 del Reglamento General de Inscripción y Afiliación aprobado por Real Decreto 84/1996, de 26 de enero, que establece la competencia de la Tesorería General de la Seguridad Social y sus Administraciones para el reconocimiento de las altas y bajas de los trabajadores.

El artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su nueva redacción establecida por la Ley 4/99, de 13 de enero ("B.O.E." del 14), sobre subsanación y mejora de solicitudes.

Esta Administración de la Seguridad Social, vistos los preceptos legales citados y demás de general aplicación:

**Resuelve**

Tenerle por desistido de su solicitud de fecha 06/11/2002.

Contra la presente Resolución podrá interponer Reclamación Previa a la Vía Jurisdiccional en el plazo de treinta días, contados a partir del siguiente a la recepción de la presente Resolución, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 del Real Decreto 2/1995, de 7 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Procedimiento Laboral ("B.O.E." de 11-4), en relación con el artículo 63 del Real Decreto 84/1996, de 26 de enero, que aprueba el Reglamento General sobre Inscripción de Empresas, Afiliación, Altas y Bajas de Trabajadores en la Seguridad Social ("B.O.E." de 27-2).

Transcurrido el plazo de 45 días desde la interposición de dicha reclamación previa sin que recaiga resolución expresa, la misma podrá entenderse desestimada, según dispone el artículo 71.4 citado, lo que se comunica a los efectos de lo dispuesto en el artículo 42.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común ("B.O.E." del 27).

El Director de la Administración, Francisco Maldonado Zurera.

**Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales**  
**TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL**  
**Dirección Provincial**  
**Administración Núm. 3**  
**Afiliación de Autónomos**  
**LUCENA (Córdoba)**  
Núm. 3.214

Don Francisco Maldonado Zurera, Director de la Administración Número 3 de la Seguridad Social, hace saber:

Que por la Administración Número 3 de la Seguridad Social, se le ha tenido por desistido de su solicitud de fecha 24/10/2002 en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos de la Seguridad Social, dictándose resolución de fecha 15/01/03, respecto al trabajador don Rafael García Gámiz, con número de afiliación 140066853710.

Resultando el/los interesado/s desconocido/s, en ignorado paradero o intentada la notificación de esta Resolución sin que se hubiese podido practicar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común ("B.O.E." del 27), se publica el presente anuncio a fin de que surta efectos como notificación de la misma al/los interesado/s; Resolución que se ha dictado en base a los siguientes:

**Hechos**

Que figura de Alta en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos.

Que con fecha 24/10/2002 se le requirió para que en el plazo de diez días aportase documentación que acreditase la procedencia de su Baja en el citado régimen, sin que transcurrido dicho plazo haya aportado la misma, al no haberse podido notificar en varias ocasiones el citado requerimiento en los domicilios que constan en su solicitud, y habiendo sido devueltos por el Servicio de Correos.

Que no ha quedado debidamente acreditada, por tanto, su exclusión en el campo de aplicación del Régimen Especial de Trabajadores Autónomos.

**Fundamentos de Derecho**

Artículo 31 del Reglamento General de Inscripción y Afiliación aprobado por Real Decreto 84/1996, de 26 de enero, sobre documentación para acreditar las altas y bajas.

El artículo 33 del Reglamento General de Inscripción y Afiliación aprobado por Real Decreto 84/1996, de 26 de enero, que establece la competencia de la Tesorería General de la Seguridad Social y sus Administraciones para el reconocimiento de las altas y bajas de los trabajadores.

El artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su nueva redacción establecida por la Ley 4/99, de 13 de enero ("B.O.E." del 14), sobre subsanación y mejora de solicitudes.

Esta Administración de la Seguridad Social, vistos los preceptos legales citados y demás de general aplicación:

**Resuelve**

Tenerle por desistido de su solicitud de fecha 24/10/2002.

Contra la presente Resolución podrá interponer Reclamación

Previa a la Vía Jurisdiccional en el plazo de treinta días, contados a partir del siguiente a la recepción de la presente Resolución, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 del Real Decreto 2/1995, de 7 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Procedimiento Laboral ("B.O.E." de 11-4), en relación con el artículo 63 del Real Decreto 84/1996, de 26 de enero, que aprueba el Reglamento General sobre Inscripción de Empresas, Afiliación, Altas y Bajas de Trabajadores en la Seguridad Social ("B.O.E." de 27-2).

Transcurrido el plazo de 45 días desde la interposición de dicha reclamación previa sin que recaiga resolución expresa, la misma podrá entenderse desestimada, según dispone el artículo 71.4 citado, lo que se comunica a los efectos de lo dispuesto en el artículo 42.4 de la Ley 39/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común ("B.O.E." del 27).

El Director de la Administración, Francisco Maldonado Zurera.

**Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales**  
**TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL**  
**Dirección Provincial**  
**Administración Núm. 3**  
**Afiliación de Autónomos**  
**LUCENA (Córdoba)**  
 Núm. 3.215

Don Francisco Maldonado Zurera, Director de la Administración Número 3 de la Seguridad Social, hace saber:

Que por la Administración Número 3 de la Seguridad Social, se le ha tenido por desistido de su solicitud de fecha 13/08/2002 en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos de la Seguridad Social, dictándose resolución de fecha 15/01/03, respecto al trabajador don Pablo Muñoz Doblas, con número de afiliación 140067212509.

Resultando el/los interesado/s desconocido/s, en ignorado paradero o intentada la notificación de esta Resolución sin que se hubiese podido practicar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común ("B.O.E." del 27), se publica el presente anuncio a fin de que surta efectos como notificación de la misma al/los interesado/s; Resolución que se ha dictado en base a los siguientes:

**Hechos**

Que figura de Alta en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos.

Que con fecha 24/10/2002 se le requirió para que en el plazo de diez días aportase documentación que acreditase la procedencia de su Baja en el citado régimen, sin que transcurrido dicho plazo haya aportado la misma, al no haberse podido notificar en varias ocasiones el citado requerimiento en los domicilios que constan en su solicitud, y habiendo sido devueltos por el Servicio de Correos.

Que no ha quedado debidamente acreditada, por tanto, su exclusión en el campo de aplicación del Régimen Especial de Trabajadores Autónomos.

**Fundamentos de Derecho**

Artículo 31 del Reglamento General de Inscripción y Afiliación aprobado por Real Decreto 84/1996, de 26 de enero, sobre documentación para acreditar las altas y bajas.

El artículo 33 del Reglamento General de Inscripción y Afiliación aprobado por Real Decreto 84/1996, de 26 de enero, que establece la competencia de la Tesorería General de la Seguridad Social y sus Administraciones para el reconocimiento de las altas y bajas de los trabajadores.

El artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su nueva redacción establecida por la Ley 4/99, de 13 de enero ("B.O.E." del 14), sobre subsanación y mejora de solicitudes.

Esta Administración de la Seguridad Social, vistos los preceptos legales citados y demás de general aplicación:

**Resuelve**

Tenerle por desistido de su solicitud de fecha 13/08/2002.

Contra la presente Resolución podrá interponer Reclamación Previa a la Vía Jurisdiccional en el plazo de treinta días, contados a partir del siguiente a la recepción de la presente Resolución, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 del Real Decreto

2/1995, de 7 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Procedimiento Laboral ("B.O.E." de 11-4), en relación con el artículo 63 del Real Decreto 84/1996, de 26 de enero, que aprueba el Reglamento General sobre Inscripción de Empresas, Afiliación, Altas y Bajas de Trabajadores en la Seguridad Social ("B.O.E." de 27-2).

Transcurrido el plazo de 45 días desde la interposición de dicha reclamación previa sin que recaiga resolución expresa, la misma podrá entenderse desestimada, según dispone el artículo 71.4 citado, lo que se comunica a los efectos de lo dispuesto en el artículo 42.4 de la Ley 39/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común ("B.O.E." del 27).

El Director de la Administración, Francisco Maldonado Zurera.

**Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales**  
**TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL**  
**Dirección Provincial**  
**Administración Núm. 3**  
**Afiliación de Autónomos**  
**LUCENA (Córdoba)**  
 Núm. 3.216

Don Francisco Maldonado Zurera, Director de la Administración Número 3 de la Seguridad Social, hace saber:

Que por esta Administración de la Seguridad Social, se ha tramitado expediente de alta a instancia de parte, por el que se ha dictado resolución, respecto a los trabajadores que a continuación se relacionan y la fecha de efectos que asimismo se indica: 140075238752.

Antonio Agundo Cárdenas.

01 de marzo de 2003.

Resultando el/los interesado/s desconocido/s, en ignorado paradero o intentada la notificación de esta Resolución sin que se hubiese podido practicar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común ("B.O.E." del 27), se publica el presente anuncio a fin de que surta efectos como notificación de la misma al/los interesado/s; Resolución que se ha dictado en base a los siguientes:

**Hechos**

Que Vd. ha solicitado su Alta en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos de la Seguridad Social, habiendo quedado debidamente acreditado que desarrolla la actividad como trabajador por Cuenta Propia o Autónomo.

**Fundamentos de Derecho**

Los artículos 2 y 3 del Decreto 2.530/70, de 20 de agosto, sobre concepto de trabajador autónomo y sujetos incluidos en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos de la Seguridad Social.

El artículo 33 del Reglamento General de Inscripción y Afiliación aprobado por Real Decreto 84/1996, de 26 de enero, que establece la competencia de la Tesorería General de la Seguridad Social o sus Administraciones para el reconocimiento de las altas y bajas de los trabajadores.

**Resuelve**

Aceptar el Alta en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos de la Seguridad Social, con fecha de efectos indicada.

Contra la presente Resolución podrá interponer Reclamación Previa a la Vía Jurisdiccional en el plazo de treinta días, contados a partir del siguiente a la recepción de la presente Resolución, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 del Real Decreto 2/1995, de 7 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Procedimiento Laboral ("B.O.E." de 11-4), en relación con el artículo 63 del Real Decreto 84/1996, de 26 de enero, que aprueba el Reglamento General sobre Inscripción de Empresas, Afiliación, Altas y Bajas de Trabajadores en la Seguridad Social ("B.O.E." de 27-2).

Transcurrido el plazo de 45 días desde la interposición de dicha reclamación previa sin que recaiga resolución expresa, la misma podrá entenderse desestimada, según dispone el artículo 71.4 citado, lo que se comunica a los efectos de lo dispuesto en el artículo 42.4 de la Ley 39/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común ("B.O.E." del 27).

El Director de la Administración, Francisco Maldonado Zurera.

**Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales**  
**TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL**  
**Dirección Provincial**  
**Administración Núm. 3**  
**LUCENA (Córdoba)**  
 Núm. 3.217

Don Francisco Maldonado Zurera, Director de la Administración Número 3 de la Seguridad Social, hace saber:

Que por la Administración Número 3 de la Seguridad Social, se ha resuelto desestimar la Reclamación Previa interpuesta por don José Manuel Flores Lendínez, con fecha 08/01/2003, por la que se resolvió tenerle por desistido de su solicitud de Baja en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos de la Seguridad Social, presentada con fecha 31/10/2002.

Resultando el/los interesado/s desconocido/s, en ignorado paradero o intentada la notificación de esta Resolución sin que se hubiese podido practicar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común ("B.O.E." del 27), se publica el presente anuncio a fin de que surta efectos como notificación de la misma al/los interesado/s; Resolución que se ha dictado en base a los siguientes:

**Hechos**

Que figura de Alta en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos por el ejercicio de una actividad por cuenta propia.

Que con fecha 01/11/2002 se le requirió para que en el plazo de diez días aportase documentación que acreditase la procedencia de su Baja en el citado régimen, en concreto, "fotocopia debidamente compulsada de la Baja en el Impuesto de Actividades Económicas", sin que la misma haya sido remitida ni presentada en esta Administración hasta la fecha en la que se adoptó la Resolución que se recurre.

Que en las alegaciones contenidas en su escrito de Reclamación no se desvirtúan los hechos contenidos en nuestra resolución, ni se aportan pruebas de la presentación o remisión de la documentación citada.

**Fundamentos de Derecho**

El artículo 31 del Reglamento General de Inscripción y Afiliación aprobado por Real Decreto 84/1996, de 26 de enero, sobre documentación para acreditar las altas y bajas de trabajadores.

El artículo 33 del Reglamento que establece la competencia de la Tesorería General de la Seguridad Social o sus Administraciones para el reconocimiento de las altas y bajas de trabajadores.

El artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su nueva redacción establecida por la Ley 4/99, de 13 de enero ("B.O.E." del 14), sobre subsanación y mejora de solicitudes.

**Resuelve**

Desestimar la Reclamación Previa planteada.

Contra la presente Resolución podrá interponer demanda ante el Juzgado de lo Social, en el plazo de treinta días, contados a partir del siguiente a la recepción de la presente Resolución, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 del Real Decreto 2/1995, de 7 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Procedimiento Laboral ("B.O.E." de 11-4), en relación con el artículo 63 del Real Decreto 84/1996, de 26 de enero, que aprueba el Reglamento General sobre Inscripción de Empresas, Afiliación, Altas y Bajas de Trabajadores en la Seguridad Social ("B.O.E." de 27-2).

El Director de la Administración, Francisco Maldonado Zurera.

**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
**Consejería de Empleo y Desarrollo Tecnológico**  
**Delegación Provincial**  
**CÓRDOBA**  
**Sección de Ordenación Laboral**  
 Núm. 2.998  
**Convenio Colectivo número 1.328**  
**Código de Convenio: 14-0122-2**

Visto el Texto del Convenio Colectivo suscrito con fecha 12 de marzo de 2003, entre la representación legal de la empresa Rafael Ramírez, Sociedad Limitada y sus trabajadores, con vigencia para el año 2003, y de conformidad a lo establecido en el artículo

90 del Estatuto de los Trabajadores y en el Real Decreto 1.040/1981, de 22 de mayo, sobre Registro y Depósito de Convenios Colectivos de Trabajo, esta Autoridad Laboral, sobre la base de las competencias atribuidas en el Real Decreto 4.043/1982, de 29 de diciembre, sobre Traspaso de Funciones y Servicios de la Administración del Estado a la Junta de Andalucía en materia de trabajo, el Decreto del Presidente de la Junta de Andalucía 6/2000, de 28 de abril, sobre reestructuración de Consejerías y el Decreto 244/2000, de 31 de mayo, por el que se regula la estructura orgánica de la Consejería de Empleo y Desarrollo Tecnológico.

**ACUERDA**

Primero.— Ordenar su inscripción en el Registro correspondiente y su remisión para su depósito al Centro de Mediación, Arbitraje y Conciliación, con comunicación de ambos extremos a la Comisión Negociadora.

Segundo.— Disponer su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia.

Córdoba, 20 de marzo de 2003.— El Delegado Provincial de Empleo y Desarrollo Tecnológico, Andrés Luque García.

**Acta de Constitución**

**Asistentes de la parte Empresarial:**

Don Alberto Gallardo Ramírez.

Don Miguel Ramírez Luna.

**Asistentes de la parte Social:**

Don Rafael Cala Pedrera.

Don Paulino Borrego Barea.

En Córdoba, siendo las 16'30 horas del día 8 de enero de 2003, reunidos los señores relacionados, siendo los dos primeros socios, y los dos último trabajadores de la Empresa Transportes Ramírez, Sociedad Limitada.

**ACUERDAN**

Primero.— Constituirse como Comisión Negociadora del Convenio Colectivo de Trabajo para la expresada Empresa al amparo de lo dispuesto en los artículos 87 y 88 del Estatuto de los Trabajadores, reconociéndose mutuamente capacidad legal para negociar las condiciones laborales, económicas y sociales del Convenio de la mencionada empresa.

Segundo.— Dar por iniciado, con esta fecha, el período de negociaciones quedando emplazadas las partes para una reunión posterior.

En prueba de conformidad con lo expuesto, todas las partes firmen la presente Acta en el lugar y fecha indicados.

Hay varias firmas.

En la ciudad de Córdoba, siendo las diez horas del día doce de marzo del año dos mil tres, en la sede de la empresa Rafael Ramírez, S. L., se reúnen los señores expresados a continuación:

**Representación Empresarial:** Don Alberto Gallardo Ramírez y Don Miguel Ramírez Luna.

**Representación Social:** Don Rafael Cala Pedrera y Don Paulino Borrego Barea.

Todos ellos componentes de la comisión deliberadora del convenio colectivo empresarial para la empresa Rafael Ramírez, Sociedad Limitada, del sector de transportes de viajeros, regulares y discretionales, para tratar todo lo referente al citado convenio colectivo.

Abierta la sesión, en la que actúa como moderador don Miguel Ramírez Luna, y como secretario don Paulino Borrego Barea, reconociéndose las partes plena capacidad para este acto, se toma por unanimidad el siguiente acuerdo:

Aprobar el texto del Convenio Colectivo de empresa con arreglo al siguiente articulado:

**1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

El presente convenio colectivo afecta a la empresa Rafael Ramírez, S.L. y a todos sus trabajadores.

**2.- ÁMBITO TEMPORAL.**

El presente convenio tendrá vigencia del 1 de enero del 2003 al 31 de diciembre del 2003 y quedará prorrogado tácitamente si no se denuncia su vigencia por cualquiera de las partes con un mes de antelación a su vencimiento.

**3.- INGRESOS.**

Para los ingresos en las empresas del sector, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en cada momento.

**4.- TRASLADOS.**

Cuando resulte procedente el traslado de un trabajador desde

su centro de trabajo a otro de localidad distinta, implicando ello el cambio de domicilio del trabajador, en este supuesto, se estará a las condiciones que determina el Estatuto de los Trabajadores.

#### 5.- RETIRADA DEL CARNET DE CONDUCIR.

Aquellos trabajadores cuya actividad en la empresa consista en conducir vehículos que precisen carnet de conducir, de cualquier categoría, en caso de retirada del mismo por la autoridad gubernativa o judicial por tiempo inferior a un año, pasarán a ocupar un puesto de trabajo adecuado a sus conocimientos dentro de la empresa, tal como lavado, engrase, ayuda en oficina y taller, etc., en tanto dure la retención del carnet.

Cuando el período de retirada de carnet sea superior a seis meses por imprudencia temeraria con sentencia judicial firme, o superior a un año, la Comisión Paritaria, empresa y trabajador afectado estudiarán el caso en cuestión y las posibles soluciones, esclareciendo las responsabilidades en que hubiere incurrido el trabajador y, valorando la gravedad de las mismas, la Comisión Paritaria deberá resolver en consecuencia.

En todo caso, cuando la retirada del carnet sea superior a un año y al conductor se le imputase la responsabilidad directa de los hechos, se suspenderá el contrato de trabajo por el tiempo que dure la retirada de carnet, con la obligación por parte de la empresa de incorporarlo a su anterior puesto de trabajo y en las mismas condiciones que tenía, debiendo el trabajador reincorporarse en un plazo máximo de 45 días a contar desde la finalización de la retirada del carnet.

Quedan excluidos de las garantías contenidas en este artículo, los supuestos en que concurren circunstancias de alcoholemia, drogadicción o similares.

#### 6.- PRENDAS DE TRABAJO.

A) Personal de Movimiento. A este colectivo se le hará entrega de dos pantalones y dos camisas para la época de verano, y un traje y dos camisas para el invierno, si bien, en años alternos.

B) Personal de talleres. Se les proveerá de dos monos al año y calzado adecuado. A los mecánicos que se dediquen a trabajos que por su naturaleza deterioren fácilmente el vestuario, les será reemplazada la ropa y el calzado con la frecuencia necesaria.

C) Personal de oficinas, taquillas y similares. Este será provisto de sahariana u otra prenda similar acorde con sus funciones. Esta podrá llevar las iniciales de la empresa y su razón social. Se darán dos al año, una en invierno y otra en verano.

#### 7.- FIESTAS Y PERMISOS.

Las fiestas laborales, que tendrán carácter retributivo y no recuperable, no podrán exceder de 14 al año de las que dos serán locales.

El Gobierno podrá trasladar a los lunes todas las fiestas de ámbito nacional que tengan lugar entre semana. Las comunidades autónomas, dentro del límite anual de 14 fiestas, podrán señalar aquellas que tradicionalmente son de su competencia, al igual que los ayuntamientos.

El trabajador, previo aviso y justificación, podrá ausentarse del trabajo con derecho a renumeración, por alguno de los motivos que se exponen a continuación:

a) Quince días naturales en caso de matrimonio.

b) Dos días en caso de nacimiento de un hijo, enfermedad grave o fallecimiento de parientes hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad. Cuando por tales motivos el trabajador necesite hacer un desplazamiento fuera de su residencia, el plazo será de cuatro días.

c) Un día y medio para traslado, por cambio de domicilio.

d) Por el tiempo indispensable para el cumplimiento de un deber inexcusable de carácter público o personal. Cuando conste en una norma legal o convencional o período determinado, se estará a lo que ésta disponga en cuanto a duración de la ausencia y a su compensación económica.

Cuando el cumplimiento del deber antes referido suponga la imposibilidad de prestación de trabajo en más de un 20% de las horas laborables de un período de tres meses, podrá la empresa pasar al trabajador afectado a la situación de excedencia regulada en el apartado 1 del artículo 46 del Estatuto de los Trabajadores.

En el supuesto de que el trabajador, por cumplimiento del deber o desempeño del cargo, perciba una remuneración o indemnización, se descontará el importe de las mismas del salario a que tuviera derecho en la empresa.

e) Para realizar funciones sindicales o de representación del personal en los términos establecidos legalmente.

f) Quien por razones de guarda legal tenga a su cuidado directo algún menor de seis años o un disminuido físico o psíquico que no desempeñe actividad retribuida, tendrá derecho a una reducción de la jornada de trabajo con disminución proporcional del salario entre un tercio y un máximo de la mitad de duración de aquella.

#### 8.- SUPLETORIEDAD.

En todo lo no previsto en este convenio se estará a lo dispuesto en la normativa laboral vigente, o futura que pueda producirse durante su vigencia.

#### 9.- GARANTÍA PERSONAL.

Todas las condiciones económicas o de cualquier índole contenidas en el presente convenio, estimadas en su conjunto, tendrán la consideración de mínimas, por lo que los pactos, cláusulas y condiciones implantadas en la empresa que impliquen condiciones más beneficiosas para el trabajador en cómputo anual en relación a las contenidas en este convenio, subsistirán como garantía personal para los que actualmente disfruten de ellas.

Por el contrario, aquellos pactos o convenios de rango inferior al presente que, contemplados en su totalidad y anualmente, supongan condiciones perjudiciales para el trabajador tanto en su aspecto económico como social, a partir de la publicación del presente, estarán obligados a regirse por el presente convenio a todos los efectos.

#### 10.- GARANTÍAS Y DERECHOS SINDICALES.

Los trabajadores de la Empresa o centro de trabajo afiliados a una central sindical legalmente constituida, podrán constituir secciones sindicales de empresa que tendrán las siguientes garantías:

a) Ningún trabajador podrá ser discriminado en su trabajo por razón de afiliación sindical. En el supuesto de medidas disciplinarias por faltas graves o muy graves contra cualquier trabajador afiliado, la empresa le entregará, junto al escrito razonado, una copia para que la sección sindical a que pertenezca conozca los hechos. Asimismo, ningún trabajador podrá ver alteradas sus condiciones normales de trabajo sin haber sido oída previamente la representación sindical.

b) Las secciones sindicales de empresa, podrán difundir libremente las publicaciones de su central sindical, percibir y cobrar cotizaciones de sus afiliados, y no podrán ser obstaculizados en sus tareas de afiliación sindical, sin más limitaciones que las establecidas en este texto.

c) Las empresas permitirán reuniones de los afiliados a una sección sindical de empresa fuera de las horas de trabajo, pero dentro de los locales de la misma.

A las reuniones de los afiliados a una sección sindical de empresa que cumple los requisitos mínimos de afiliación establecida en el artículo siguiente, podrán acudir previa notificación y autorización de la empresa, un responsable de la central sindical. Dentro de las posibilidades de cada empresa, se facilitarán locales donde celebrar dichas reuniones.

d) Los delegados de secciones sindicales de empresa que aglutinen como mínimo en cada empresa o centro de trabajo los porcentajes mínimos establecidos en este párrafo, dispondrán del máximo de horas retribuidas al mes que se especifican, dependiendo del tamaño de la empresa:

NUM. TRABAJADORES	HORAS MES RETRIBUIDAS	PORCENTAJE
De 15 a 25 trabajadores	10 h.	20%
De 25 a 50 trabajadores	15 h.	15%
De 50 a 100 trabajadores	20 h.	12%
De 100 a 250 trabajadores	30 h.	10%
Más de 250 trabajadores	40 h.	10%

e) Las secciones sindicales de empresa que cumplan el requisito de un mínimo de afiliación del 10 % de la plantilla, dispondrán para el conjunto de sus afiliados (no individualmente) de cinco días anuales de licencia no retribuida para asistencia a congresos de su central sindical y actividades análogas. La utilización de dichos días de licencia requerirá preceptivamente comunicación previa de su central sindical con 48 horas de antelación si se tratase de un sólo día el utilizado, y de 72 horas si fuesen dos o más días los utilizados.

f) Se exceptúan del período mínimo necesario de permanencia en la empresa a los trabajadores que soliciten excedencia con

ocasión de ocupar cargo sindical de carácter provincial, regional o nacional. Dicha excedencia tendrá el carácter de forzosa por el tiempo que dure el mandato sindical y se regulará por las disposiciones de aplicación general en dicha materia.

g) La empresa o persona en quien delegue, y los delegados de secciones sindicales que cumplan los requisitos de afiliación establecidos, se reunirán trimestralmente para informar sobre la situación general de la empresa.

h) Los delegados de personal y comités de empresa son organismos de representación de los trabajadores.

Tendrán la composición de garantías que establece la normativa en vigor. En las horas retribuidas establecidas para estos organismos, se incluye una reunión ordinaria mensual con la dirección de la empresa, y las convocadas con carácter extraordinario por ésta, a iniciativa de los representantes de los trabajadores.

Pero quedan excluidas las restantes que puedan convocarse a iniciativa de los representantes de los trabajadores.

i) La empresa vendrá obligada a notificar al Comité de Empresa, delegados de personal y secciones sindicales sobre la formación unilateral de expedientes de regulación de empleo con una antelación mínima de un mes a la fecha de presentación de dicho expediente a la autoridad laboral. Se facilitará, así mismo, a los representantes de los trabajadores todos los datos necesarios para poder informarse adecuadamente del expediente planteado.

#### 11.- INDEMNIZACIÓN POR ENFERMEDAD Y ACCIDENTE.

Las empresas afectadas por el presente convenio completarán hasta el 100% de sus emolumentos fijos (salario base, antigüedad y plus convenio) desde el décimo día hasta el octavo mes (ambos inclusive) de baja, en el caso de I.L.T. por enfermedad común o accidente no laboral. En el caso que la situación de baja fuese superior a 25 días o que, sin llegar a dicha duración, se hubiese producido hospitalización del trabajador, se completará el porcentaje antes referido en los conceptos fijos más el plus de transporte íntegro.

Si la I.L.T. se debiera a accidente laboral o enfermedad profesional, el empleado percibirá desde el primer día el 100 % del total de sus emolumentos.

#### 12.- VACACIONES.

El personal afectado por el presente convenio disfrutará de un mínimo de 30 días naturales de vacaciones por año, o parte proporcional correspondiente si el ingreso se produjo en el transcurso del año. Serán retribuidas en los conceptos de salario base, antigüedad y plus de convenio. Las vacaciones podrán disfrutarse de forma ininterrumpida, o bien, en dos períodos de 15 días. En la última quincena de diciembre se elaborará el calendario de vacaciones para el año siguiente, de común acuerdo entre la empresa y representación de los trabajadores; en el mismo se tendrán en cuenta las necesidades del servicio, los períodos punta de trabajo y las necesidades del personal.

Bolsa de vacaciones. En aquellos casos en que la empresa no de parte o la totalidad de las vacaciones en las fechas prefijadas en el calendario, abonará a los trabajadores afectados la cantidad de **45 Euros** en concepto de bolsa de vacaciones al empezar el disfrute de las mismas.

#### 13.- JORNADA, HORAS EXTRAORDINARIAS Y DESCANSOS.

a) Jornada. La jornada laboral ordinaria será de 40 horas de trabajo efectivo en cómputo semanal, con un máximo diario de 9 horas de trabajo efectivo, entendiéndose a estos efectos como trabajo efectivo todo aquel que, por su naturaleza, no pueda ser considerado como tiempo de presencia ni de espera.

b) Horas extraordinarias. Dado el alto nivel de desempleo en el sector, se procurará que el número de horas extraordinarias que se realice sea el mínimo acogiendo para ello la empresa a las distintas modalidades de contratación existentes.

c) Kilometraje. Se retribuirá a los conductores afectos al servicio discrecional con **0'045 Euros** por kilómetro, a los conductores del servicio regular con **0'023 Euros** por kilómetro recorrido con viajeros en el autobús y a los conductores del servicio escolar con **0'026 Euros** por kilómetro.

d) Descanso semanal. Con carácter general el descanso mínimo semanal será de día y medio ininterrumpido, o su equivalente de 40 horas. Éste se disfrutará siempre en la residencia del trabajador, salvo que se encuentre destacado fuera de su residencia habitual por tiempo superior a siete días, en cuyo caso podrá disfrutar el descanso semanal fuera de su residencia.

Se indemnizará con **44 Euros** a los trabajadores que presten

servicio en domingo o días festivos si no se les facilitase el descanso correspondiente dentro de los seis días siguientes, y en todo caso se indemnizará con **24'38 Euros** a los trabajadores que presten servicio en domingo o día festivo si se les facilita el descanso compensatorio en los seis días siguientes o los hubiese disfrutado con anterioridad.

Si el servicio se realiza en sábado y con posterioridad a las catorce horas, se percibirá la cantidad de **23 Euros**.

#### 14.- SALARIO BASE.

El salario base para cada categoría es el que figura en la tabla salarial anexa.

#### 15.- PLUS DE TRANSPORTE.

Se establece un plus de transporte en compensación de los gastos realizados por los trabajadores en los desplazamientos a sus puestos de trabajo. Se percibirá por día de asistencia al trabajo y su cuantía es de **3'89 Euros** por día.

#### 16.- PLUS DE CONVENIO.

Se fija un plus de convenio lineal y fijo para todas las categorías profesionales de **108'45 Euros**. Este plus se abonará catorce veces al año, coincidiendo con los abonos de las pagas mensuales y gratificaciones extraordinarias de julio y diciembre.

#### 17.- GRATIFICACIONES EXTRAORDINARIAS.

La empresa abonará a sus trabajadores tres pagas extraordinarias de 30 días de salario cada una, haciéndolas efectivas los meses de marzo, julio y diciembre de cada año. El cálculo de las pagas de julio y diciembre será con arreglo a 30 días de salario base más antigüedad, más el plus de convenio, todo ello referido al año en curso. La de marzo incluye salario base más antigüedad, pero referidos al año anterior.

#### 18.- DIETAS.

La dieta completa queda establecida en **38 Euros** al día para el servicio discrecional, distribuyéndose en **13'30 Euros** para el almuerzo, **9'50 Euros** la cena, y **15'20 Euros** el alojamiento. La dieta para el servicio regular será de **23 Euros**, distribuyéndose en **7'66 Euros** para el almuerzo, cena y alojamiento.

Se percibirá la parte de dieta correspondiente al almuerzo, cuando éste se realice fuera de la residencia habitual del trabajador y, en todo caso, cuando el inicio del servicio se realice antes de las 12 horas y su terminación sea después de las 15 horas.

Se percibirá la dieta correspondiente a la cena cuando ésta se realice fuera de la residencia habitual del trabajador y, en todo caso, cuando el inicio del servicio se produzca antes de las 20 horas y su terminación sea después de las 23 horas.

A los conductores incluidos en el bono de viajes, con hotel, almuerzo y cena, se les abonará solamente **14 Euros** diarios como gastos de bolsillo.

#### 19.- QUEBRANTO DE MONEDA.

Los conductores-perceptores, cobradores y taquilleros que dentro de sus funciones tengan la manipulación de dinero, percibirán la cantidad de **14 Euros** mensuales por este concepto.

#### 20.- ANTIGÜEDAD.

Con el objetivo de fomentar el contrato de trabajo estable e indefinido, las partes acuerdan:

a) El personal que a partir de la firma del presente Convenio se integre como personal fijo de plantilla en la empresa, devengará las siguientes cantidades en concepto de Premio de Vinculación, y en sustitución del complemento salarial hasta ahora denominado de antigüedad: Por cada cinco años de servicio **32'03 Euros** al mes con un tope de **96'11 Euros** cada mes.

b) Para aquellos trabajadores que en el momento de la firma del Convenio tengan contratos temporales en vigor excedan de 24 meses de duración, y al final de la vigencia de su contrato no pasen a fijos de plantilla, se les indemnizará con el 5% del salario base de Convenio sobre los meses que excedan de los dos años de contrato.

c) Los trabajadores que a la fecha de la firma del Convenio estén percibiendo complemento de antigüedad en cantidad inferior a lo estipulado en el apartado a) de este artículo, se acogerán a lo dispuesto en dicho apartado. Aquellos trabajadores que perciban antigüedad en cantidad superior a lo especificado en el referido apartado a), seguirán devengando la misma quedando consolidado y congelado el porcentaje alcanzado, como complemento personal no compensable ni absorbible.

La vigencia de este artículo no se agotará con la de este Convenio.

**21.- COMISIÓN DE SEGUIMIENTO Y CONTROL.**

Para la interpretación de este convenio y de cuanto se derive de su aplicación, se establece una comisión paritaria compuesta por los siguientes miembros:

**Representación Empresarial:**

D. Alberto Gallardo Ramírez y D. Miguel Ramírez Luna.

**Representación Social:**

D. Rafael Cala Pedrera y D. Paulino Borrego Barea.

**22.- RÉGIMEN DISCIPLINARIO.**

Se considerará falta toda acción y omisión que suponga incumplimiento de los deberes u obligaciones laborales.

Graduación de faltas.- Los trabajadores que incurran en algunas de las faltas que se tipifican seguidamente o en cualquier otro de los incumplimientos descritos en el apartado anterior, podrán ser sancionados por la Dirección de la empresa, que tiene la facultad de reprimir las conductas laboralmente ilícitas. Para ello se tendrá en cuenta, atendiendo a la gravedad de la falta, la importancia de sus consecuencias y la intención del actor, la siguiente graduación:

Faltas leves.

Faltas graves.

Faltas muy graves.

Tipificación de las faltas.- Se considerarán faltas leves las siguientes:

a) Dos faltas de puntualidad en la asistencia al trabajo sin la debida justificación en el período de un mes, siempre y cuando no afecten a los distintos servicios de movimiento.

b) El abandono de trabajo sin causa justificada durante la jornada, aunque sea por breve tiempo.

c) La incorrección en las relaciones con los usuarios la falta de higiene personal, el descuido en la conservación del uniforme o prendas recibidas por la empresa y el uso incorrecto de las mismas.

d) No comunicar a la empresa los cambios de domicilio.

e) Discutir con los compañeros dentro de la jornada de trabajo o no prestarles ayuda cuando lo soliciten siempre que sea posible.

f) El retraso de uno a tres días en la entrega de recaudación a la fecha estipulada por la empresa, así como la falta de exactitud en las liquidaciones o no rellenar correctamente los datos del discograma.

g) La embriaguez, por una sola vez, y no referida al personal de conducción.

h) Otros supuestos de naturaleza análoga, con carácter general.

Son faltas graves:

a) Tres faltas o más de puntualidad en la asistencia al trabajo sin la debida justificación, en el período de un mes, cuando no afecte a los distintos servicios de movimiento, y dos faltas o más de esta naturaleza, en el mismo período de tiempo, cuando altere la puntual salida de los vehículos. Para el personal de conducción será falta grave una sola de puntualidad en la asistencia al trabajo cuando altere la puntual salida de vehículos. Si existiera un abandono de trabajo injustificado por un trabajador que causare perjuicio de alguna consideración a la empresa o a los compañeros de trabajo o fuera causa de accidente, esta falta podrá ser considerada como grave o muy grave atendiendo a la naturaleza de estos perjuicios.

b) Faltar dos días al trabajo en un período de un mes sin causa justificada o sin previo aviso. Bastará una sola falta al trabajo cuando tuviera que relevar a un compañero o, cuando como consecuencia de la misma, se causase perjuicio de alguna consideración a la prestación del servicio encomendado o a la empresa.

c) La pérdida o rotura intencionada de cualquiera de las prendas del uniforme y el mal trato dado al material de trabajo o cuando exista negligencia en su uso o mantenimiento y, especialmente, de los sistemas de control.

d) El retraso de cuatro a seis días en la entrega de recaudación a la fecha estipulada por la empresa y la reiteración en la falta de exactitud en las liquidaciones.

e) Las imprudencias o negligencias no calificadas como faltas graves, así como el incumplimiento por los conductores del Código de Circulación, siempre que no pongan en peligro la seguridad de la empresa, personal usuario o terceros.

f) Cambiar de ruta sin autorización de la dirección de la empresa o desviarse del itinerario sin orden de la superioridad o sin causa de fuerza mayor.

g) Negarse a realizar el reconocimiento médico anual que deberá proporcionar la empresa.

h) Otros supuestos de naturaleza análoga con carácter general.

Como faltas muy graves, se establecen las siguientes:

a) Las faltas injustificadas, o sin previo aviso, al trabajo durante tres días seguidos, o cuatro alternos en un mes, así como más de doce faltas de puntualidad no justificadas cometidas en un período de seis meses cuando no afecten a los distintos servicios de movimiento o más de seis faltas de este tipo cometidas en un período de seis meses cuando puedan alterar la salida puntual de vehículos.

b) El fraude, deslealtad o abuso de confianza en las gestiones encomendadas y el hurto o robo realizado las dependencias de la empresa o durante acto de servicio. Los delitos que puedan implicar desconfianza hacia su autor, aunque se cometan fuera de la empresa, tendrán idéntica calificación, al igual que la percepción de cantidades facturables por los servicios que preste la empresa sin entrega de recibo, talón o billete en perjuicio del público o de la empresa, o el retraso de más de seis días en la entrega de recaudación a la fecha estipulada por la empresa.

c) La simulación de la presencia de otro en el trabajo, firmando o fichando por él o análogos, o simular enfermedad o accidente. Se entenderá que existe falta cuando un trabajador en baja por uno de tales motivos realice trabajos de cualquier clase por cuenta propia o ajena. También se comprenderá en este apartado toda manipulación hecha para prolongar la baja por accidente o enfermedad y la alegación de causas falsas para obtener licencias o permisos.

d) La embriaguez durante el trabajo en lo que se refiere al personal de conducción.

e) Violar la documentación reservada de la empresa, alterar o falsear los datos del parte diario, hoja de ruta o liquidación y manipular intencionadamente el tacógrafo o elemento que lo sustituya con el ánimo de alterar sus datos.

f) Los malos tratos o falta grave de respeto o consideración y discusiones violentas con los jefes, compañeros, subordinados y usuarios.

g) Abandonar el trabajo en puestos de responsabilidad o el abuso de autoridad por parte de los jefes o superiores con relación a sus subordinados.

h) Las imprudencias o negligencias que incidan en la seguridad o regularidad del servicio o la desobediencia a los superiores, así como la reiterada comisión por parte de los conductores de infracciones del Código de Circulación y normas afines cuando el incumplimiento de las disposiciones pongan en peligro la seguridad de la empresa, usuarios o terceros.

i) Utilizar indebidamente el material de la empresa, bien para fines ajenos a la misma, bien contraviniendo sus instrucciones.

j) Otros supuestos de naturaleza análoga.

La reiteración de una falta de un mismo grupo, dentro del período de un año, será causa para ser clasificada dentro del grupo inmediatamente superior en gravedad.

Sanciones.- Las sanciones consistirán en:

a) Por faltas leves:

Amonestación verbal.

Amonestación escrita.

Uno a tres días de suspensión de empleo y sueldo.

b) Por faltas graves:

Suspensión de empleo y sueldo hasta 30 días.

c) Por faltas muy graves:

Suspensión de empleo y sueldo de 31 a 90 días.

Despido.

En lo no previsto se estará a lo establecido con carácter interno por las empresas, dentro de los límites fijados, y a lo dispuesto con carácter general.

Se anotará en el expediente personal de cada trabajador las sanciones que se impongan. Se anularán tales notas siempre que no incurran en una falta de la misma clase durante el período de cinco años, tres años, o dos años, según las faltas cometidas sean muy graves, graves o leves. Según el grupo a que pertenezca la falta anotada, los trabajadores sancionados tendrán

derecho a solicitar la anulación de dichas menciones después de transcurridos los plazos anteriormente descritos.

En las multas impuestas al personal por infracción de las disposiciones sobre circulación, que sean imputables al mismo, deberán ser satisfechas por el que haya cometido la infracción.

Las sanciones por faltas leves serán acordadas por la dirección de la empresa.

Las sanciones por faltas graves o muy graves habrá de imponerlas también la empresa previa formación del oportuno expediente al trabajador. El interesado tendrá derecho a una audiencia para descargos dentro de un plazo de cinco días a contar desde la comunicación de los hechos que se le imputan. Durante este mismo plazo la representación social y sindical de los trabajadores tendrá derecho a intervenir como parte en el expediente sancionador, conforme a las facultades que le atribuye la legislación vigente.

Siempre que se trate de faltas muy graves, la empresa podrá acordar la suspensión de empleo y sueldo como medida previa y cautelar durante el tiempo que dure el expediente, sin perjuicio de la sanción que deba imponerse. Esta suspensión será comunicada a los representantes de los trabajadores.

Una vez concluso el expediente sancionador, la empresa impondrá la sanción que corresponda considerando las alegaciones realizadas durante su tramitación por el trabajador. Cuando la empresa acuerde o imponga una sanción deberá comunicarlo por escrito al interesado, quedándose éste con un ejemplar, firmando el duplicado, que devolverá a la empresa.

**TABLA SALARIAL ANEXA AL CONVENIO EMPRESARIAL DE TRANSPORTE DE VIAJEROS POR CARRETERA DE LA EMPRESA RAFAEL RAMÍREZ, S. L. Y SUS TRABAJADORES, VIGENTE DURANTE EL AÑO 2003.**

TIPO SALARIAL 1. Jefe Administrativo, Jefe de Taller: **662 Euros.**

TIPO SALARIAL 2. Jefe de Sección, Jefe de Estación: **633**

**Euros.**

TIPO SALARIAL 3. Jefe de Tráfico: **606 Euros.**

TIPO SALARIAL 4. Jefe de Negociado, Jefe de Equipo, Inspector: **580 Euros.**

TIPO SALARIAL 5. Oficial Administrativo, Conductor, Conductor-Perceptor, Oficial Mecánico de Primera, Encargado de Almacén: **573 Euros.**

TIPO SALARIAL 6. Factor Cobrador, Taquillero, Oficial Mecánico de Segunda: **551 Euros.**

TIPO SALARIAL 7. Auxiliar Advo., Ayudante de Oficio, Engrasador, Lavacoches, Mozo Taller, Vigilante, Limpiadora: **521 Euros.**

TIPO SALARIAL 8. Trabajador en formación: **396 Euros.**

El conductor-perceptor recibirá un plus de **3'81 Euros** por día laborable en su doble función de conductor y perceptor.

Leído el articulado del presente convenio, y estando conformes las partes, lo firman en todas las páginas de su texto original en el lugar y fecha al principio indicados.

Hay varias firmas.

**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
**Consejería de Empleo y Desarrollo Tecnológico**  
**Delegación Provincial**  
**Sección de Ordenación Laboral**  
**CÓRDOBA**  
Núm. 2.999

**Convenio Colectivo número 1.118**  
**Código de Convenio 14-0173-2**

Visto el Acuerdo suscrito el día 13 de febrero de 2003, entre la representación legal de la empresa Asociación Cultural Vista-Sierra y sus trabajadores, por el que, prorrogado su Convenio Colectivo, (B.O.P. número 25 de fecha 31/01/1998), se aprueban las condiciones económicas del año 2003, incrementándolas en un 2,7%, y en cumplimiento a lo establecido en el artículo 90 del Real Decreto Legislativo 1/1995 de 24 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido del Estatuto de los Trabajadores y en el Real Decreto 1.040/1981, de 22 de mayo, sobre registro y depósito de Convenios, esta Autoridad Laboral en base de las competencias atribuidas en el Real Decreto 4.043/1982, de 29 de diciembre, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Junta de Andalucía en materia de Trabajo,

**ACUERDA**

Primero.— Ordenar su inscripción en el Registro correspondiente y su remisión para depósito al Centro de Mediación, Arbitraje y Conciliación, con comunicación de ambos extremos a la Comisión Negociadora.

Segundo.— Disponer su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia.

Córdoba, a 18 de marzo de 2003.— El Delegado Provincial de Empleo y Desarrollo Tecnológico, Andrés Luque García.

En Córdoba, siendo las 11'00 horas del día 13 de febrero de 2003, se reúnen en los locales de la empresa Asociación Cultural Vista-Sierra, con CIF G-14437651 y domicilio en carretera de Trassierra km. 4 de esta capital, los señores que a continuación se detallan:

Por la empresa Asociación Cultural Vista-Sierra: Don Eduardo Ávila Cuadra (Presidente).

Por la representación del personal: Don Manuel Varo Molinero.

Constituye el objeto de la reunión dar traslado del acta adjunta de revisión del convenio colectivo a los organismos competentes, a los efectos de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Córdoba y demás que procedan.

Y en prueba de conformidad firman la presente, los reunidos en el lugar y fecha del encabezamiento.

Representación de la Empresa, Eduardo Ávila Cuadra (Presidente).— Representación de los trabajadores, Manuel Varo Molinero.

**Acta de Revisión de Convenio**

En Córdoba, siendo las 11'00 horas del día 13 de febrero de 2003, se reúnen en los locales de la empresa Asociación Cultural Vista-Sierra, con CIF G-14437651 y domicilio en carretera de Trassierra km. 4 de esta capital, los señores que a continuación se detallan:

Por la empresa Asociación Cultural Vista-Sierra: Don Eduardo Ávila Cuadra (Presidente).

Por la representación del personal: Don Manuel Varo Molinero.

Constituyen el objeto de la reunión el proceder a la subida salarial y modificaciones del Convenio Colectivo de Trabajo de la Empresa Asociación Cultural Vista-Sierra, para el año 2003, según se relacionan en los siguientes puntos:

1.— Se acuerda una subida salarial del 2,7% respecto de los salarios del año 2002, en los siguientes conceptos retributivos:

— Salario Base.

— Antigüedad.

— Plus de Convenio.

2.— Se acuerda aumentar en concepto de Inc. Prod. y dedicación para el trabajador don Bernardo Fernández Rico, la cantidad de 31,19 euros, pasando de 34,56 euros a 65,75 euros.

3.— Se acuerda y una vez aplicado el 2,7% de subida salarial para el presente año, aumentar en Concepto Salarial Base para las categorías de Peón Ordinario y Limpiadora la cantidad de 50,08 euros, quedando:

— Salario base categoría Peón Ordinario: 551,31 euros.

— Salario base categoría Limpiadora: 713,67 euros.

Y en prueba de conformidad, firman los reunidos el presente acta, siendo las 12'00 horas del día que al comienzo se indica.

Representación de la Empresa, Eduardo Ávila Cuadra (Presidente).— Representación de los trabajadores, Manuel Varo Molinero.

**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
**Consejería de Empleo y Desarrollo Tecnológico**  
**Delegación Provincial**  
**Sección de Ordenación Laboral**  
**CÓRDOBA**  
Núm. 3.002  
**Convenio Colectivo número 1.298**  
**Código de Convenio 14-0149-2**

Visto el Acuerdo suscrito el día 12 de febrero de 2003, entre la representación legal de la empresa Industrias Alimentarias de Montilla, SA y sus trabajadores, por el que, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 33 del vigente Convenio Colectivo, una vez conocido el IPC real a 31 de diciembre de 2003, se aprueba la revisión de las condiciones económicas del año 2002, incrementándolas en un 2%, y en cumplimiento a lo establecido en el artículo 90 del Real Decreto Legislativo 1/1995 de 24 de

marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido del Estatuto de los Trabajadores y en el Real Decreto 1.040/1981, de 22 de mayo, sobre registro y depósito de Convenios, esta Autoridad Laboral en base de las competencias atribuidas en el Real Decreto 4.043/1982, de 29 de diciembre, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Junta de Andalucía en materia de Trabajo,

#### ACUERDA

Primero.— Ordenar su inscripción en el Registro correspondiente y su remisión para depósito al Centro de Mediación, Arbitraje y Conciliación, con comunicación de ambos extremos a la Comisión Negociadora.

Segundo.— Disponer su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia.

Córdoba, a 24 de marzo de 2003.— El Delegado Provincial de Empleo y Desarrollo Tecnológico, Andrés Luque García.

#### ACTA ÚNICA

En Córdoba, siendo las 10'00 horas del día 21 de febrero de 2003, reunidos los siguientes señores, todos ellos miembros de la Comisión Negociadora del Convenio Colectivo de la empresa Industrias Alimentarias de Montilla, SA, para dar cumplimiento a lo establecido en la cláusula de revisión salarial para el año 2002.

#### Asistentes

##### Parte empresarial.

— Don Antonio Muñoz Centella.

##### Parte Social.

— U.G.T.: Don Rafael Torres Gómez, don José Torres Gómez y como asesor don Juan Francisco Mohedano Serrano.

— CC.OO.: Doña Soledad Raya Requena y como asesor don José Diéguez Prieto.

Una vez conocido el IPC del año 2002, la Comisión Negociadora del Convenio Colectivo de la empresa Industrias Alimentarias de Montilla, SA, adopta por unanimidad los siguientes acuerdos:

1.— Aprobar de forma definitiva, la tabla salarial y artículos de carácter económico para el año 2002, que se adjunta a esta acta, procediendo a efectuarse un incremento salarial del 2'0% de conformidad con lo previsto en el artículo 33 cláusula de revisión salarial para 2002.

2.— Enviar a la Consejería de Empleo y Desarrollo Tecnológico un ejemplar con los artículos y tablas para su archivo y homologación.

3.— Asimismo se acuerda solicitar de la Consejería de Empleo y Desarrollo Tecnológico, la publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia.

No habiendo más asuntos que tratar, se da por concluida la reunión a las 12'00 horas del día antes indicado extendiéndose la presente acta que todos los presentes firman en prueba de conformidad.

Hay varias firmas.

#### Convenio Colectivo de la empresa Industrias Alimentarias de Montilla, SA y sus trabajadores Artículos económicos y tabla salarial definitiva para el año 2002

##### Artículo 12.º.— Antigüedad.

Todos los trabajadores, sin excepción alguna de categorías, disfrutarán de aumentos por año de servicios, en reconocimiento a su vinculación a la empresa.

Estos aumentos se producirán por trienios a partir del primer día del mes en que se cumplan en razón del tiempo de permanencia en la empresa y consistirán en cantidades fijas e iguales para todas las categorías, que serán devengables mensualmente, no pudiendo exceder en ningún caso de siete trienios, quedando configurada la tabla de antigüedad de la forma siguiente:

Trienios	Euros/mes
Uno	25,249
Dos	50,498
Tres	72,141
Cuatro	100,997
Cinco	122,701
Seis	164,883
Siete	173,168

##### Artículo 18.º.— Seguro Complementario.

La empresa suscribirá una póliza de seguro colectivo a favor de todos sus trabajadores por un capital de quince mil trescientos

treinta y ocho euros con noventa y ocho céntimos, (15.338,98 euros), que cubre los riesgos de fallecimiento, e incapacidad permanente total, derivados de accidente, sea o no laboral.

#### Industrias Alimentarias de Montilla, SA

#### Tabla salarial definitiva

1 de enero de 2002 al 31 de diciembre de 2002

Hay varias firmas.

CATEGORÍAS	SALARIO BASE (X15)	PLUS FABRICACIÓN (X12)	TURNICIDAD NOCTURNIDAD (X12)	PLUS TRANSPORTE (X12)	PLUS ACTIVIDAD (X12)
GERENTE	821.585			94.275	51.293
TITULADO GRADO MEDIO	777.164			94.275	50.061
JEFE DE FÁBRICA	762.376			94.275	48.823
JEFE OFICINA	762.376			94.275	49.054
JEFE DE VENTAS	762.376			94.275	49.054
JEFE DE LÍNEA	740.167	66.619	29.608	94.275	42.657
OFICIAL ADMINISTRATIVO	688.354			94.275	41.419
AUXILIAR ADMINISTRATIVO	651.349			94.275	37.724
CONDUCTOR	629.139			94.275	27.852
VENDEDOR	629.139			94.275	27.852
OPERADOR MÁQUINA	626.181	66.619	29.608	94.275	25.389
AYUDANTE	621.735	66.619	27.757	94.275	24.149
PEÓN	518.118	37.005	22.198	94.275	22.919
APRENDIZ > 18 AÑOS	510.71		9.248	94.275	20.456
APRENDIZ < 18 AÑOS	471.377			94.275	17.99

#### JUNTA DE ANDALUCÍA

#### Consejería de Medio Ambiente

#### Delegación Provincial

#### CÓRDOBA

Núm. 3.451

#### Anuncio de exposición pública de Propuesta de Deslinde de Vía Pecuaria

Habiéndose elaborado la Propuesta de Deslinde de la vía pecuaria denominada "Cordel de Cuevas de San Marcos", localizada en el término municipal de Rute, y de conformidad con lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (B.O.E. nº 71, de 24/3/1995) y en la Sección 2ª, Capítulo II del Título I del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Decreto 155/1998 de 21 de julio de 1998 (B.O.J.A. nº 87, de 4/8/1998). Se hace público para general conocimiento que dicha Propuesta de Deslinde estará expuesta al público en las dependencias de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de Córdoba, sita en la calle Santo Tomás de Aquino, sin número, 7ª planta, y en la Secretaría del Excmo. Ayuntamiento de Rute.

La citada Propuesta de Deslinde permanecerá expuesta durante el plazo de un mes, a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Córdoba. Durante este plazo y los 20 días siguientes a partir de la finalización del mismo podrán ser formuladas por los interesados las alegaciones que estimen oportunas. Dado que sus intereses pudieran verse afectados, se ha intentado sin resultado positivo la notificación personal de los propietarios cuyo nombre figura en el siguiente listado, al ignorarse donde pudiera notificarse.

#### Término Municipal de Rute (Córdoba)

Pol.	Par.	Nombre
19	133	Burgos Senciales, José
13	288	Cabrera Ariza, Manuel
13	175	Cobos Tirado, Antonio
13	168	Cobos Trujillo, Antonio
13	335	Crespo Tejero, Antonio María
18	69	García Algar, Carmen
13	124	García Molina, Rosario
18	56	García Molina, Valeriano
13	289	Ginés Gómez, Prudencio
13	332	Igeño Trujillo, Ana
13	337	Igeño Trujillo, Camila
13	180	Muñoz Caballero, Juan
17	149	Ortega María, Zacarías
19	441	Pérez Campos, Bernabé
19	137	Quintana Burgeño, Dolores
13	276	Quintana Gómez, José
19	109	Rodríguez Bueno, Araceli
19	99	Rueda Nogués, Juan José
13	277	Serrano Mangas, Manuela
18	100	Tirado Écija, Rafael
18	62	Trujillo Alcalá, Ana Antonia

Córdoba, 4 de abril de 2003.— El Delegado Provincial, Luis Rey Yébenes.

**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
**Consejería de Medio Ambiente**  
**Delegación Provincial**  
**CÓRDOBA**  
 Núm. 3.452

**Anuncio de exposición pública de Propuesta de**  
**Deslinde de Vía Pecuaria**

Habiéndose elaborado la Propuesta de Deslinde Parcial de la vía pecuaria denominada "**Colada de Rute a Sierra Horconera**", en el tramo que va desde su inicio hasta la Fuente de Chaparral o de los torneros incluyendo el "Abrevadero de la Fuente de Chaparral o de los Torneros", localizada en el término municipal de Priego de Córdoba, y de conformidad con lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (B.O.E. nº 71, de 24/3/1995) y en la Sección 2ª, Capítulo II del Título I del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Decreto 155/1998 de 21 de julio de 1998 (B.O.J.A. nº 87, de 4/8/1998). Se hace público para general conocimiento que dicha Propuesta de Deslinde Parcial estará expuesta al público en las dependencias de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de Córdoba, sita en la calle Santo Tomás de Aquino, sin número, 7ª planta, y en la Secretaría del Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba.

La citada Propuesta de Deslinde Parcial permanecerá expuesta durante el plazo de un mes, a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Córdoba. Durante este plazo y los 20 días siguientes a partir de la finalización del mismo podrán ser formuladas por los interesados las alegaciones que estimen oportunas. Dado que sus intereses pudieran verse afectados, se ha intentado sin resultado positivo la notificación personal de los propietarios cuyo nombre figura en el siguiente listado, al ignorarse donde pudiera notificarse.

**Término Municipal de Priego de Córdoba (Córdoba)**

Pol.	Par.	Nombre
51	192	Piedras Osuna, Francisco

Córdoba, 4 de abril de 2003.— El Delegado Provincial, Luis Rey Yébenes.

**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
**Consejería de Medio Ambiente**  
**Delegación Provincial**  
**CÓRDOBA**  
 Núm. 3.453

**Anuncio de exposición pública de Propuesta de**  
**Deslinde de Vía Pecuaria**

Habiéndose elaborado la Propuesta de Deslinde de la vía pecuaria denominada "**Cordel de Priego**", localizada en el término municipal de Rute, y de conformidad con lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (B.O.E. nº 71, de 24/3/1995) y en la Sección 2ª, Capítulo II del Título I del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Decreto 155/1998 de 21 de julio de 1998 (B.O.J.A. nº 87, de 4/8/1998). Se hace público para general conocimiento que dicha Propuesta de Deslinde estará expuesta al público en las dependencias de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de Córdoba, sita en la calle Santo Tomás de Aquino, sin número, 7ª planta, y en la Secretaría del Excmo. Ayuntamiento de Rute.

La citada Propuesta de Deslinde permanecerá expuesta durante el plazo de un mes, a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Córdoba. Durante este plazo y los 20 días siguientes a partir de la finalización del mismo podrán ser formuladas por los interesados las alegaciones que estimen oportunas. Dado que sus intereses pudieran verse afectados, se ha intentado sin resultado positivo la notificación personal de los propietarios cuyo nombre figura en el siguiente listado, al ignorarse donde pudiera notificarse. Término

**Término Municipal de Rute (Córdoba)**

Pol.	Par.	Nombre
3	363	Martín Frade, Juan José
4	664	Reina Molina, Juan Antonio
8	545	Roldán Molina, Matilde
8	549	Jiménez Sánchez, Rosa

8	552	Morales Cruz, Diego
8	620	Roldán Jiménez, Lina
8	676	León García, Antonio
8	677	Priego Roldán, José
9	48	Altamirano Sánchez, Antonio
9	236	Pérez Caballero, Clotilde
9	250	Pérez Ruiz, Cleto
9	261	Villén Serrano, Carlota
9	267	Écija Tirado, Ana Rosa
9	341	García Molina, Valeriano
9	379	Sánchez Roldán, Encarnación
9	401	Montes Cecilia, Teodoro
9	425	Porras Quevedo, Miguel
9	426	Villén Alonso, Francisco
9	428	Sánchez Roldán, Aurora
10	176	Trujillo Ruiz, Vicente
10	180	Hinojosa Jiménez, María Carmen
10	234	Hinojosa Pérez, María Pilar

Córdoba, 4 de abril de 2003.— El Delegado Provincial, Luis Rey Yébenes.

## DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA

### PATRONATO PROVINCIAL DE TURISMO DE

**CÓRDOBA**

Núm. 3.332

Aprobado por la Junta Rectora de este Patronato Provincial, en sesión celebrada el día 3 de abril del año en curso, el expediente para la contratación de asistencia técnica, mediante Procedimiento Negociado sin publicidad, para la elaboración de un Plan de Marketing Turístico de la Provincia, a los efectos establecidos en el artículo 122.1 del Real Decreto Ley 781/1986, de 18 de abril, el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que regirá el contrato, queda expuesto al público durante el plazo de 8 días, a efectos de posibles reclamaciones.

Córdoba, 8 de abril de 2003.— El Vicepresidente Primero, José Abad Pino.

## DELEGACIÓN DE HACIENDA

### AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DE

**CÓRDOBA ESTE**

Núm. 3.211

En virtud de lo dispuesto en el artículo 105 de la Ley 230/1963, de 28 de diciembre, General Tributaria, en la redacción dada al mismo por el art. 28 de la Ley de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, Ley 66/1997 de 30 de diciembre (B.O.E. nº 313 de 31 de diciembre), y habiéndose intentado la notificación por dos veces sin que haya podido practicarse por causas no imputables a la Administración Tributaria, por el presente anuncio se cita a los sujetos pasivos, obligados tributarios o representantes que se relacionan en el anexo 1, para ser notificados por comparecencia de los actos administrativos derivados de los procedimientos que se indican.

Los interesados o sus representantes deberán comparecer para ser notificados en el plazo de diez días hábiles contados desde el siguiente al de su publicación en el Boletín de la Provincia, en horario de 9 a 14 horas, de lunes a viernes, en los lugares que en cada caso se señala (ANEXO II)

Cuando transcurrido dicho plazo no se hubiese comparecido, la notificación se entenderá producida a todos los efectos legales desde el día siguiente al vencimiento del plazo señalado para comparecer.

#### ANEXO I (ver ANEXO II fin de listado)

NIF	RAZON SOCIAL/NOMBRE	PROCEDIMIENTO	UNIDAD
X1315096W	ABOULIBADA ASAN	EXP 0399018571831	GESTION
30815576	ARAGON SIDRI MARCO A	EXP 0399018571415	GESTION
G14607675	ASOC CULTURAL DE RECICLAJE	RES EXENCIÓN IVA	GESTION
30791976J	CANO FUENTES M DOLORES	EXP INGRESO IND.	GESTION
G14322838	CLUB ALCOLEA DE AJEDREZ	EXP 0399019790723	GESTION
G14322838	CLUB ALCOLEA DE AJEDREZ	EXP 0399018571651	GESTION
E14071120	COM GENERAL DE PROPIET	EXP 0399018571336	GESTION
A14439012	CORDOBESA DE REP Y ACCES	EXP 0399020329712	GESTION
B14615165	CREA Y DISEÑO DE TAPIC	REQ CENSAL	GESTION
30817734	GAMEZ PERALES CARMEN	EXP 0399018572034	GESTION
30817734	GAMEZ PERALES CARMEN	EXP 0399018572023	GESTION
847194	GARCIA CRESPO ENRIQUE	EXP 0399018380851	GESTION

B14107148	IMPERM NUEVA ANDALUCIA SL	EXP 0399018571325	GESTION
39128425	JURADO MORENO FRANCISCO	EXP 0399019790059	GESTION
B14474290	KING SILVER SL	EXP 03990197900431	GESTION
30414070	LOPEZ OTERO MIGUEL	EXP 0399016835304	GESTION
B14371579	MANOLO DONCEL SL	EXP 03990197900329	GESTION
30795838	NIETO SANCHEZ MARIA EVA	EXP 0399020562698	GESTION
B14454789	OLIMONTORO SL	EXP 0399018070622	GESTION
75640992	PADILLA ARAGON ANTONIO	EXP 0399018572124	GESTION
75640992	PADILLA ARAGON ANTONIO	EXP 0399018572113	GESTION
30042538	PARIAS AGUAYO ANGEL	EXP 0399004900933	GESTION
30413629	PEREZ GUERRERO RAFAEL	EXP 0399018571370	GESTION
30413629	PEREZ GUERRERO RAFAEL	EXP 0399018571369	GESTION
B14578686	REXOR JOYEROS SL	REQ CENSAL	GESTION
X3145412R	RODRIGUEZ CHAVARRO BLANCA	EXP 0399020562733	GESTION
52549867	ROMERO MUÑOZ SEBASTIÁN	EXP 0399018571998	GESTION
52549867	ROMERO MUÑOZ SEBASTIÁN	EXP 0399018572001	GESTION
52549867	ROMERO MUÑOZ SEBASTIÁN	EXP 0399018572012	GESTION
30542206	RUANO FERNANDEZ ENCARNACIÓN	EXP 0399018571774	GESTION
30795780	RUIZ CEPEDA JUAN CARLOS	EXP 0314100117173	GESTION
30806304	RUIZ CALERO MARIA ROSARIO	EXP 0399020562687	GESTION
30516865	RUIZ CASTEJON JOSE MANUEL	LIQ 0314200013472	GESTION
30478902	SALGUERO LOPEZ FRANCISCO	EXP 0399018571910	GESTION
30478902	SALGUERO LOPEZ FRANCISCO	EXP 0399018571909	GESTION
28450246	SANCHEZ SANCHEZ JESUS	TR IRPF 0299045609327	GESTION
B14513881	TAP GARCIA GUILLEN SL	EXP 0399018419966	GESTION
29916008	VILLALBA MUÑOZ RAFAEL	RESOL. EXP SANC	MODULOS

**ANEXO II**

SEGÚN Nº DE LA UNIDAD, LUGAR DE COMPARECENCIA 14601 A.E.A.T. ADMÓN. DE CORDOBA ESTE AV. DE LAS OLLERIAS 48 14001 CORDOBA

Córdoba, 1 de abril de 2003.— El Administrador, Vicente Calderón Muñoz.

Núm. 3.341

En virtud de lo dispuesto en el artículo 105 de la Ley 230/1963, de 28 de diciembre, General Tributaria, en la redacción dada al mismo por el art. 28 de la Ley de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, Ley 66/1997 de 30 de diciembre (B.O.E. nº 313 de 31 de diciembre), y habiéndose intentado la notificación por dos veces sin que haya podido practicarse por causas no imputables a la Administración Tributaria, por el presente anuncio se cita a los sujetos pasivos, obligados tributarios o representantes que se relacionan en el anexo 1, para ser notificados por comparecencia de los actos administrativos derivados de los procedimientos que se indican.

Los interesados o sus representantes deberán comparecer para ser notificados en el plazo de diez días hábiles contados desde el siguiente al de su publicación en el Boletín de la Provincia, en horario de 9 a 14 horas, de lunes a viernes, en los lugares que en cada caso se señala (ANEXO II)

Cuando transcurrido dicho plazo no se hubiese comparecido, la notificación se entenderá producida a todos los efectos legales desde el día siguiente al vencimiento del plazo señalado para comparecer.

**ANEXO I (ver ANEXO II fin de listado)**

NIF	RAZON SOCIAL/NOMBRE	PROCEDIMIENTO	UNIDAD
B14015135	ESTACION DE SERV S RAFAEL	EXP 0399011177308	GESTION
B14099360	FAMO SL	EXP 0299055344807	GESTION
B14221246	BAQUERO SERV AEREOS SL	EXP 0299060101501	GESTION
B14305957	HNOS ARROYO BEJARANO SL	EXP 0299055344649	GESTION
B14314256	TAPIC GASPAS JURADO SL	EXP 0299055344829	GESTION
B14319099	FONCALOSA SL	EXP 0299055344830	GESTION
B14333413	RAMAMAS SL	EXP 0399011177319	GESTION
B14346050	HNOS RAEI PESQUEZO SL	EXP 0299060362915	GESTION
B14353718	COBOS NAVARRO SL	EXP 0299055344728	GESTION
B14366827	FATIMA Y XALOC SL	EXP 0399011177320	GESTION
B14372205	MARISCAL GAITAN PROM CONST	EXP 0299055344740	GESTION
F14381776	HOSTAL ESPINOSA SD COOP AND	EXP 0299055375430	GESTION
A14383392	AZAHARA TEXTIL SA LABORAL	EXP 0399011177263	GESTION
B14386296	AUTOSERVICIO CASA ANI SL	EXP 0299060362937	GESTION
B14387302	SONDEOS CASTRO SL	EXP 0299060362555	GESTION
B14409452	CONST Y REFORMAS MADECOR SL	EXP 0399011177331	GESTION
B14418867	SOLIGRAT SL	EXP 0399011177230	GESTION
B14420657	CABEZAS PEREZ SL	EXP 0299060818247	GESTION
B14431795	MADERAS JOSE MARIA GOMEZ	EXP 0299060818258	GESTION
B14437081	FRULEYCASE SL	EXP 0299055344694	GESTION
B14437123	NOPROSUR NUEVAS PROM SUR	EXP 0299055344885	GESTION
F14438113	RAMAJO DE VILLAVICIOSA SD	EXP 0299055344526	GESTION
B14443782	SPAINNATURAL CUP ORGANIZ	EXP 0399011177241	GESTION
B14449128	CONGELADOS RIOMAR SL	EXP 0299055344896	GESTION
B14454789	OLIMONTORO SL	EXP 0299060818034	GESTION
B14471171	MUEB TAP CARPIO Y CEREZO SL	EXP 0299060818269	GESTION
B14483580	MAFRAN MUEBLES SL	EXP 0299060818270	GESTION
B14484992	MONTAJES BUSTOS SL	EXP 0299060817831	GESTION
B14513410	FRUTAS LEON SL	EXP 0299060818090	GESTION
B14516256	PULIM Y ABRILLANT ANDALUC	EXP 0399011177252	GESTION
B14516751	EXP CINEG MESAS ALTAS SL	EXP 0399011177274	GESTION
B14543110	CONST Y REFORMAS CAYE SL	EXP 0299060818113	GESTION
B14545172	CUBIERTAS PALACIOS SL	EXP 0299060817606	GESTION
B14551105	DETERJABON SL	EXP 0299060817640	GESTION

B14556195	SILLERIA CAPE SL	EXP 0299060818360	GESTION
B14563803	INMUEBLECOR SL	EXP 0299060817707	GESTION
B14575096	ANDILINE SL	EXP 0299060818450	GESTION

**ANEXO II**

SEGÚN Nº DE LA UNIDAD, LUGAR DE COMPARECENCIA 14601 A.E.A.T. ADMÓN. DE CORDOBA ESTE AV. DE LAS OLLERIAS 48 14001 CORDOBA

Córdoba, 2 de abril de 2003.— El Administrador, Vicente Calderón Muñoz.

**AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA POZOBLANCO**

Núm. 3.218

En virtud de lo dispuesto en el art. 105.6 de la Ley 230/1963, de 28 de diciembre, General Tributaria, según la redacción dada por el artículo 28 de la Ley de Medidas Fiscales y Administrativas de Orden Social, Ley 66/1997 de 30 de diciembre (B.O.E. núm. 313 de 31 de diciembre), y habiéndose intentado la notificación por dos veces sin que haya podido practicarse por causas no imputables a la Administración Tributaria, por el presente anuncio se cita a los sujetos pasivos, obligados tributarios o representantes que se relacionan, para ser notificados por comparecencia de los actos administrativos derivados de los procedimientos de Gestión Tributaria que se indican:

**N.I.F.****Nombre y Apellidos o Razón Social****Acto administrativo: Depuración índices de entidades**

A14369656	Plamorga, SAL
B14098818	Oleicasa, SL
B14324339	Merchán Cano Distrib.
B14324362	Nomerol, SL
B14338685	Antonio Ranchal, SL
B14344758	Caballero Plaza, SL
B14360382	Prom. Construcc. Villaluna
B14405294	Explot. Maderas Cano, SL
B14407571	José F. Guerra Machado, SL
B12438909	Explot. Agric. Ganad. Tracex
B14452031	Transp. Díaz y Cantador, SL
B14461479	Mallas Pozoblanco, SL
B14466361	M. T. Carfer, SL
B14466908	Avestruces Los Pedroc., SL
F14358006	S.C.A. Construc. Churra

**Acto administrativo: Notificación inicio expediente sancionador**

B14282966	Estac. Serv. Petr. 2, SL
B14466908	Avestruces Los Pedroc., SL
B14533053	Reciclauto, SL

**Acto administrativo: Notificación trámite de audiencia y propuesta de liquidación**

30208283Z	Carpio Gálvez, Ana M. <sup>a</sup>
75705349K	Molina Serrano, Juan
B14466908	Avestruces Los Pedroc., SL

Los interesados o sus representantes deberán comparecer para ser notificados en el plazo de diez días hábiles contados desde el siguiente al de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, en horario de 9 a 14 horas, de lunes a viernes, en la Administración de la Agencia Tributaria de Pozoblanco (Córdoba), calle Mayor, 71.

Cuando transcurrido dicho plazo no se hubiese comparecido, la notificación se entenderá producida a todos los efectos legales desde el día siguiente al del vencimiento del plazo señalado para comparecer.

Pozoblanco, 31 de marzo de 2003.— El Administrador, Juan Manuel González Gómez.

**AYUNTAMIENTOS****BAENA**

Núm. 1.451

**A N U N C I O**

Por don Francisco García Martínez, se ha solicitado Licencia Municipal de Apertura e Instalación de la actividad de Venta al Mayor de Prendas de Vestir, sito en Polígono Industrial Quiebracostillas, parcela 19, lo que se hace público en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 13 del Reglamento de Calificación Ambiental aprobado por Decreto 297/1995, de 19 de

diciembre, así como artículo 86 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, de 26 de noviembre de 1992, a fin de que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad de referencia, para que, durante el plazo de 20 días hábiles, puedan presentar, por escrito, en el Negociado de Actividades de este Ayuntamiento, cuantas observaciones estime pertinentes.

Baena, 14 de febrero de 2003.— El Alcalde, Luis Moreno Castro.

Núm. 3.401

Habiendo sido convocadas pruebas selectivas para la provisión en propiedad, mediante Concurso-Oposición, por el turno libre, de tres plazas de la plantilla de funcionarios de este Ayuntamiento, adscritas a la Categoría de Policía de la Escala Básica de su Cuerpo de Policía Local y que pertenece a la Escala de Administración Especial, Subescala de Servicios Especiales, Clase de Policía Local, según Oferta de Empleo Público aprobada por resolución de fecha 5 de abril de 2002, una vez concluido el plazo de presentación de instancias ha sido aprobada la relación provisional de admitidos y excluidos. La misma está expuesta en el Ayuntamiento (Tablón de edictos y Secretaría), para su consulta por todos los interesados.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, se requiere a los interesados provisionalmente excluidos para que en un plazo de diez días, contados desde el siguiente al de publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia del presente anuncio, subsanen la falta. En caso contrario se considerará desisten de su petición, previa resolución.

**ANEXO. ASPIRANTES EXCLUIDOS PROVISIONALMENTE.**

1. Buendía Aneas, Germán (2).
2. Centella Grande, Jorge (1).
3. Molero Hinojosa, Antonio Modesto (1).
4. Palma Rodríguez, Juan Carlos (1).
5. Pelagajar Montoro, Juan Antonio (1).
6. Raya Barroso, Francisco Antonio (1).
7. Ruiz Granados, Juan Antonio (2).

**Causa exclusión provisional:**

- (1) Falta abono Tasas (15,32 euros).
- (2) Tasa abonada inferior a la exigida.

Baena, a 10 de marzo de 2003.— El Alcalde, Luis Moreno Castro.

**ESPIEL**

Núm. 2.409

Don José Antonio Fernández Romero, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de esta Villa de Espiel, provincia de Córdoba, hace saber:

Que habiendo sido elaborados y aprobados los Padrones Cobratorios que a continuación se detallan, que constituyen las deudas de vencimiento periódico y notificación colectiva referidas al ejercicio de 2003, los mismos quedan expuestos al público por plazo de quince días hábiles para su examen y reclamación por los interesados, en estas Oficinas Municipales, de 9 a 14 horas, y de lunes a viernes:

Impuesto Municipal de Vehículos de Tracción Mecánica 2003.

Contra las inclusiones y exclusiones, así como las liquidaciones correspondientes, podrá interponerse por los interesados, en el plazo de 1 mes, a contar desde el día siguiente a la aparición del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, Recurso de Reposición, previo al Económico-Administrativo tal como determina el artículo 14, de la Ley 39/88, Reguladora de las Haciendas Locales.

Las posibles reclamaciones de los interesados no detendrá en ningún caso, la acción administrativa para la cobranza, produciendo esta publicación los efectos de notificación de las liquidaciones a cada uno de los interesados, de acuerdo con el artículo 124.3 de la Ley General Tributaria.

El plazo de cobro de la referida deuda, Impuesto Municipal de Vehículos de Tracción Mecánica Ejercicio 2003, comprenderá desde el día 16 de abril al 17 de junio de 2003, y se realizará por la Recaudación Municipal de éste Ayuntamiento durante los días hábiles de 9 a 14 horas, excepto sábados, y Oficinas Bancarias.

Transcurrido el plazo de ingreso en período voluntario esta deuda será exigida por el procedimiento de apremio y devengará

el recargo, interés de demora y costas que en su caso se produzcan.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Espiel, 14 de marzo de 2003.— El Alcalde, José Antonio Fernández Romero.

Núm. 2.411

Don José Antonio Fernández Romero, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de esta Villa de Espiel, provincia de Córdoba, hace saber:

Que aprobado por Decreto de la Alcaldía de fecha 13 de marzo del actual, el Padrón correspondiente al ejercicio del 2002, de los Impuestos sobre Cotos de Caza, se expone al público a efectos de reclamaciones por los interesados, por plazo de quince días hábiles, a contar del siguiente a la publicación del presente anuncio.

Impuesto Cotos Caza/2002.

La notificación de la liquidación se hace de forma colectiva en virtud de lo dispuesto en el artículo 124.3, de la Ley General Tributaria, de 28 de diciembre de 1963.

Recursos: Contra el acto de aprobación del Padrón y Liquidaciones, podrá formularse Recurso de Reposición, previo al Contencioso-Administrativo, ante el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Espiel, en el plazo de 1 mes a contar desde el día siguiente a la finalización del plazo de exposición al público, tal como determina el artículo 14 de la Ley 39/88, Reguladora de las Haciendas Locales.

Plazo de ingreso en voluntaria: Del 15 abril del 2001 al 30 de julio del 2003.

Forma de pago: En la Recaudación Municipal, sita en calle Andalucía, número 7, de 9 a 14 horas, excepto sábados, o mediante domiciliación bancaria.

Transcurrido el plazo de ingreso en período voluntario, esta deuda será exigida por el procedimiento de apremio, y devengará el recargo, interés de demora y costas que en su caso se produzcan.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Espiel, 14 de marzo de 2003.— El Alcalde, José Antonio Fernández Romero.

**LA CARLOTA**

Núm. 2.643

Don Francisco Pulido Aguilar, Alcalde-Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de esta villa de La Carlota (Córdoba), hago saber:

Que el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada con fecha 31-01-03 aprobó definitivamente la ejecución de REPARCELACIÓN DE LA UE-7 DE MONTE ALTO del Plan Parcial, Avda. Andalucía y c/ Las Adelfas (3 DEP), iniciado a instancia de ESEDEGE PATRIMONIAL, S.L.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos legales oportunos, y de conformidad con lo establecido en el artículo 124 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 26 de junio de 1992, y 124 de la Ley 1/1997, de 18 de junio.

La Carlota, 22 de abril de 2003.— El Alcalde-Presidente, Francisco Pulido Aguilar.

**IBROS (Jaén)**

Núm. 2.805

Don Antonio Pardo Carmona, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de esta villa de Ibros (Jaén), hace saber:

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y al haber resultado infructuosas las gestiones tendentes a la determinación del actual domicilio del deudor, se hace pública notificación de la liquidación que a continuación se indica, mediante la publicación del presente edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento del último domicilio conocido del deudor y en el BOLETÍN OFICIAL correspondiente.

Liquidación: 2002000192.

D.N.I.: 28010160-R.

Deudor: Miguel Cabrero Rus.

Domicilio: Calle Huertas Isla, 1.

Población: 14812-Almedinilla.

Importe: 1.030,94 euros.

La presente notificación se publica con el fin de requerir al deudor para que efectúe el pago de la deuda en los plazos indicados a continuación:

a) Notificaciones entre los días 1 y 15 de cada mes, desde aquélla hasta el día 5 del mes siguiente o el inmediato hábil posterior.

b) Notificaciones entre los días 16 y último de cada mes, desde aquélla hasta el día 20 del mes siguiente o el inmediato hábil posterior.

Se previene de que, caso de no pagar la deuda en los plazos antes indicados, se incidiera automáticamente en la situación de Apremio, con la aplicación de los recargos establecidos en el artículo 109 del Reglamento General de Recaudación.

De conformidad con la disposición adicional 5.2 de la Ley 30/1992, podrá interponer contra la misma ante este Ayuntamiento Recurso de Reposición previo al Contencioso-Administrativo en el plazo de un mes desde el día siguiente al recibo de esta notificación.

La interposición del recurso no deteriora la acción administrativa para la cobranza a menos que se solicite dentro del plazo para interponer el Recurso de Suspensión de la ejecución del acto impugnado a cuyo efecto será indispensable acompañar alguna de las garantías previstas en la Ley 39/1988, de H.H.L.L., que cubra el total de la deuda tributaria llevando siempre aparejada la obligación de satisfacer intereses de demora.

Contra la resolución expresa o tácita del recurso que hubiere interpuesto podrá entablar directamente el Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, con sede en Jaén, en el plazo de dos meses indicado en el artículo 58 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, no siendo necesario hacer a esta Administración la comunicación previa que señala el apartado 3 del artículo 110 de la Ley 30/1992, al haberse interpuesto previamente el Recurso de Reposición.

No obstante podrá interponer cualquier recurso o reclamación que a su derecho estime pertinente.

Ibros, a 25 de febrero de 2003.— El Alcalde, Antonio Pardo Carmona.

## POZOBLANCO

Núm. 2.862

### Citación para comparecencia por BOLETÍN OFICIAL

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 105.6 de la Ley 230/1963, de 28 de diciembre, General Tributaria, según la redacción dada por el artículo 28.1 de la Ley 66/1997, de 30 de diciembre, habiéndose intentado la notificación al interesado o su representante por dos veces, sin que haya sido posible practicarla por causas no imputables al Excmo. Ayuntamiento de Pozoblanco, se pone de manifiesto, mediante el presente anuncio, que se encuentran pendientes de notificar los actos cuyos interesados, se relacionan a continuación:

ARTº = Artículo; RGC = Reglamento General de Circulación; LSV = Ley Seguridad Vial; CC = Código de Circulación; OMT = Ordenanza Municipal de Tráfico.

Exp.	Denunciado/a	Identif.	Localidad	Fecha	Cuantía Euros	Precepto
15244	Mª Dolores Moreno Toril	30.526.261	Vva. de Córdoba	18.01.03	30,00	R.G.C.
14915	Andrés Caballero Córdoba	30.149.359	Vva. de Córdoba	16.12.02	30,00	R.G.C.
14185	Mª del Carmen Sánchez Jaén	30.976.043	Añora	21.10.02	30,00	R.G.C.
15153	Antonia Ruiz Zaldemias	75.699.919	Pedroche	16.01.03	30,00	R.G.C.
13602	José L. Ansia Marcos	34.902.068	Ourense	03.09.02	30,00	R.G.C.
14765	Mª Loreto Lunar Hidalgo	30.060.842	Córdoba	26.12.02	30,00	R.G.C.
14612	Raífael Sicilia Exposito	29.944.021	Almería	23.12.02	30,00	R.G.C.
14533	Adrian Huzum Gabriel	X-4303784-R	Alcalá de Henares	22.12.02	30,00	R.G.C.
14610	Mª del Mar Beas Lucas	07.478.156	Valencia	17.12.02	30,00	R.G.C.
14535	Elena Sima	X-4065474-V	Sevilla	16.12.02	30,00	R.G.C.
14028	Diego Espinosa Espinosa	27.865.468	Mairena del Alcor	16.12.02	30,00	R.G.C.
14980	Francisco R. Morales Sánchez	70.637.472	Valdepeñas	21.01.03	30,00	R.G.C.
15048	Juan García Martínez	70.225.663	Mataró	30.01.03	30,00	R.G.C.
15240	Francisco Mata Martínez	75.705.547	Espinal	15.01.03	30,00	R.G.C.
13916	Mª del Pilar Fernández Mendez	80.147.046	H. del Duque	02.11.03	30,00	R.G.C.

En virtud de lo anterior dispongo que los interesados o sus representantes debidamente acreditados, deberán comparecer en el plazo de diez días, contados desde el siguiente al de la publicación del presente acto en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, de lunes a viernes, en horario de nueve a dos, en el Negociado de Multas, a efectos de practicar la notificación del citado acto.

Asimismo, se advierte a los interesados que, de no comparecer en el citado plazo, la notificación se entenderá producida a todos los efectos legales desde el día siguiente al del vencimiento del plazo.

Pozoblanco, 24 de marzo de 2003.— El Alcalde, firma ilegible.

Núm. 3.023

### Citación para comparecencia por BOLETÍN OFICIAL

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 105.6 de la Ley 230/1963, de 28 de diciembre, General Tributaria, según la redacción dada por el artículo 28.1 de la Ley 66/1997, de 30 de diciembre, habiéndose intentado la notificación al interesado o su representante por dos veces, sin que haya sido posible practicarla por causas no imputables al Excmo. Ayuntamiento de Pozoblanco, se pone de manifiesto, mediante el presente anuncio, que se encuentran pendientes de notificar los actos cuyos interesados, se relacionan a continuación:

ARTº = Artículo; RGC = Reglamento General de Circulación; LSV = Ley Seguridad Vial; CC = Código de Circulación; OMT = Ordenanza Municipal de Tráfico.

Exp.	Denunciado/a	Identif.	Localidad	Fecha	Cuantía Euros	Precepto
14414	Mª del Carmen Torres Plazuelo	75.704.139	Villanueva de Córdoba	25.11.02	30,00	R.G.C.
15148	Angel Rodríguez Carrete	30.207.999	Villanueva de Córdoba	03.02.03	30,00	R.G.C.
15482	Tomás Higuera Rubio	30.203.143	Villanueva de Córdoba	06.02.03	30,00	R.G.C.
15576	Mª del Pilar Plantón Salguero	30.211.615	Peñarroya-Pueblonuevo	03.02.03	30,00	R.G.C.
13883	Gueye Ndeye Mberty	X-1449968-W	Murcia	25.09.02	30,00	R.G.C.
15020	Dolores Ortega Vilchez	25.954.668	Marbella	07.02.03	42,00	R.G.C.
15644	David Castro Calero	75.704.129	Mairena del Aljarafe	18.02.03	30,00	R.G.C.
15207	Manuel Madueño Sánchez	30.158.997	Dos Torres	04.02.03	30,00	R.G.C.
15593	Electrónica Rincon, sl	B-14347785	Córdoba	12.02.03	30,00	R.G.C.
15685	Francisco J Benito García	23.261.672	Córdoba	25.02.03	30,00	R.G.C.
14059	Rodolfo Ochoa Felix	X-1304670-H	Alicante	29.09.02	30,00	R.G.C.
15476	Modesto Sánchez Julia	2.869.864Q	Pozoblanco	28.01.03	30,00	R.G.C.
15350	Padro del Rey López	80.142.522B	Pozoblanco	17.01.03	30,00	R.G.C.
15067	Mª Loreto Moreno Cabrera	75.693.490F	Pozoblanco	02.01.03	30,00	R.G.C.
14292	Catalina Fernández Herruzo	30.116.680C	Pozoblanco	11.10.02	30,00	R.G.C.
15165	Francisco Dueñas Bajo	30.194.216T	Pozoblanco	27.01.03	30,00	R.G.C.
13191	Adrián Alaz López	80.142.523N3	Pozoblanco	18.09.02	30,00	R.G.C.
14548	Alfonso I. García López	0.206.794X	Pozoblanco	09.12.02	42,00	R.G.C.

En virtud de lo anterior dispongo que los interesados o sus representantes debidamente acreditados, deberán comparecer en el plazo de diez días, contados desde el siguiente al de la publicación del presente acto en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, de lunes a viernes, en horario de nueve a dos, en el Negociado de Multas, a efectos de practicar la notificación del citado acto.

Asimismo, se advierte a los interesados que, de no comparecer en el citado plazo, la notificación se entenderá producida a todos los efectos legales desde el día siguiente al del vencimiento del plazo.

Pozoblanco, 31 de marzo de 2003.— El Alcalde, firma ilegible.

## FUENTE LA LANCHAS

Núm. 2.709

### ANUNCIO

Por don Esteban Merced Muñoz Chaves, se ha solicitado legalización de la actividad de Almacén de Semillas y Piensos, con emplazamiento en Extrarradio, s/n, de este municipio.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo establecido en el artículo 13 del Reglamento de Calificación Ambiental de 19 de diciembre de 1995, para que quienes pudieran resultar afectados de algún modo por la mencionada actividad que se pretende legalizar puedan formular las observaciones y reparos pertinentes en el plazo de 20 días, a contar desde la fecha de publicación del presente en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia. El expediente se halla de manifiesto en la Secretaría del Ayuntamiento, por el mismo espacio de tiempo.

Fuente la Lancha, a 20 de marzo de 2003.— El Alcalde, José Aranda Murillo.

## MONTORO

Núm. 2.775

### ANUNCIO

La Presidencia de este Ayuntamiento con fecha 10 de marzo de 2003 ha decretado la Aprobación del Padrón Cobratorio de la Tasa por Suministro de Agua Potable y Alcantarillado, correspondiente al bimestre enero-febrero del ejercicio 2003.

La notificación de la liquidación se realiza de forma colectiva en virtud de lo dispuesto en el artículo 124.3 de la Ley General Presupuestaria, quedando expuesto al público durante el plazo de 15 días hábiles a contar desde el siguiente al de la inserción de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, a fin de que pueda ser examinado por los interesados y presentar las reclamaciones que estimen pertinentes.

Recursos: Contra la presente liquidación podrá formularse Recurso de Reposición previo al Contencioso-Administrativo ante el señor Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Montoro

en el plazo de un mes a contar desde su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia.

Plazo de Ingreso en período voluntario: Dos meses a partir del día hábil siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia.

Forma de Pago: La que establezca la empresa concesionaria del servicio.

Lo que se hace público para el general conocimiento, en Montoro, a 12 de marzo de 2003.— El Alcalde, Antonio Sánchez Villaverde.

Núm. 2.827

Por don Jesús del Campo Giménez, se solicita Licencia Municipal para construcción camino rural en finca "Cebrián", enclavada en el término municipal de esta localidad.

Lo que se hace público por plazo de 20 días, a contar desde la fecha de publicación del presente edicto en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, de acuerdo al artículo 16 del Reglamento de Informe Ambiental, aprobado por Decreto de la Consejería de Medio Ambiente 153/1996, de 30 de abril, a fin de que cuantos lo consideren oportuno formulen las observaciones que tengan por convenientes.

Montoro, 24 de marzo de 2003.— El Alcalde, Antonio Sánchez Villaverde.

#### EL VISO

Núm. 2.871

#### A N U N C I O

Por don Rafael Díaz Gómez, se solicita Licencia Municipal para el desarrollo de la actividad de explotación de ganado ovino de leche en régimen de semiestabulación, a situar en el Polígono 62, Parcela 59, Paraje la Dehesa, del término municipal de El Viso (Córdoba).

De conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente se apertura plazo de exposición pública del expediente, por 15 días hábiles, durante los cuales los interesados podrán examinar el mismo, formulando las observaciones que consideren pertinentes.

En El Viso, a 26 de marzo de 2003.— El Alcalde, Juan Díaz Caballero.

#### PUENTE GENIL

Núm. 2.896

#### A N U N C I O

#### PRESUPUESTO DEL ORGANISMO AUTÓNOMO

#### ADMINISTRATIVO "JUAN REJANO" PARA EL EJERCICIO 2003

En la Intervención de este Ilustre Ayuntamiento de Puente Genil, y conforme disponen los artículos 112 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y 150.1 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, se encuentra expuesto al público, a efectos de reclamaciones, el Presupuesto del Organismo Autónomo Administrativo "Juan Rejano" para el ejercicio de 2003, aprobado inicialmente por la Corporación en Pleno, en sesión celebrada el día 24 de marzo de 2003.

Los interesados que estén legitimados según lo dispuesto en el art. 151.1 de la citada Ley 39/1988, de 28 de diciembre, y por los motivos taxativamente enumerados en el número 2 de dicho art. 151, podrán presentar reclamaciones con sujeción a los siguientes trámites:

a) Plazo de exposición y admisión de reclamaciones: Quince días hábiles, a partir del siguiente al de la fecha de inserción de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia; considerándose definitivamente aprobado el Presupuesto, de no haber reclamaciones.

b) Oficina de presentación: Registro General del Ilustre Ayuntamiento de Puente Genil.

c) Órgano ante el que se reclama: Ayuntamiento Pleno.

En Puente Genil, a 25 de marzo de 2003.— El Alcalde-Presidente, Manuel Baena Cobos.

#### TORRECAMPO

Núm. 2.967

#### A N U N C I O

Aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión

de fecha 28 de marzo de 2003 el Presupuesto General para el ejercicio 2003, se expone al público, junto con las Bases de Ejecución y la documentación complementaria, durante el plazo de 15 días hábiles a efectos de que los interesados puedan examinarlo y presentar reclamaciones.

En el supuesto de que en el plazo de exposición no se presenten reclamaciones, el Presupuesto se entenderá definitivamente aprobado.

Torrecampo, 31 de marzo de 2003.— El Alcalde, Justo Romero Campos.

#### AGUILAR DE LA FRONTERA

Núm. 2.992

#### A N U N C I O

Que por la Comisión de Gobierno de fecha 26 de marzo de 2003 se acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle Actuación Residencial 2 de las NN.SS. y Catálogo de Aguilar, promovido por Coycer, Sociedad Anónima y redactado el proyecto por el Arquitecto don Jerónimo Sanz Cabrera.

Que el citado expediente se somete a información pública por plazo de 20 días con notificaciones personales a los propietarios afectados que figuran en el Registro de la Propiedad y en el Catastral.

Lo que se hace público de conformidad con lo establecido en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento.

Aguilar de la Frontera, 25 de marzo de 2003.— La Alcaldesa, Carmen Flores Jiménez.

#### CÓRDOBA

#### Área de Secretaría General

#### Unidad de Estadística

Núm. 3.180

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 4/1999, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, e intentado sin éxito la notificación a los interesados, se hace saber que en este Ayuntamiento se ha instruido expediente para dar de baja en el Padrón Municipal de Habitantes a las personas abajo relacionadas, cumplimentándose de esta forma lo establecido en el artículo 72 del Reglamento de Población y Demarcación de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1.690/1986, de 11 de julio, y Norma II.1.C.2 de las aprobadas por resolución conjunta del Presidente del Instituto Nacional de Estadística y del Director General de Cooperación Territorial, de 9 de abril de 1997 ("Boletín Oficial del Estado" de 11 de abril).

Lo que se hace público en trámite de audiencia a los interesados para que el plazo de 15 días puedan comparecer y manifestar lo que a su derecho convenga.

Persona cuya baja se propone: Abdel-Ali Chahine.

Domicilio indebidamente consignado: Nuestra Señora de la Fuensanta, 4, portal 4, 1.º-A.

Córdoba, a 14 de octubre de 2002.— El Teniente de Alcalde, Delegado de Hacienda, Personal y S.G.I., Francisco Tejada Gallegos.

#### Área de Secretaría General

#### Unidad de Estadística

Núm. 3.181

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 4/1999, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, e intentado sin éxito la notificación a los interesados, se hace saber que en este Ayuntamiento se ha instruido expediente para dar de baja en el Padrón Municipal de Habitantes a las personas abajo relacionadas, cumplimentándose de esta forma lo establecido en el artículo 72 del Reglamento de Población y Demarcación de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1.690/1986, de 11 de julio, y Norma II.1.C.2 de las aprobadas por resolución conjunta del Presidente del Instituto Nacional de Estadística y del Director General de Cooperación Territorial, de 9 de abril de 1997 ("Boletín Oficial del Estado" de 11 de abril).

Lo que se hace público en trámite de audiencia a los interesados para que el plazo de 15 días puedan comparecer y manifestar lo que a su derecho convenga.

Persona cuya baja se propone: Magadrys Tufur Tovar.

Domicilio indebidamente consignado: SD. Bar Casa Alegría de Puente Viejo, en Autovía Madrid-Sevilla, km. 410.

Córdoba, a 14 de octubre de 2002.— El Teniente de Alcalde, Delegado de Hacienda, Personal y S.G.I., Francisco Tejada Gallegos.

#### **CARCABUEY**

Núm. 3.187

#### **A N U N C I O**

En la Intervención de esta Entidad Local y conforme disponen los artículos 112 de la Ley 7/85, de 2 de abril, y 150.1 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, se encuentra expuesto al público, a efectos de reclamaciones, el Presupuesto General para el ejercicio de 2003, aprobado inicialmente por la Corporación en Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 25 de marzo del presente año.

Los interesados que estén legitimados según lo dispuesto en el artículo 151.1 de la Ley 39/1988 citada a que se ha hecho referencia, y por los motivos taxativamente enumerados en el número 2 de dicho artículo 151, podrán presentar reclamaciones con sujeción a los siguientes trámites:

a) Plazo de exposición y admisión de reclamaciones: Quince días hábiles a partir del siguiente a la fecha de inserción.

b) Oficina de presentación: Registro General.

c) Órgano ante el que se reclama: Ayuntamiento Pleno.

Carcabuey, 28 de marzo de 2003.— El Alcalde, Rafael Sicilia Luque.

#### **POSADAS**

Núm. 3.189

#### **A N U N C I O**

El Ayuntamiento de Posadas (Córdoba), en sesión extraordinaria celebrada por el Pleno el día 27 de marzo de 2003, ha acordado aprobar provisionalmente la modificación del texto del Reglamento de la Guardería Municipal de Posadas.

Lo que se hace público para presentación de reclamaciones durante el plazo de treinta días, contado a partir del siguiente al de la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia.

Transcurrido dicho plazo sin haberse presentado ninguna reclamación, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional, debiendo publicarse en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia el texto íntegro de la modificación del Reglamento.

En Posadas (Córdoba), a 1 de abril de 2003.— El Alcalde, Felipe Pérez Fernández.

Núm. 3.408

#### **A N U N C I O**

Finalizado el plazo para la subsanación de la causa que motiva la exclusión de los aspirantes a las pruebas selectivas convocadas por este Ayuntamiento para la provisión en propiedad de cinco plazas de Policía Local, vacantes en la plantilla de personal funcionario, y examinada la documentación aportada por los interesados, con esta fecha he resuelto incluir en la LISTA DE ADMITIDOS a los siguientes aspirantes:

Primer apellido.— Segundo apellido.— Nombre.— D.N.I.

Jiménez Miranda, Abel; 14.316.137-V.

Reyes Marín, Gregorio; 26.973.217-J.

Posadas (Córdoba), a 10 de abril de 2003.— El Alcalde-Presidente, Felipe Pérez Fernández.

#### **CABRA**

Núm. 3.199

El Alcalde de esta ciudad, hace saber:

Que por Decreto de esta Alcaldía del día de hoy, se ha resuelto aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE-22 del P.G.O.U. de Cabra, promovido por la entidad mercantil "Promociones y Construcciones Cordobesas RUILUC 95, S.L.", el cual se somete a información pública por plazo de 15 días, cuyo plazo comenzará a contarse a partir del día siguiente hábil al de la inserción de este edicto en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Cabra, 31 de marzo de 2003.— El Alcalde, Manuel Buil Baena.— Por mandato de S.S.ª: El Secretario, Juan Molero López.

#### **LA RAMBLA**

Núm. 3.327

#### **A N U N C I O**

Don José Espejo Ruz, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de La Rambla, hace saber:

El Pleno de este Excmo. Ayuntamiento en sesión ordinaria de 17 de marzo, acordó la aprobación de la propuesta de Agenda 21 local municipal, resultante del proceso de elaboración a través del Convenio de Colaboración con la Diputación.

También se acordó la exposición al público de la propuesta de la Agenda 21 Local en las dependencias municipales de Secretaría, Plaza de la Constitución, número 9, de esta localidad, durante 20 días hábiles, contados a partir del siguiente al de publicación del presente anuncio.

Las sugerencias que se formulen durante este período de exposición pública, se someterán a la consideración de un Foro compuesto por los Agentes de Participación Municipal e interesados en el Desarrollo Sostenible que estará abierto a todos los habitantes del municipio.

En La Rambla, a 7 de abril de 2003.— El Alcalde-Presidente, José Espejo Ruz.

#### **PALMA DEL RÍO**

Núm. 3.407

#### **A N U N C I O**

El Sr. Alcalde-Presidente ha dictado Resolución con fecha 9 de abril de 2003, cuyo contenido literal es el siguiente:

**DECRETO 1119/2003 SOBRE DELEGACIÓN DE FUNCIONES Y COMPETENCIAS DEL ALCALDE EN EL PRIMER TENIENTE DE ALCALDE.-**

Teniendo previsto ausentarme del Municipio, y en uso de las atribuciones que me confieren los artículos 21.3 y 23.4 de la Ley 7/85, de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local y 44 a 47 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales de 28 de noviembre de 1986,

#### **HE RESUELTO:**

Primero.- Delegar las funciones y competencias propias de esta Alcaldía en el Primer Teniente de Alcalde de esta Corporación, D. Francisco Javier Domínguez Peso.

Segundo.- La presente delegación surtirá efectos durante los días 12 a 20 de abril del 2003, ambos inclusive.

Tercero.- Dese cuenta del presente Decreto a la Corporación Municipal y notifíquese al Primer Teniente de Alcalde, D. Francisco Javier Domínguez Peso, y publíquese el correspondiente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincial.

Palma del Río a 9 de abril de 2003.— El Alcalde, Salvador Blanco Rubio.

#### **BUJALANCE**

Núm. 3.410

En el ejercicio de las competencias que me vienen atribuidas en la Ley 11/99, de 21 de abril de modificación de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, he dictado la siguiente

#### **ORDEN DE EJECUCIÓN**

Resultando que el 17/03/03, el Sr. Arquitecto Técnico Municipal, emite informe poniendo de manifiesto el estado deficiente de la fachada del inmueble marcado con el nº 4 de la calle San Antonio (Rfº Catastral 87530002),

Resultando el grave riesgo de lesiones que podría ocasionarse a consecuencia del desprendimiento de la fachada, a personas que transitan por la citada calle, máxime considerando que la mentada finca urbana está situada en itinerario procesional de la inminente Semana Santa, y,

Considerando que de conformidad con lo establecido en el artº 155 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, artº 10.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, los propietarios de edificaciones deberán mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público y,

Considerando que de conformidad con lo establecido en el artº 10.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, este Ayuntamiento es competente para ordenar la ejecución de las obras necesarias, para conservar las condiciones de seguridad, entre otros,

## RESUELVO

1º.- ORDENAR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS PRECISAS para reparar las siguientes deficiencias y garantizar la debida seguridad constructiva de la fachada nº 4 de la c/. San Antonio:

- Grietas en Cornisa (que pueden producir caída de elementos contundentes al acerado).
- Grietas en dinteles de huecos de balcones.
- Mal estado de elementos decorativos de los recercados de huecos.
- Bases de balcones con elementos sueltos que pueden caer.
- Sotabancos en zonas de accesos de cocheras con desperfectos que sus enlucidos y con profusión de forraje vegetal.

2º.- CONCEDER a la propiedad de dicha finca, UN PLAZO de 10 días que empezará a contar a partir de la publicación de esta Resolución en el B.O.P. de Córdoba, para que proceda al cumplimiento de lo acordado, transcurrido el cual, sin haberlo verificado, por el Ayuntamiento se llevará a cabo la ejecución subsidiaria de las obras, cuyo valor estimativo asciende a 12.000 euros.

3º.- Trasladar esta Orden a quienes pudieran resultar herederos de Dª Pilar Navarro González de Canales, para su conocimiento y efectos, con advertencia expresa de los Recursos que en Derecho le asisten, y publíquese en el B.O.P. de Córdoba, así como al Subinspector Jefe de la Policía Local, a fin de que informe sobre la ejecución de las obras en el plazo indicado.

Bujalance, a 7 de abril de 2003.— El Alcalde, Francisco Mestanza León.

## FUENTE OBEJUNA

Núm. 3.414

## A N U N C I O

Teniendo previsto ausentarme del municipio el día 10 de abril de 2003, en uso de las atribuciones que me confiere la Vigente Legislación, y en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 47.2 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, aprobado por R.D. 2.568/86, de 28 de noviembre (B.O.E., nº 305 de 22 de diciembre de 1986).

## R E S U E L V O

PRIMERO.- Que será sustituida al ausentarme del municipio, el día 10 de abril de 2003 en la totalidad de mis funciones por el Primer Teniente de Alcalde de esta Corporación D. Francisco Gómez Márquez.

SEGUNDO.- Que este Decreto sea publicado y notificado en forma legal, surtiendo efecto en la fecha indicada.

Fuente Obejuna, a 10 de abril de 2003.— La Alcaldesa, firma ilegible.

## MONTILLA

Núm. 3.454

## A N U N C I O

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 150.3 de la Ley 39/88, de 28 de Diciembre, al que se remite el artículo 158.2 de la misma Ley y artículo 20.3 en relación con el 38.2 del Real Decreto 500/1990 de 20 de Abril.

Se hace público, para general conocimiento que esta Corporación en sesión plenaria celebrada el día 13 de marzo de 2003, adoptó acuerdo inicial que ha resultado definitivo, al no haberse presentado reclamaciones contra el mismo, de aprobar el expte. número 8/2003, de suplementos de crédito, que afecta al vigente presupuesto de 2003 de esta Corporación, de conformidad con el siguiente detalle:

Suplementos de créditos:

Partida	Denominación	Importe euros
431 610 0010	Inversión terrenos para viviendas	527.571,00
432 601 0210	Espacios libres ua – 12	270.455,45
121 622 0116	Acondic. edificio estación autobuses	60.101,21
432 600 0010	Inversión terrenos suelo industrial	142.202,70
452 622 0180	Edificios y otras construcciones d.	27.080,18
452 632 0080	Inver. repo. edificios deportes	25.543,01
432 600 0110	Inversión terrenos espacios públicos	125.000,00
<b>TOTALES:</b>		<b>1.177.953,55</b>

Financiación:

A) Con remanente de tesorería afectado al patrimonio municipal de suelo:

Concepto	Denominación	Importe euros
870.01	Con remanente de Tesorería afectada	562.545,11
870.01	Con Rte. de Tesorería G. Generales	269.460,58
<b>Total financiación con remanente Tesorería</b>		<b>832.005,69</b>

B) Con venta de la parcela nº 146 del polígono industrial en 2003: 93.929,35

D) Con baja de créditos de las aplicaciones siguientes:

Aplicación Presupuestaria	Descripción	Baja
751 226 10 08	CM Inem Promoción Turismo Vino	1.111,87
751 226 11 08	II Jornadas de Turismo en el Medio Rural	600,00
453 226 10 30	Prog. Act. Patrimonio Histórico	1.506,39
452 226 12 80	II Rallye Ruta del Vino Montilla-Moriles	1.803,04
323 226 09 94	Plan Juventud Montilla Joven	0,12
323 226 10 03	Hermanamiento Vichayal/Montilla	4,90
323 226 12 44	Prog. Ciudades sin Droga	90,29
223 226 11 53	Mant. Agr. Local Volunt. P. Civil	965,16
223 226 20 53	Mant. A. Local Prot. Civil. 2001	1.184,10
223 621 00 53	Equipamiento Plan Protección Civil	1.075,61
111 626 03 00	Equipos Informáticos Corporación	257,13
121 625 03 70	Mobiliario y enseres S. Generales	0,23
222 623 09 50	Instalaciones Semafóricas	258,35
222 624 01 50	Vehículos Policía	79,08
323 623 00 44	Maquinaria ascensor	12.020,24
323 623 00 94	Maquinaria, instalaciones y utillajes	601,01
323 625 00 94	Mobiliario Juventud	196,23
422 628 00 92	Libros Enseñanza	1.067,07
432 622 01 16	Obras Edificio M. Teatro Garnelo	1.077,54
432 624 00 31	Material Transporte Servicio Parques	3.065,16
432 625 00 31	Mobiliario y enseres Serv. Parques	4,84
441 600 00 13	Terrenos Depuradora Serv. Aguas	4.152,10
441 622 00 13	Mejora Depósitos San Agustín	2.736,67
441 626 03 13	Microterminal de Lecturas	126,31
441 632 00 13	Inversión Rep. Depositos Reguladores	12.511,78
442 625 00 22	Papeleras Limpieza Viaria	18,52
451 622 15 15	Coste Mat Inem Fontanería Usos Mult.	244,30
451 623 00 90	Megafonía Servicios Culturales	1.019,24
452 622 00 16	Obras Piscina Cubierta	25.543,01
453 622 00 08	Proder Museo del Vino	28.040,54
453 623 00 30	Equipamiento Museo Histórico	37,50
511 601 00 15	Urbanización calle Ernesto Olivares	83,41
511 601 01 16	Obra Camino Cerro Mijo	9.339,27
511 611 01 15	C L Inem C/ Arcipestre C/ Silencio	6.948,69
511 611 10 15	C M Inem Ronda Curtidores	602,18
511 611 11 15	C M Inem C/ Arcipestre y C/ Silencio	715,88
511 611 12 15	C M Inem C/ Matadero	71,47
511 611 13 16	Ejec. Subs. Ronda Curtidores y Avda.	39,69
511 611 19 15	Urb. Plaza Antonio y M. Navarro	149,16
511 623 01 16	Maquinaria de Caminos	3.027,95
751 622 00 08	Proder Museo del Vino	4.642,48
432 720 02 16	Transf. Junta Andalucía Colecciones	125.000,00
<b>TOTAL BAJAS</b>		<b>252.018,51</b>

Montilla, 11 abril de 2003.— El Alcalde, P.D.: (BOP 178, de 03-08-99), Aurora Sánchez Gama.

## CONQUISTA

Núm. 3.518

## A N U N C I O

Presentada la Cuenta General del Presupuesto del ejercicio 2002 e informada favorablemente, en sesión celebrada el día 10 de abril de 2003, queda expuesta al público juntamente con el expediente, justificantes y dictamen de la Comisión Especial de Cuentas, en la Secretaría Municipal por un periodo de quince días.

Lo que se anuncia a los efectos del artículo 460, número 3, del

Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, y a fin de que durante dicho plazo y ocho días más, puedan formularse las observaciones y reparos a que hubiere lugar.

Conquista, 14 de abril de 2003.— La Alcaldesa, Ana Crespo Sánchez.

### ALGALLARÍN

Núm. 3.579

#### A N U N C I O

La Junta Vecinal de Algallarín, en sesión celebrada el 11 de abril de 2003, aprobó cesión gratuita a la Asociación de Pluridiscapacitados y no Discapacitados ARTE para la instalación de una residencia de discapacitados con área de rehabilitación y talleres, de las fincas registrales 8890 y 8891, adquiridas a doña Aurora Medina Moya y don Antonio, doña María del Carmen, doña Juana y doña Aurora Bernal Medina, con una superficie aproximada de 12.700,12 metros cuadrados.

Declarar de utilidad pública la gratuidad de la cesión y declarar de utilidad pública e interés general para el poblado de Algallarín la instalación de la residencia de discapacitados con área de rehabilitación y talleres, quedando el expediente 8/2003 en Secretaría para su exhibición.

Algallarín, a 15 de abril de 2003.— El Alcalde, Juan Molina Sánchez.

### ENCINAS REALES

Núm. 3.645

Don Vicente Hurtado Navarro, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Encinas Reales (Córdoba), hago saber:

Que la Comisión de Gobierno de este Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de abril de 2003, acordó ratificar el acuerdo adoptado por dicha Comisión de Gobierno en fecha 7 de noviembre de 2001, relativo a la enajenación directa del inmueble conocido como "Antigua Vivienda de Maestros, sita en Grupos Escolares Número 1", a la ocupante de la misma doña Eva María Moreno Velasco, en el precio de 21.035,42 euros (IVA no incluido), inventariada en el epígrafe 1.A.2.004 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Lucena, al tomo 1.116, libro 94, folio 218, finca 5.669, inscripción 1.ª, una vez que dicha enajenación directa ha sido autorizada por Resolución de la Dirección General de Administración Local de la Consejería de Gobernación de la Junta de Andalucía, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la Disposición Transitoria 1.ª de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

Por medio del presente se somete el expediente a información pública, durante un plazo de treinta (30) días hábiles, contados desde el siguiente a la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, a efectos de que los interesados puedan examinarlo y presentar las reclamaciones que estimen pertinentes. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiesen formulado alegaciones, el presente acuerdo se considerará definitivo y se procederá a la formalización de la enajenación en escritura pública; en caso contrario, serán resueltas por la Comisión de Gobierno.

Lo que se hace público para conocimiento general.

Dado en Encinas Reales, a 22 de abril de 2003.— El Alcalde, Vicente Hurtado Navarro.

## ANUNCIOS DE SUBASTA

### DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA

DEPARTAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR Y  
BIBLIOTECA

Núm. 3.430

#### A N U N C I O

#### 1.- Entidad adjudicadora:

- Organismo: Excelentísima Diputación Provincial.
- Dependencia que tramita el expediente: Departamento de Régimen Interior y Biblioteca.
- Número expediente: 110/03.

#### 2.- Objeto del contrato:

- Descripción del objeto: Contratación de los servicios de preparación, coordinación y desarrollo de los Campamentos de

Verano incluidos en la Campaña de Ocio y Tiempo Libre 2003, Delegación de Juventud de esta Corporación.

b) División por lotes y número:

c) Lugar de ejecución: Albergue Provincial Cerro Muriano (Córdoba).

c) Plazo de ejecución o fecha límite de entrega (meses): El contrato tendrá vigencia desde la formalización del mismo hasta el 30 de agosto de 2003.

#### 3.- Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación:

- Tramitación: Ordinaria.
- Procedimiento: Abierto.
- Forma: Concurso.

#### 4.- Presupuesto base de licitación:

a) Importe total: NOVENTA Y SIETE MIL CIENTO DIEZ EUROS (97.110 euros), IVA incluido.

#### 5.- Garantías.

a) Provisional: MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (1.942,20 euros).

#### 6.- Obtención de documentación e información:

a) Entidad: Diputación Provincial (Departamento de Régimen Interior y Biblioteca).

b) Domicilio: Plaza de Colón, 15.

c) Localidad y Código Postal: Córdoba-14071.

d) Teléfono: 957 211 251; 211 107; 211 185 y 211 189.

e) Fax: 957 211 188.

f) Fecha límite de obtención de documentos e información: Hasta la finalización del plazo de presentación de proposiciones.

#### 7.- Requisitos específicos del contratista:

a) Clasificación: (Grupo, Subgrupo y Categoría).

b) Solvencia económica y financiera y solvencia técnica y profesional: Esta acreditación se podrá realizar por cualquiera de los medios establecidos en los artículos 16 y 19 del T.R.L.C.A.P.

#### 8.- Presentación de las ofertas o de las solicitudes de participación:

a) Fecha límite de presentación: Hasta las 13 horas y 30 minutos de los 15 días naturales, siguientes a la fecha de publicación del anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de esta Provincia.

b) Documentación a presentar:

Sobre "A": Capacidad y solvencia para contratar (documentación administrativa). Conforme a los pliegos de cláusulas que rigen esta contratación.

Sobre "B": Documentación correspondiente a las referencias técnicas.

Sobre "C": Proposición económica.

c) Lugar de presentación:

1.ª- Entidad: Excma. Diputación Provincial (Registro General).

2.ª- Domicilio: Plaza de Colón, 15.

3.ª- Localidad y Código Postal: Córdoba-14071.

d) Plazo durante el cual el licitador estará obligado a mantener su oferta (Concurso): Por un plazo de 3 meses, a contar desde la apertura de las proposiciones.

e) Admisión de variantes (Concurso):

f) En su caso, número previsto (o números máximo y mínimo) de empresas a las que se pretende invitar a presentar ofertas (Procedimiento restringido):

#### 9.- Apertura de las ofertas:

a) Entidad: Excelentísima Diputación Provincial.

b) Domicilio: Plaza de Colón, 15.

c) Localidad: Córdoba.

d) Fecha: Quinto día hábil siguiente a aquél en que finalice el plazo de presentación de proposiciones. Si dicho plazo finalizase en sábado, la apertura se efectuará al día siguiente hábil.

e) Hora: 12 horas.

#### 10.- Otras informaciones:

#### 11.- Gastos de anuncios:

Será de obligación del contratista derivada de la adjudicación, pagar el importe de los anuncios.

#### 12.- Fecha de envío del anuncio al "Diario Oficial de las Comunidades Europeas": (En su caso).

Córdoba, a 2 de abril de 2003.— El Presidente, Francisco Pulido Muñoz.

# Boletín Oficial

de la Provincia de Córdoba



Diputación  
de Córdoba

Núm. 58 • Viernes, 25 de abril de 2003

Depósito Legal: CO-1-1958

FRANQUEO  
CONCERTADO 14/2

## TARIFAS DE INSCRIPCIÓN

	Precio
Suscripción anual .....	79,73 euros
Suscripción semestral .....	44,80 euros
Suscripción trimestral .....	24,92 euros
Suscripción mensual .....	9,97 euros
VENTA DE EJEMPLARES SUELTOS:	
Número del año actual .....	0,54 euros
Número de años anteriores .....	1,10 euros
EDICTOS DE PAGO: Cada línea o fracción: 1,03 euros	
EDICTOS DE PREVIO PAGO: Se valorarán a razón de 0,14 euros por palabra.	

Edita: **DIPUTACIÓN PROVINCIAL**  
Administración y Talleres: **Imprenta Provincial**  
Avenida del Mediterráneo, s/n. (Parque Figueroa)  
Teléfono 957 211 326 - Fax 957 211 328  
Distrito Postal 14011-Córdoba  
e-mail [bopcordoba@dipucordoba.es](mailto:bopcordoba@dipucordoba.es)

### ADVERTENCIAS:

- Los Alcaldes y Secretarios dispondrán se fije un ejemplar del B.O.P. en el sitio público de costumbre y permanecerá hasta que reciban el siguiente.
- Toda clase de anuncios se enviarán directamente a la Diputación de Córdoba para que autorice su inserción.

## SUMARIO

# ANEXO IV

### ANUNCIOS OFICIALES

Junta de Andalucía. Consejería de Empleo y Desarrollo Tecnológico. Delegación Provincial. Sevilla.— Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba (PGOU) .....

2

# ANUNCIOS OFICIALES

**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
**Consejería de Empleo y Desarrollo Tecnológico**  
**Delegación Provincial**  
**SEVILLA**

Núm. 3.397

REF<sup>a</sup>. 31202/14/01/004

## **RESOLUCION DE LA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES DE 18 DE MARZO DE 2003, RELATIVA AL TEXTO REFUNDIDO CON CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE 21 DE DICIEMBRE DE 2001, SOBRE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CÓRDOBA**

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba fue aprobada por Resolución de la Consejera de Obras Públicas y Transportes de 21 de diciembre de 2001, publicada en el BOJA de 22 de enero de 2002. El apartado Segundo de dicha Resolución señala la necesidad de subsanar, completar y corregir diversas determinaciones del referido Plan General y, el apartado Tercero, suspende otras.

El apartado Cuarto de la citada Resolución establece que, una vez cumplimentados los aspectos antes referidos y ratificados por el Pleno Municipal, corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Transportes su resolución.

El documento de Texto Refundido con Cumplimiento de la Resolución fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Córdoba de 21 de noviembre de 2002.

Este expediente fue remitido a esta Consejería para su aprobación definitiva, de conformidad con el apartado Cuarto de la referida Resolución de 21 de diciembre de 2001 de la Consejera de Obras Públicas y Transportes y con el art. Único de la Ley 1/1997 de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, que asume como Derecho propio autonómico el contenido del artículo 114.4 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, en relación con el art. 132.3.b del Reglamento de Planeamiento (Real decreto 2159/1978 de 23 de junio), y que resulta de aplicación a este expediente, así como el Decreto 77/1994, de 5 de abril, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La Sección de Urbanismo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía, en sesión celebrada el 25 de febrero de 2003, ha informado el expediente después de su análisis y tras conocer el informe emitido por la Dirección General de Urbanismo de 24 de febrero de 2003, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 19.3.1º del Decreto 77/1994 de 5 de abril, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, determinándose los órganos a los que se atribuyen.

Vistos los referidos informes, las disposiciones legales de aplicación y de acuerdo con las competencias que tengo atribuidas por el art. 5.2.10º del Decreto 77/1994, de 5 de abril,

### **RESUELVO**

**PRIMERO.-** Aprobar definitivamente el documento de Texto Refundido con Cumplimiento de la Resolución de 21 de diciembre de 2002, sobre la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, por cuanto la tramitación y determinaciones adoptadas por el Ayuntamiento de Córdoba son en general acordes con lo dispuesto en la Resolución antes citada y con la legislación urbanística de aplicación, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente.

**SEGUNDO.-** Se incorporará al documento del Texto Refundido del Plan General las siguientes correcciones o subsanaciones para la cumplimentación de la presente Resolución:

1. De acuerdo con el informe de la Consejería de Cultura:

a) En el artículo 11.5.3 sobre "Suelo No Urbanizable con Parcelación (SNU-PR y SNU-P)" estar a lo dispuesto en el Plan Especial de Protección del Conjunto Arqueológico de Madinat al-Zahira, eliminándose la parte final de su apartado a) a partir de "En caso de que dichas actuaciones..."

b) En el apartado a) del artículo 11.9.4 relativo al Plan Especial de la Albaida, eliminar la posibilidad de alturas superiores a dos plantas.

2. Justificar la propuesta de ordenación del área PERI-MU-12 en Cerro Muriano en relación con la contenida en el documento del Plan General aprobado definitivamente.

3. Incorporar en las fichas de las parcelaciones "Ribera Baja" y "El Castillo" las determinaciones oportunas por la afección de parte de las mismas del riesgo de inundabilidad y del área de cautela del aeropuerto, respectivamente, y en su caso, al conjunto del Sistema General Aeroportuario.

4. Corregir en la documentación gráfica la categoría y ordenación de los equipamientos y espacios libres de la zona del Arenal al oeste del la carretera N-IV (Estadio, Recinto ferial, etc.) ajustándola a las determinaciones aprobadas definitivamente.

5. Considerar como documentación informativa el plano "Estructura general del sistema de comunicaciones interurbanas del término municipal" e incorporar la planimetría que defina la estructura general del núcleo urbano principal.

6. Incorporar en la Memoria de Ordenación un cuadro expresivo del sistema de espacios libres, señalando al menos su denominación y superficie.

7. Indicar en el apartado 2 del artículo 9.2.5 sobre "Determinaciones generales" la necesidad de tramitar como Modificación del planeamiento urbanístico los cambios expresados en el mismo sobre la densidad máxima.

8. Incorporar a las Normas Urbanísticas el apartado 3 del artículo 10.1.3 sobre "Programación y ejecución material" según las determinaciones aprobadas definitivamente.

**TERCERO.** Tras la incorporación al Texto Refundido de las correcciones o subsanaciones señaladas en el apartado anterior y su aprobación por el Ayuntamiento de Córdoba las mismas entrarán en vigor, debiendo dar traslado a la Consejería de Obras Públicas y Transportes para su Toma de Conocimiento.

**CUARTO.-** La presente Resolución se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el art. 29 del Decreto 77/1994, de 5 de abril, y se notificará al Ayuntamiento de Córdoba.

Contra esta Resolución, que agota la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la correspondiente Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente a la publicación o, en su caso, notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con el art. 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Sevilla, 18 de marzo de 2003.— La Consejera de Obras Públicas y Transportes, Concepción Gutiérrez del Castillo.

### **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CÓRDOBA**

#### **Texto Refundido**

#### **NORMATIVA: RÉGIMEN URBANÍSTICO**

#### **TÍTULO PRIMERO**

#### **DISPOSICIONES PREVIAS**

#### **Artículo 1.0.1. Naturaleza, Objeto y Ámbito Territorial**

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

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

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

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

#### **Artículo 1.0.2. Vigencia del Plan General**

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

#### **Artículo 1.0.3. Efectos del Plan General**

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

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

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

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

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

#### **Artículo 1.0.4. Revisión del Plan General**

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

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

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

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

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

#### **Artículo 1.0.5. Revisión del Programa de Actuación**

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

#### **Artículo 1.0.6. Modificaciones del Plan General**

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

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

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

b) La delimitación de unidades de ejecución no contenidas en el

Plan, así como la modificación de las ya delimitadas así como de los sistemas de actuación elegidos, conforme a lo dispuesto en los arts. 146.1 y 2 y 149 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por Ley 1/1997, de 18 de Junio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Sustanciales, aquellas que afecten a los aspectos anteriormente citados, cuya aprobación será competencia del/ de la Consejero/a de Obras Públicas y Transportes y se tramitarán según lo dispuesto en el artículo 128 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio, con las particularidades del Decreto 77/1994 de la Junta de Andalucía.

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

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

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

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

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

El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

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

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

2. Planos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Artículo 1.0.8. Interpretación del Plan General**

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

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

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

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

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

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

### **TITULO SEGUNDO DISPOSICIONES GENERALES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL PLAN CAPITULO PRIMERO INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

#### **Artículo 2.1.1. Publicidad del planeamiento**

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

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

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

#### **Artículo 2.1.2. Consulta directa**

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

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

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

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

#### **Artículo 2.1.3. Consultas previas**

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

#### **Artículo 2.1.4. Informes urbanísticos**

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

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

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

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

#### **Artículo 2.1.5. Valor Acreditativo de los Informes**

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

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

### **CAPITULO SEGUNDO**

#### **DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO**

##### **Artículo 2.2.1. División del suelo: Clasificación**

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

##### **2. Clasificación del suelo.**

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

##### **2.1. Suelo Urbano (S.U.)**

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

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

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

Conforme a lo previsto en el art. 9 de la Ley 6/1998 de 13 de

Abril sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, el Suelo No Urbanizable comprende los terrenos excluidos del desarrollo urbano en virtud de la concurrencia de alguna de las circunstancias siguientes:

a) Encontrarse sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación en virtud de planeamiento de carácter supramunicipal, o legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales.

b) Encontrarse afectados por riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, así como sujetos o servidumbres para la protección del dominio público.

c) Que el Plan General haya considerado necesario preservar en atención a sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, ambientales, científicos, culturales o por sus valores agrícola, forestal, ganadero, así como riquezas naturales.

d) Que el Plan General haya considerado inadecuadas para el desarrollo urbano conforme al modelo territorial adoptado.

El Suelo No Urbanizable se divide en las siguientes categorías:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

- Suelo No Urbanizable Inadecuado para el desarrollo urbano

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

#### **2.3. Suelo Urbanizable.**

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

El Plan divide el Suelo Urbanizable en dos categorías:

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

- Suelo Urbanizable del primer cuatrienio

- Suelo Urbanizable del segundo cuatrienio

- Suelo Urbanizable del tercer cuatrienio

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

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

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

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

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

#### **Artículo 2.2.2. División del suelo: Calificación**

1. Mediante la calificación, el Plan General asigna a cada parte del territorio un uso determinado, con carácter global en las distintas clases de suelo y, complementariamente, con carácter pormenorizado en el Suelo Urbano y en el No Urbanizable. La pormenorización de usos, en las áreas de Suelo Urbano remitido a planeamiento especial de reforma interior y en las de Suelo Urbanizable, es función propia del planeamiento especial y parcial correspondiente. Los usos pormenorizados indicados por el Plan en el interior de estos ámbitos mediante la correspondiente Ficha de Planeamiento, serán considerados orientativos, salvo previsión expresa, en sentido contrario, en la expresada ficha.

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

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

a) Residencial.

b) Industrial.

c) Terciario.

2.2. Son usos de carácter dotacional los siguientes:

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

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

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

#### **Artículo 2.2.3. División del suelo: Ordenación**

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

1. En el Suelo Urbano:

a) Suelo Urbano Consolidado por la urbanización.

A efectos de este Plan, se entenderá como Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, o directo, aquellos suelos que tengan la condición de solar, o puedan adquirir esta condición, completando la urbanización de los terrenos a su costa, debiendo ser edificados en plazo por sus propietarios, en los términos expuestos por el art. 14, apartado 1 de la Ley 6/1998, de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

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

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

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

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

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

2. En el Suelo Urbanizable:

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

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

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

5. Con independencia de la anterior división, el Plan delimita en las diferentes clases de suelo, aquellas áreas para las que incorpora, con modificaciones o sin ellas -y de modo parcial o completo-, las determinaciones de un planeamiento o gestión con apro-

bación anterior (PA o PAM), que se regulan en el Título del Régimen Transitorio de estas Normas y Tomo III del Plan General.

#### **Artículo 2.2.4. División del suelo: Gestión**

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

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

a) En Suelo Urbano:

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

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

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

b) En Suelo Urbanizable:

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

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

### **TITULO TERCERO INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES**

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

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

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

#### **Artículo 3.1.2. Incumplimiento de los deberes básicos.**

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

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

#### **Artículo 3.1.3. Obligación de redactar el planeamiento.**

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

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

vista del interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, si este fuera el caso, a:

- a) Formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda.
- b) Alterar la programación de los suelos urbanizables, incluso excluyéndolos del programa mediante la oportuna revisión del mismo o, en su caso, mediante modificación de elementos del Plan General.
- c) Fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueran precisos.
- d) Acordar la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno, cuando no se opte por la expropiación.

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

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

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

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

#### **Artículo 3.1.5. Competencias**

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

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

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

#### **Artículo. 3.1.6. Instrumentos de actuación urbanística**

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

- a) Instrumentos de ordenación.

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

- b) Instrumentos de gestión.

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

- c) Instrumentos de ejecución material.

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

- d) Instrumentos de protección.

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

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

#### **Artículo 3.1.7. Registro de instrumentos de actuación urbanística**

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

- a) Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión.
- b) Las sentencias y resoluciones administrativas que afecten a los instrumentos a que se refiere el apartado anterior.

### **CAPITULO SEGUNDO INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN**

#### **Sección 1ª CLASES**

##### **Artículo. 3.2.1. Clases de instrumentos de ordenación**

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

- a) Planes Parciales de Ordenación, directamente para el Suelo Urbanizable Programado.
- b) Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada en el Suelo Urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo.
- c) Programas de Actuación Urbanística para la ordenación y urbanización de los suelos urbanizables no programados.

2. Para ajustar la ordenación de determinados ámbitos o precisar la regulación de materias específicas, el propio Plan General o alguna de las figuras de planeamiento de desarrollo de las señaladas en el punto anterior, pueden ser complementadas mediante las siguientes figuras complementarias:

- a) Estudios de Detalle, como complemento de Plan General, o de Planes Especiales de Reforma Interior para el Suelo Urbano, y de Planes Parciales para el Suelo Urbanizable.
- b) Expedientes de Alineaciones.
- c) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

#### **Sección 2ª**

#### **FIGURAS DE PLANEAMIENTO**

##### **Art. 3.2.2. Programas de Actuación Urbanística.**

1. Los Programas de Actuación Urbanística son los instrumentos que determinan la ordenación del suelo clasificado como Urbanizable No Programado con el nivel de detalle que es propio del planeamiento general. Cada uno de ellos constituirá una unidad urbanística integrada.

2. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones previstas en el art. 82 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado como Ley 1/1997, de 18 de Junio, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y artículos 72 y 74 del Reglamento de Planeamiento, así como las especificadas en estas Normas y en las Fichas Reguladoras para cada una de las áreas de Suelo Urbanizable No Programado. En cualquier caso cumplirán las determinaciones de densidad de viviendas de la legislación urbanística de carácter superior.

3. Además, complementariamente deberá incluir la siguiente documentación:

- a) Relación entre las previsiones del PAU con las que se formulan en el Plan General.
- b) Justificación de la incorporación al Programa de los sistemas generales definidos en el Plan General, aún cuando no estén grafiados o expresamente delimitados en el mismo, pero que deben ser desarrollados por este documento de planeamiento. En particular se justificará la incorporación de los sistemas exteriores en los que se apoye la operación.
- c) Asimismo se deberá justificar cualquier otra alteración que afecte al ámbito del Programa, o cualquier otra determinación del Plan General respecto al mismo. Si esta alteración fuese sustancial será necesario tramitar simultáneamente la correspondiente modificación de elementos del Plan General.
- d) Análisis, en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas o cualitativas, se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio próximo, tanto rural

como edificado, y sobre las condiciones de vida de las áreas colindantes u otras sobre las que pudiera tener indigencia negativa.

e) Aceptación expresa de la persona o entidad que resulte ser adjudicataria del programa y, en su caso, titular del aprovechamiento.

f) Cuanta documentación adicional el Ayuntamiento necesite con el fin de evaluar satisfactoriamente el cumplimiento del programa.

g) Los planos de información y proyecto se presentarán a escala 1/2.000 como mínimo y sobre base topográfica adecuada admitida oficialmente.

4. Estas determinaciones se complementarán para cada etapa con los correspondientes Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización. En las promociones privadas se incluirán además los programas de edificación.

### Artículo. 3.2.3. Planes Parciales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Por el carácter indicativo que este Plan General confiere a tales

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

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

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

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

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

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

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

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

### Artículo. 3.2.4 Planes Especiales

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

2. Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:

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

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

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

c) de Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de la edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cuales-

quiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación, el espacio ambiental o paisajístico.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1º Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario, en función de las necesidades de la población y las actividades previstas en el territorio ordenado. Si el Plan Especial afecta áreas consolidadas, se deberá justificar que la reforma no incide negativamente en la densidad congestiva y en la dotación de equipamientos comunitarios y espacios libres de dicho ámbito.

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

En este último caso, dichas dotaciones no serán inferiores a las reservas exigidas para los Planes Parciales de Ordenación en Suelo Urbanizable por el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urba-

nístico, salvo que se justifique la imposibilidad del cumplimiento de estos parámetros.

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

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

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

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

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

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

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

Estas operaciones podrán llevarse a cabo mediante la redacción de un Plan Especial en desarrollo del Plan General, sin necesidad de modificar previa o simultáneamente a éste por responder a los mismos objetivos de mejora de dichos sistemas que son propios de este documento y siempre que no exijan la previa definición de un modelo territorial distinto.

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

### Sección 3ª

#### FIGURAS COMPLEMENTARIAS DE PLANEAMIENTO

##### Artículo. 3.2.5 Estudios de Detalle

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

a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el Suelo Urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.

b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el Suelo Urbano o el Urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades o el aprovechamiento asignadas por los Planes.

c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior, en superficies con entidad suficiente a estos efectos. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a edificabilidad y usos permitidos y prohibidos.

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

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

#### **Artículo. 3.2.6. Expedientes de Alineaciones.**

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

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

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

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

a) Cuando se hubiese aprobado previamente un Plan Especial de Reforma Interior, Estudio de Detalle u otra figura de planeamiento para el mismo ámbito, y ésta contuviese el señalamiento de alineaciones y rasantes a escala adecuada y sobre la base cartográfica referida a la red local municipal de coordenadas U.T.M. según lo dispuesto en esta Normativa.

b) Cuando se trata de edificios con Protección Arquitectónica de fachada.

c) Cuando las obras previstas tengan el carácter de obras menores o sean reforma o sustitución de partes de la edificación que no afecten a la alineación.

d) Cuando las alineaciones estén suficientemente definidas en el plano 1:2.000, y no precisen el ajuste expresado en el punto 1 del presente artículo, a criterio del órgano municipal competente.

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

#### **Artículo. 3.2.7 Ordenanzas Especiales**

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

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

### **CAPITULO TERCERO INSTRUMENTOS DE GESTION**

#### **Sección 1ª**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Artículo. 3.3.1. Clases**

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

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

b) de Gestión Simple o Asistemáticos a aquellos que para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en terreno de Suelo Urbano, no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación

anteriores, excluidos justificadamente de las unidades de ejecución.

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

#### **Sección 2ª**

#### **INSTRUMENTOS DE GESTIÓN INTEGRADA**

##### **Artículo 3.3.2. Sistemas de actuación**

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

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

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

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

- Proyecto de Compensación.
- Proyecto de Reparcelación.
- Proyecto de Expropiación.

##### **Artículo 3.3.3. Sistema de compensación**

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

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

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

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

##### **Artículo 3.3.4. Sistema de cooperación**

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

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

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

4. No resultará necesaria la reparcelación, en los casos previstos por el artículo 73 del Reglamento de Gestión y así se declare por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 del mismo. Se entenderá en todo caso que la distribu-

ción de los beneficios y cargas resultantes deberá cumplir con las condiciones señaladas para la unidad de ejecución delimitada. No se requerirá tal declaración en el caso del apartado b) del citado artículo 73.

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

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

#### **Artículo 3.3.5. Sistema de expropiación**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Sección 3ª**

### **INSTRUMENTOS DE GESTIÓN SIMPLE Y DIRECTOS**

#### **Artículo 3.3.6. Definición**

Son instrumentos de gestión simple o asistemática y directos :

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

#### **Artículo 3.3.7. Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico**

1. En Suelo Urbano, cuando no se actúe a través de unidades de ejecución, el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 100% del permitido por el planeamiento, de acuerdo a lo previsto en la legislación urbanística aplicable.

2. Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico que tengan lugar entre particulares, sin intervención de la Administración actuante, sólo podrán referirse a terrenos que estén situados en la misma área de reparto.

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

#### **Artículo 3.3.8. Proyecto de Expropiación**

1. La expropiación se aplicará en los supuestos siguientes y requiere la formulación de Proyecto de Expropiación que se ajustará a lo previsto en la legislación vigente:

1.1. Se aplicará la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad:

a) Por inobservancia de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación, o en general, de los deberes urbanísticos establecidos en la legislación aplicable y en este Plan, cuando no se opte por la aplicación del régimen de venta forzosa.

b) En los supuestos de parcelación ilegal en Suelo No Urbanizable, en cuyo caso se deducirá del justiprecio el importe de la multa que se imponga.

2.1. Será también aplicable la expropiación:

a) Cuando se haya establecido este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.

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

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

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

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

f) En los demás supuestos legalmente previstos.

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

#### **Artículo 3.3.9. Expediente de Distribución de Cargas**

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Circunstancias o acuerdos que motiven el reparto de cargas y peculiaridades que, en su caso, concurren, así como justificación de su ámbito.

b) Criterios de valoración y tasación utilizados.

c) Criterios de adjudicación.

d) Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los criterios que se propongan.

e) Justificación de la innecesidad de regularizar las lindes de las fincas afectadas.

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

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

3.4. Cuenta de liquidación.

3.5. Planos:

a) Plano de situación de la finca.

b) Plano de delimitación con expresión de los linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes.

4. Su tramitación se ajustará a las siguientes reglas:

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

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

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

En particular, cuando al iniciar la tramitación de una figura de planeamiento de desarrollo los interesados consideren la carga externa de urbanización desproporcionada en relación al aprovechamiento real atribuido por el planeamiento, existiendo otros ámbitos o sectores que resulten beneficiados por dichas obras.

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

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

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

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

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

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

#### **Artículo 3.3.10. Parcelaciones urbanísticas**

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

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

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

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

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

b) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.

c) Planos topográfico de estado actual, a escala 1:500 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias y registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existente y los usos de los terrenos.

d) Planos de parcelación, a escala 1:500 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el Plan.

e) En su caso, propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

f) Certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constasen matriculadas se indicará tal circunstancia, acompañando el título o títulos que acrediten el dominio.

#### **Sección 4ª:**

### **REGULACIÓN DE LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

#### **Artículo 3.3.11. Aprovechamiento real**

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

#### **Artículo 3.3.12. Aprovechamiento tipo**

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

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

#### **Artículo 3.3.13. Excedente de aprovechamiento**

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

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

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

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

2. En el Suelo Urbano Consolidado o asistemático, cuando no se actúe mediante unidades de ejecución, los aprovechamientos reales permitidos por el planeamiento, serán iguales a los susceptibles de apropiación por el titular del terreno de la forma prevista en estas Normas. Las Áreas de Reparto de este tipo de suelo, coinciden con cada parcela catastral edificable conforme a la ordenanza específica determinada por el Plan, en su plano de "Calificación, Usos y Sistemas; al no existir sistemas locales a obtener por transferencia de Aprovechamiento, el aprovechamiento susceptible de apropiación del titular de un terreno será la totalidad del aprovechamiento real permitido por dicha ordenanza, que coincidirá con el aprovechamiento tipo.

#### **Artículo 3.3.15. Registro de Transferencias de Aprovechamientos.**

1. De acuerdo con el art.197 de la Ley del Suelo 1/1997 de la Junta de Andalucía, se formará un Registro de Transferencias de Aprovechamientos con el fin de inscribir, al menos, los actos que se indican en dicho artículo. Además, para dar publicidad del apro-

vechamiento urbanístico, expresando para cada terreno su exceso o su defecto, podrán inscribirse, con efecto meramente declarativo, las siguientes situaciones:

a) Los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de apropiación correspondientes propietarios de terrenos que sean objeto de ocupación directa por la Administración.

b) Para las unidades de ejecución que se delimitan en Suelo Urbano y Urbanizable, el exceso o defecto de aprovechamiento.

c) En Suelo Urbano asistemático, el defecto de aprovechamiento cuando se hubiera obtenido licencia para edificar y el Ayuntamiento no estime oportuno su adquisición inmediata.

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

#### **CAPITULO CUARTO INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL DE SUELO:**

##### **FORMACIÓN Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL**

###### **Artículo 3.4.1. Finalidad y destino**

1. La finalidad del Patrimonio Municipal de Suelo es regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

2. Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

La declaración de interés social cuando no venga expresamente atribuida por la propia legislación específica, requerirá acuerdo del órgano municipal competente.

3. Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes municipales y los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente metálico, se destinarán a la conservación y ampliación del mismo.

4. El Ayuntamiento consignará en sus presupuestos ordinarios una cantidad equivalente al cinco por ciento (5 por 100) de su importe con destino a la ampliación, mantenimiento y conservación del Patrimonio Municipal del Suelo.

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

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

###### **Artículo 3.4.2. Bienes integrantes**

1. Integrarán el Patrimonio Municipal del Suelo los bienes patrimoniales clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable Programado y, en todo caso, los obtenidos por:

a) Cesiones ya sea en terrenos o en metálico.

b) Ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

c) Expropiaciones urbanísticas de cualquier clase, y en particular las que se realicen con esa específica finalidad de conformidad a lo dispuesto en el artículo 206.1.d del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio.

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

###### **Artículo 3.4.3. Cesiones.**

1. Los terrenos integrantes del Patrimonio podrán ser cedidos para el cumplimiento de los fines previstos por este Plan.

2. Las cesiones podrán ser realizadas:

a) Por un precio no inferior al valor del aprovechamiento real que le corresponda.

b) Gratuitamente o por un precio inferior a su valor.

c) Por transmisión directa entre Administraciones.

3. La cesión de terrenos habrá de comunicarse al órgano competente de la Comunidad Autónoma en los supuestos previstos en la legislación vigente.

###### **Artículo 3.4.4. Cesiones onerosas.**

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

El pliego de condiciones podrá fijar en su caso:

a) Los plazos máximos para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno mereciera la calificación de solar, sin perjuicio de la obligatoriedad de cumplimiento de los plazos previstos con carácter general en el Programa de Actuación del presente Plan.

b) El destino específico de dichos bienes deberá ser alguno de los previstos para el patrimonio municipal.

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

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

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

1. En casos justificados podrán los Ayuntamientos ceder terrenos gratuitamente o por precio inferior al del valor del aprovechamiento real que les corresponda para ser destinados a viviendas de protección pública, mediante concurso cuyo pliego de condiciones podrá establecer las condiciones previstas en el artículo anterior.

2. Cuando la permanencia de los usos a que se destinen los terrenos lo requiera podrá también el Ayuntamiento ceder directamente, por precio inferior al de su valor o con carácter gratuito, el dominio de terrenos en favor de Entidades o Instituciones privadas de interés público sin ánimo de lucro para destinarlo a usos de interés social que redunden en beneficio manifiesto de los respectivos municipios.

3. La consideración de determinadas Entidades o Instituciones privadas como de interés público municipal requerirá la aprobación del órgano municipal competente.

###### **Artículo 3.4.6. Cesiones entre Administraciones**

1. Las Administraciones públicas urbanísticas y entidades instrumentales de éstas, como las Empresas públicas de suelo o las Empresas municipales de la vivienda entre otras, podrán transmitirse directamente, y a título gratuito u oneroso, terrenos con fines de:

a) Promoción pública de viviendas.

b) Construcción de equipamiento comunitario.

c) Construcción de otras instalaciones de uso público o interés social.

2. Además de las cesiones previstas en el punto anterior, podrán ser objeto de cesión las aportaciones de bienes procedentes del Patrimonio Municipal de Suelo.

###### **Artículo 3.4.7. Derecho de superficie**

1. Las Entidades Locales y las demás personas públicas podrán constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad o integrantes del patrimonio municipal del suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

2. El derecho de superficie será transmisible y susceptible de gravamen con las limitaciones que se hubiesen fijado al constituirlo y se registrará, de conformidad con la legislación urbanística y sobre régimen del suelo aplicable, por este capítulo, por el título constitutivo del derecho y, subsidiariamente, por las normas del Derecho privado.

3. El procedimiento de constitución del derecho de superficie y el carácter oneroso o gratuito del mismo se registrarán por lo dispuesto en los artículos de este capítulo para los diversos supuestos.

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

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

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

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

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

#### **Artículo 3.4.8. Delimitación de áreas de tanteo y retracto**

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

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

a) Las transmisiones onerosas de terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares.

b) Las transmisiones onerosas de terrenos con edificación que no agote el aprovechamiento permitido por el Plan, con edificación en construcción, ruinosa o disconforme con la ordenación aplicable.

c) Las transmisiones de viviendas en construcción o construidas, siempre que el transmitente hubiera adquirido del promotor y, en el segundo caso, la transmisión se proyecte antes de transcurrido un año desde la terminación del edificio.

d) Las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte o verifique en conjunto como fraccionadamente, en régimen o no de propiedad horizontal, siempre que el ámbito delimitado hubiese sido previamente declarado, en todo o en parte, como área de rehabilitación integrada.

e) Las primeras así como las ulteriores transmisiones onerosas de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública, al objeto de garantizar el cumplimiento efectivo de las limitaciones sobre precios máximos de venta de las mismas.

f) Las transmisiones onerosas de terrenos sin edificar o edificados, en el Suelo No Urbanizable sometidos a procesos de parcelación o autoconstrucción.

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

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

a) Necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto.

b) Objetivos a conseguir.

c) Justificación del ámbito delimitado en relación con el conjunto del ámbito territorial no afectado.

d) Relación de los bienes afectados y de sus propietarios, siendo preceptiva la notificación a éstos previa a la apertura del trámite de información pública.

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

#### **Artículo 3.4.9. Reservas de terrenos.**

1. En los casos expresamente previstos por este Plan General, así como los que se pudieran establecer en las revisiones de su Programa de Actuación se establecerán, sobre suelo clasificado como Urbanizable No Programado o No Urbanizable no sujeto a

especial protección, reservas de terrenos de posible adquisición para ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo. Igualmente el Ayuntamiento de Córdoba, cuando lo considere oportuno y debidamente motivado, podrá delimitar reservas de superficies sobre los expresados suelos con idéntica finalidad, por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

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

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

#### **Artículo 3.4.10. Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar.**

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

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

a) Precio del terreno a satisfacer por el adjudicatario, que en ningún caso podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real correspondiente a aquél.

b) Plazo máximo para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno ya mereciera la calificación de solar.

c) Precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación.

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

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

#### **Artículo 3.4.11. Inventario del Patrimonio Municipal de Suelo**

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

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

### **CAPITULO QUINTO**

#### **INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL**

##### **Sección 1ª:**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

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

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

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

a) De urbanización.

b) De edificación.

c) Otras actuaciones urbanísticas.

- d) De actividades e instalaciones.
- e) De modificación del uso.
- f) De intervención arqueológica.

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

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

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

### Sección 2ª

#### PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

##### Artículo 3.5.2. Definición, clases y características generales

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

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

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

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

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

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

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

##### Artículo 3.5.3. Contenido de los proyectos de urbanización

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

- 2. Incluirán, en todo caso, los documentos siguientes:
- 2.1. Memoria.

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

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

- a) Memoria descriptiva.

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

- b) Memoria justificativa o Anejos a la Memoria.

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

- 2.2. Planos.

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

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

- a) Planos de información.

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

- a.1) Los límites del Plan que se proyecta ejecutar y la situación de las obras.
- a.2) Las construcciones, instalaciones, plantaciones y arbolado existente, con indicación de los que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse.
- a.3) Plano de zonificación del planeamiento que ejecuta.
- a.4) La situación de las infraestructuras, obras y servicios existentes, debidamente acotados, así como la red de drenaje natural.
- b) Planos de proyecto.

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

- b.1) Plano de replanteo, sobre base topográfica, que concretará los límites previstos de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las vistas para edificación privada.
- b.2) Planta, perfiles longitudinales y transversales de la red viaria y peatonal y sus conexiones externas, secciones tipo y estructuras de firmes.
- b.3) Plano topográfico modificado.
- b.4) Plantas y alzados de las redes de servicios e infraestructuras que comprende el punto 2 del artículo 3.4.3. y de las conexiones externas.

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

- b.6) Plano de ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano.
- b.7) Planos de estructuras y detalles constructivos.

- 2.3. Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

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

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

- 2.4. Presupuesto.

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

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

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

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

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

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

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

### **Sección 3ª**

#### **PROYECTOS DE EDIFICACIÓN**

##### **Artículo 3.5.4. Definición y clases**

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

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

##### **Artículo 3.5.5. Obras en Edificios Existentes**

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

1. Obras de conservación o mantenimiento, cuya finalidad es exclusivamente la de mantenimiento del edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

2. Obras de restauración, que tienen por objeto la recuperación de un edificio, o parte del mismo, a sus condiciones o estado original.

3. Obras de rehabilitación, que tienen por objeto la puesta en condiciones adecuadas de uso del edificio, manteniendo sus características estructurales y morfológicas.

4. Obras de renovación, que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones importantes en su morfología.

5. Obras menores, que son las realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación contigua, así como las pequeñas obras de reparación, adecentamiento o adecuación de edificaciones, que no afecten a elementos estructurales, a la configuración de la edificación ni a las instalaciones de servicio común de la obra principal y, en particular, las siguientes:

- Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, no amparada en licencia de obras mayores.
- Construcción de quioscos prefabricados o desmontables para la exposición y venta.
- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están sujetos a licencia de obra mayor.
- Colocación de postes.
- Colocación de toldos en las plantas bajas con fachada a vía pública.
- Instalación de marquesinas.
- Ejecución de obras interiores o locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura.
- Reparación de cubiertas y azoteas que afecten al armazón o estructura de los mismos.
- Reparación de cubiertas con sustitución parcial de materiales de cubrición.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios sin interés histórico-artístico.
- Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- Colocación de rejas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones desagües y albañales.
- Construcción de pozos y fosas sépticas.
- Modificación de balcones, repisas o elementos salientes.
- Reparación o construcción de elementos estructurales, entreplantas, refuerzos de pilares.

- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.

- Formación de aseos en locales comerciales o almacenes.
- Construcción o modificación de escaparates.
- Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas que no estén amparadas por licencia de obras.
- Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.
- Establecimiento de muros.
- Construcción de vallas.
- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios del edificio.
- Construcción de piscinas.

##### **Artículo 3.5.6. Obras de nueva edificación**

Las obras de nueva edificación comprenden los tipos siguientes:

1. Obras de reconstrucción, que tienen por objeto, mediante nueva construcción, la reedificación de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, en el mismo lugar reproduciendo sus características morfológicas.

2. Obras de sustitución, mediante las cuales se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.

3. Obras de nueva planta. Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

4. Obras de ampliación, que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

##### **Artículo 3.5.7. Obras de demolición**

Las obras de demolición podrán ser:

1. Totales.

2. Parciales. En función del alcance de la demolición parcial se distinguen:

a) Demoliciones que no afectan a elementos estructurante y de escasa entidad. No requerirán proyecto técnico.

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

##### **Artículo 3.5.8. Condiciones comunes**

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

1.1. Memoria descriptiva. Contendrá:

a) La descripción de las obras, y en particular la de aquellos datos que no puedan representarse, numérica o gráficamente, en los planos.

b) Asimismo se describirán, en su caso, las galerías subterráneas, minas de agua o pozos que existan en la finca, aunque se hallen abandonados, junto con un croquis acotado en el que se expresen la situación, configuración y medidas de los referidos accidentes del subsuelo.

c) Indicación de los canales de acceso y conexión con las redes existentes.

d) Se incluirá una ficha-resumen comprensiva de los datos y documentos requeridos, según modelo oficial, en su caso.

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

a) Cumplimiento de la normativa urbanística y ordenanzas que le sean de aplicación.

b) Aprovechamiento real permitido sobre la parcela y aprovechamiento susceptible de apropiación por su titular, en función de las determinaciones del presente Plan General, reparcelaciones previas, acuerdos de cesión o equidistribución previamente inscritos en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento y/o solitud de reparcelación económica al Ayuntamiento.

c) Justificación específica de que el proyecto cumple las normas sobre prevención de incendios y normas sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

d) Reserva de espacios para aparcamientos y plazas de garaje, de conformidad con lo dispuesto en estas Normas.

e) En caso necesario, medidas para la conservación, in situ o in loco, de los elementos de carácter histórico-arqueológico que existiesen en la parcela, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 8.2.6 del Capítulo Segundo del Título Octavo.

1.3. Planos, entre los que se incluirán:

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

en que esté situada. En estos planos se acotarán las distancias de la obra al eje de la vía pública y la anchura de ésta, así como su relación con la calle más próxima y se indicarán las alineaciones oficiales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Artículo 3.5.10. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación**

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

a) Memoria resumen de los datos cuantitativos y cualitativos básicos del proyecto determinantes del cumplimiento de la normativa urbanística y del uso a que se le destina.

b) Plano de situación a escala 1:2.000

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

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

a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.

b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

3. Obras de sustitución.

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

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

4. Obra de nueva planta.

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

5. Obras de ampliación. Incorporarán los siguientes documentos:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual y descripción fotográfica del mismo.

b) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

c) Cuando afecten a la estructura del edificio, se aportará documentación específica, suscrita por técnico competente, sobre estudios de las cargas existentes y resultantes, y de los apuntalamientos que hayan de efectuarse para la ejecución de las obras.

#### **Artículo 3.5.11. Documentación específica de los proyectos de demolición**

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

- a) Plano de emplazamiento, a escala mínima 1:500.
- b) Croquis de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo a realizar.
- c) Memoria técnica en la que se incluyan las precauciones a tomar en relación con la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos.
- d) Fotografías en las que se pueda apreciar el carácter de la obra a derribar o demoler. Las fotografías serán firmadas al dorso por el propietario y el técnico designado para dirigir la obra.
- e) Comunicación de la aceptación del técnico designado para la dirección de las obras visado, en su caso, por el Colegio Profesional correspondiente.
- f) Documentación gráfica y fotográfica que describa o no la existencia de nidos de especies protegidas, con propuesta de conservación o de alternativas de renidificación natural o artificial, de conformidad a lo establecido en estas Normas.

g) Documentación gráfica que describa la existencia o no de elementos de valor arqueológico-histórico, con propuesta de conservación in situ o de desmonte y traslado. En todos los edificios catalogados o situados en parcelas sometidas a la cautela de "condiciones especiales de conservación de las murallas", será preceptiva una información urbanística de carácter arqueológico previa a la concesión de la Licencia.

#### **Sección 4ª**

### **PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS**

#### **Artículo 3.5.12. Definición y clases**

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

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

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

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

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

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

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

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

j) Vertederos de residuos o escombros.

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

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

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

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

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
- d) Ocupación de terrenos por recintos feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
- e) Ocupación de terrenos por otras instalaciones desmontables.

#### **Artículo 3.5.13. Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas**

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

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

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

#### **Sección 5ª**

### **PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES**

#### **Artículo 3.5.14. Definición y clases**

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

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

a) Proyectos de instalaciones de actividades. Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretenden implantar.

b) Proyectos de mejora de instalación. Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

#### **Artículo 3.5.15. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones**

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

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

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

#### Sección 6ª

### PROYECTOS DE MODIFICACIÓN DE USO

#### Artículo 3.5.16. Definición

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

#### Artículo 3.5.17. Condiciones de los proyectos de modificación de uso

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

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

### CAPITULO SEXTO

### INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN

#### Sección 1ª

#### CLASES

#### Artículo 3.6.1. Clases de instrumentos de protección

1. Se consideran instrumentos genéricos de protección:
  - a) Los Planes Especiales, elaborados con este fin.
  - b) Las Normas Especiales de protección en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
  - c) Los Catálogos de Bienes Protegidos, complementarios de este Plan o de su planeamiento de desarrollo.
2. Se consideran instrumentos específicos de protección del Patrimonio Arqueológico, Histórico y Arquitectónico:
  - a) Los previstos con tal carácter en la legislación del Patrimonio Histórico, tanto estatal como autonómica.
  - b) Los regulados expresamente por estas Normas.
3. Se consideran instrumentos de protección del medio físico:
  - a) Los previstos en la legislación ambiental vigente, tanto estatal como autonómica.
  - b) Los Estudios de Impacto Ambiental, regulados en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Córdoba.
  - c) Los Análisis de Efectos Ambientales regulados en el artículo 3.6.6. de estas Normas.
  - d) Los Informes Sectoriales sobre materia ambiental, solicitados por el Ayuntamiento al amparo del artículo 3.6.7. de estas Normas.
4. Se consideran instrumentos de protección del medio urbano:
  - a) La Ordenanza municipal de vallas publicitarias.
  - b) Los Bandos municipales de ornato.
  - c) Cualquier otra Ordenanza Especial en relación a dichos espacios o a sus elementos.

#### Sección 2ª

### INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE PROTECCIÓN

#### Artículo 3.6.2. Planes Especiales de Protección

1. Son los que tiene por objeto la protección, catalogación, mejora o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos aislados o genéricamente considerados comprendiendo, entre otros análogos:
  - a) los espacios naturales.
  - b) el paisaje.
  - c) medio urbano, rural o natural.
  - d) las vías de comunicación y sus zonas de protección.
2. Tendrán el contenido y determinaciones que establece el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

#### Artículo 3.6.3. Normas Especiales de Protección

Cuando el cumplimiento de los objetivos generales del Plan en materia de conservación y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales, no requiera la redacción de Planes Especiales o como complemento de estos y de las

presentes Normas, al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, podrán redactarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán en su caso los catálogos de los edificios o elementos afectados.

#### Artículo 3.6.4. Catálogos Complementarios del Planeamiento

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

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

#### Artículo 3.6.5. Informe Arqueológico Municipal.

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

- A. Evaluación de los resultados de la intervención arqueológica y del nivel de consecución de los objetivos previstos en Proyecto.
- B. Listado de Unidades Estratigráficas.
- C. Reconstrucción de la secuencia estratigráfica.
- D. Interpretación histórica preliminar.
- E. Propuesta de conservación de los bienes inmuebles aparecidos en el curso de la excavación.
- F. Documentación gráfica:

½ Planimetría general del solar o unidad de actuación con localización de las zonas excavadas debidamente referenciadas en coordenadas UTM.

½ Planimetría detallada de cada una de las principales fases detectadas.

½ Reportaje fotográfico acreditativo del proceso de excavación, de la interpretación arqueológica y de la propuesta de conservación.

G. Inventario del material mueble recuperado en el curso de la intervención arqueológica.

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

#### Artículo 3.6.6. Análisis de efectos ambientales municipales

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

- a) Descripción general del proyecto o actuación en el que se incluya la justificación de su emplazamiento y las alternativas consideradas.
- b) Descripción del estado inicial del entorno territorial-ambiental en que ha de situarse el proyecto o actuación.
- c) Evaluación de los efectos ambientales previsibles y descripción de las medidas correctoras previstas.
- d) Previsiones de evolución ambiental y territorial a medio y largo plazo.
- e) Identificación de los principales aspectos socioeconómicos del proyecto o actuación.
- f) Relación de los criterios e indicadores utilizados en el estudio y descripción de la metodología empleada.

**Artículo 3.6.7. Informes sectoriales sobre material ambiental**

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

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

**TÍTULO CUARTO  
REGULACIÓN DEL APROVECHAMIENTO  
URBANÍSTICO DEL SUELO**

**CAPÍTULO PRIMERO  
DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

**Artículo 4.1.1. Derechos y deberes de los propietarios de Suelo**

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

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

**Artículo 4.1.2. Equidistribución**

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

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

a) Cuando se actúa a través de unidades de ejecución, mediante el cumplimiento de las obligaciones que derivan del sistema de actuación que corresponda.

b) Cuando se actúa asistemáticamente, mediante los procedimientos establecidos en estas Normas.

**Artículo 4.1.3. Urbanización**

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

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

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

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

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

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

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

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

**CAPÍTULO SEGUNDO  
APROVECHAMIENTO DEL SUELO**

**Sección 1ª:**

**DEFINICIONES GENERALES**

**Artículo 4.2.1. Aprovechamiento real**

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

**Artículo 4.2.2. Aprovechamiento tipo**

El aprovechamiento tipo (AT) se define como la superficie

construida del uso y, en su caso, tipología edificatoria característicos del área de reparto para cada metro cuadrado de suelo de dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías mediante la asignación de los correspondientes coeficientes de ponderación.

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

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

**Artículo 4.2.3. Cálculo del aprovechamiento tipo**

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

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

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

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

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

**Artículo 4.2.4. Excedente de aprovechamiento**

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

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

**Sección 2ª**

**AJUSTE Y TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS EN  
ACTUACIONES SISTEMÁTICAS**

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

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

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

a) Adjudicación de parcelas aptas para edificación, con las compensaciones económicas que por diferencias de adjudicación procedan.

b) Compensación económica sustitutiva.

**Artículo 4.2.6. Ajuste de aprovechamiento interpoligonal en Suelo Urbanizable**

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

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

### Sección 3ª

#### AJUSTE Y TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS EN ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS.

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

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

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

### Sección 4ª

#### VALORACIONES: PRINCIPIOS INFORMADORES

##### Artículo 4.2.8. Valoraciones.

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

### TITULO QUINTO

#### INTERVENCIÓN MUNICIPAL SOBRE EL USO DEL

#### SUELO Y LA EDIFICACIÓN

#### CAPITULO PRIMERO

#### PRINCIPIOS GENERALES

##### Artículo 5.1.1. Competencia municipal

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

2. La intervención municipal se ejerce mediante los siguientes procedimientos:

- Licencias urbanísticas.
- Ordenes de ejecución o de suspensión de obras o de otros usos.
- Inspección urbanística.

##### Artículo 5.1.2. Obligación de solicitar de licencia

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

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

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

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

##### Artículo 5.1.3. Cumplimiento del deber de solicitar licencia

1. Solicitada licencia de edificación, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su otorgamiento, comprobando que se cumplen los requisitos de otorgamiento de licencia señalados en estas Normas.

2. El otorgamiento de la licencia implicará:

- La facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico atribuido en la licencia, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.
- La obligación de edificar en los plazos previstos, a cuyo efec-

to el acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras de conformidad, en su caso, con estas Normas.

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

##### Artículo 5.1.4. Incumplimiento del deber de solicitar licencia

1. La no solicitud de licencia de edificación en el plazo fijado en el planeamiento implicará la apertura de expediente administrativo municipal que resolverá, con audiencia al interesado, sobre la procedencia de declarar dicho incumplimiento.

2. La declaración del incumplimiento faculta al Ayuntamiento para la aplicación en su caso de la expropiación, al amparo de lo previsto en el artículo 34 de la Ley 6/1988 de 13 de Abril sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, o la sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos.

##### Artículo 5.1.5. Obligación de edificar en plazo

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

##### Artículo 5.1.6. Cumplimiento del deber de edificar

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

a) La facultad de incorporar al patrimonio de su titular de la edificación ejecutada y concluida con sujeción a licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística.

b) La obligación del propietario de cumplir los deberes relativos a la edificación y que se contienen en este Título.

##### Artículo 5.1.7. Incumplimiento del deber de edificar

1. El incumplimiento del deber de edificar en los plazos fijados por la licencia implicará las consecuencias previstas en el art. 5.1.4. de estas Normas.

2. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento, se someterá al siguiente régimen:

a) Si aún no hubieran transcurrido los plazos fijados en el Programa de Actuación para solicitar licencia, el interesado podrá solicitar la misma para proyecto conforme con el planeamiento o ajustar las obras a la ya concedida.

b) Cuando hubiesen transcurrido los plazos previstos en el Programa de Actuación, y no proceda la prórroga de éstos, o la edificación resulte incompatible con el planeamiento, la edificación será demolida sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente de infracción urbanística conforme a lo establecido en la legislación urbanística.

3. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condicionantes pero compatible con el planeamiento podrá ser objeto de legalización de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en lo aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de Junio.

4. La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno. La resolución administrativa o judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia.

5. Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiera transcurrido desde su terminación el plazo fijado para adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, el titular o sus causahabientes deberán abonar a la Administración el valor urbanístico de dicho exceso.

### CAPITULO SEGUNDO

#### LICENCIAS

#### Sección 1ª

#### TIPOS DE LICENCIAS

##### Artículo 5.2.1. Actividades sujetas a licencia

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el art. 242.1 y 2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado

en su apartado primero por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y en el segundo como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio, los actos relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en general cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

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

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

#### **Artículo 5.2.2. Tipos de licencias**

1. Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

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

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

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

#### **Artículo 5.2.3. Licencias de parcelación**

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

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

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

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

#### **Artículo 5.2.4. Licencias de obras de urbanización**

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

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

d) Proyecto de urbanización, con el contenido requerido por estas Normas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Artículo 5.2.5. Licencia de obras de edificación**

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

- a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes, en los casos en que este sea preceptivo.
- b) Cédula Urbanística o copia de la contestación oficial a las Consultas o solicitud de Información Urbanística efectuadas, en su caso.
- c) Informe Arqueológico Municipal que determine la adecuación de la intervención arqueológica efectuada con carácter preventivo y las posibles medidas de protección del Patrimonio Arqueológico de acuerdo con lo previsto en la Normativa de Protección de este Plan General.
- c) Proyecto técnico por triplicado.
- d) Si las obras comportan, además, ejecución de demoliciones, derribos, excavaciones, terraplenes, desmontes o rebaje de tierras, deberá acompañarse los documentos necesarios para efectuar dichos trabajos conforme a lo expresado en estas Normas.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Artículo 5.2.6. Licencias de otras actuaciones urbanísticas**

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

#### **Artículo 5.2.7. Licencias de actividades y de instalaciones**

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

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

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

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

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

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

#### **Artículo 5.2.8. Licencias de primera ocupación o de apertura**

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

2. Están sujetos a licencia de ocupación:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Artículo 5.2.9. Licencia de obras de carácter provisional**

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

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

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

b) Estar clasificado como Suelo Urbanizable Programado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Artículo 5.2.10. Licencia de modificación de usos**

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

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

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

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

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

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

#### **Artículo 5.2.11. Licencia de intervención arqueológica.**

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

### **Sección 2ª:**

#### **PROCEDIMIENTO DE CONCESION DE LICENCIA**

##### **Artículo 5.2.12. Requisitos del otorgamiento de licencia**

1. Solicitada licencia el Ayuntamiento resolverá sobre su otorgamiento, comprobando:

- a) Que la solicitud se presenta en plazo.
- b) Que el proyecto presentado se ajusta y es conforme al ordenamiento urbanístico aplicable y, en especial a este Plan General.
- c) En actuaciones asistemáticas, que el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación por el propietario, de acuerdo a lo previsto en estas normas.

2. Las solicitudes de licencia se formularán en el impreso oficial correspondiente a cada caso, dirigidas al Alcalde y suscrita por el interesado o persona que legalmente le represente, indicando lo siguiente:

- a) Nombre, apellidos, circunstancias personales, datos del D.N.I. y calidad en que obra el firmante cuando se actúe en representación.
- b) Iguales datos referentes al interesado cuando se trate de personas físicas, y razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público, y N.I.F. cuando el solicitante sea una persona jurídica.
- c) Situación, superficie y propiedad de la finca e índole de la actividad, obra e instalación para la que se solicita licencia.
- d) Las demás circunstancias que de conformidad con lo dispuesto en estas Normas se establecen según el tipo de licencia solicitada.
- e) Lugar y fecha.

3. Las licencias se otorgarán según las previsiones de las presentes Normas, en ejecución de la legislación aplicable. Igualmente se ajustarán a las prescripciones de carácter imperativo, vigentes en el momento de su otorgamiento, que afecten a la edificación y uso del suelo.

4. Los procedimientos para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase podrán ser objeto de regulación detallada mediante una Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, dictada en desarrollo de lo dispuesto en el presente Plan General, de conformidad con la legislación urbanística y territorial, así como la restante legislación estatal y autonómica aplicables, en especial la legislación de régimen local.

##### **Artículo 5.2.13. Deficiencias subsanables en el proyecto**

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

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

2. No se consideran deficiencias subsanables las siguientes:

a) Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.

b) No respetar las determinaciones del Plan en relación a los usos y tipologías permitidos, o en relación a la intensidad de dichos usos. En especial, la ocupación de zonas verdes o espacios libres previstos en el planeamiento.

c) No ajustarse a normativas específicas de carácter imperativo.

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

##### **Artículo 5.2.14. Consecuencias del otorgamiento de licencia**

1. El órgano municipal competente otorgará licencia cuando se compruebe el cumplimiento de los requisitos previstos, y en consecuencia, siempre que el proyecto, presentado en plazo o favorablemente resuelto el expediente de declaración de incumplimiento del mismo, sea conforme con el ordenamiento urbanístico aplicable y el propietario haya ajustado en su caso el aprovechamiento del proyecto al susceptible de apropiación.

2. Las licencias se otorgarán dentro de los plazos previstos en el artículo 9.5 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales.

El cómputo de los plazos se interrumpirá durante el periodo de tiempo que medie entre los requerimientos de la Administración y el cumplimiento de los mismos por el interesado.

3. En los supuestos de anulación de licencia, demora injustificada en su otorgamiento o denegación improcedente, los perjudicados podrán reclamar de la Administración actuante el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, en los casos y con la concurrencia de los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia imputables al perjudicado.

### **Sección 3ª**

#### **OTRAS CARACTERISTICAS DE LAS LICENCIAS**

##### **Artículo 5.2.15. Licencias condicionadas**

1. El acto de otorgamiento de la licencia podrá introducir, por razones de celeridad y eficacia administrativa, cláusulas que eviten la denegación de éstas mediante la incorporación a la misma de exigencias derivadas del ordenamiento vigente, así como las establecidas en estas Normas.

2. Dichas condiciones podrán exigir adaptar, completar o eliminar aspectos de un proyecto no ajustados a estas Normas siempre que la acomodación de lo solicitado a la legalidad sea posible con facilidad y sin alterar sustancialmente la actuación pretendida.

##### **Artículo 5.2.16. Licencia de obras con eficacia diferida**

1. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico, pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis (6) meses, caducando expresamente a todos los efectos si en dicho término no se solicita en la debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras.

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

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

##### **Artículo 5.2.17. Licencias concedidas por silencio**

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

##### **Artículo 5.2.18. Modificación de licencias**

Conforme a lo previsto en estas Normas, requerirán expresa

modificación de la licencia de obras las alteraciones que se pretendan introducir durante la ejecución de las mismas.

#### **Artículo 5.2.19. Transmisión de licencias**

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

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

#### **Artículo 5.2.20. Revocación de licencias**

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

#### **Artículo 5.2.21. Caducidad de licencias**

1. Las licencias se declararan caducadas a todos los efectos por el transcurso de los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras señaladas en las mismas, previa declaración formal en expediente instruido con audiencia al interesado.

2. La caducidad de las licencias conllevará la extinción del derecho a edificar, no pudiendo iniciar o reanudar el interesado, actividad alguna, salvo, previa autorización u orden de la administración urbanística, obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y el mantenimiento de los bienes por el valor de la edificación ya realizada. Las construcciones paralizadas por efecto de la caducidad de las licencias darán lugar a su inscripción en el Registro Municipal de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

#### **Artículo 5.2.22. Suspensión de licencias**

1. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

2. Sólo podrán ser autorizados trabajos de seguridad y mantenimiento, dando lugar, en caso contrario, a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

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

1. Las obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de las mismas se consideran infracciones urbanísticas, adoptando el Ayuntamiento las medidas precisas, para restaurar el orden jurídico infringido y la realidad física alterada o transformada, a través del correspondiente expediente incoado al efecto de conformidad a lo establecido por la legislación urbanística.

2. En los supuestos de obras abusivas contemplados en el apartado anterior, así como en restantes casos de actuaciones realizadas sin disponer de la preceptiva licencia, además de las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada que corresponda, se impondrán las sanciones que procedan por infracción urbanística.

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

1. Mediante las órdenes de suspensión y ejecución, el Ayuntamiento ejercerá su competencia a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2. El incumplimiento de las órdenes de suspensión y ejecución, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución forzosa que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3. El incumplimiento de las órdenes de suspensión implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyo efectos po-

drá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

### **CAPITULO TERCERO**

## **CONSERVACIÓN Y RUINA DE LOS EDIFICIOS**

### **Sección 1ª:**

#### **CONSERVACIÓN**

##### **Artículo 5.3.1. Obligación de conservación**

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

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

a) El mantenimiento de los mismos en las condiciones particulares de seguridad, salubridad y ornato público que les sean propias.

b) La reposición a sus condiciones preexistentes de seguridad salubridad y ornato públicos, consolidando o reparando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

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

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

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

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

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

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

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

##### **Artículo 5.3.2. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato**

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

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

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

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

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

Para aquellos suelos urbanos consolidados que no dispongan de instrumentos de planeamiento específico, el Ayuntamiento estudiará y determinará, en su caso, ya sea de oficio o a petición de los interesados, comunidades de propietarios, asociaciones de ve-

cinos u otros colectivos afectados, la obligatoriedad de constitución de dichas Entidades de Conservación.

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

a) Vallado. Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla según se determina en las presentes Normas.

b) Tratamiento de la superficie. Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

c) Limpieza y salubridad. El solar deberá estar permanentemente limpio y desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

3. En construcciones serán mínimas las siguientes condiciones:

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

Los elementos estructurales deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar a las cimentaciones. En particular deberá garantizarse la protección de la estructura frente a la acción del fuego. Deberán conservarse, igualmente, los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos estancos al paso del agua, y de modo que no ofrezcan riesgo de caídas a las personas y a los bienes.

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

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

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

c) Condiciones de ornato o decoro público.

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

#### **Artículo 5.3.3. Costeamiento de las obras de conservación**

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

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

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

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

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

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

#### **Artículo 5.3.4. Obligación de rehabilitar**

1. Los propietarios de inmuebles están sometidos al cumplimiento

de las normas sobre rehabilitación urbana. Igualmente están obligados a realizar las obras de rehabilitación previstas en los planes, normas y ordenes de ejecución derivados de los mismos.

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

#### **Artículo 5.3.5. Costeamiento de las obras de rehabilitación**

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

#### **Artículo 5.3.6. Ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento**

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

### **Sección 2ª**

#### **RUINA**

#### **Artículo 5.3.7. Procedencia de la declaración de ruina**

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

1. Agotamiento generalizado de los elementos estructurales.

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

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

a) El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales calculándose la proporción de cada uno de los elementos en relación con el total de forma porcentual.

b) Asimismo, se fijará la proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido expresada, igualmente, en forma porcentual.

c) Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes de cada elemento a reconstruir a que se refiere el anterior apartado a) y los porcentajes de los elementos estructurales a que se refiere el anterior apartado b).

2. Obras de reposición.

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

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

a) La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que haya sufrido la edificación.

b) La depreciación se determinará a través de coeficientes de uso, antigüedad y estado de conservación.

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

3. Relación con la ordenación.

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

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

#### **Artículo 5.3.8. Declaración de ruina**

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

a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición. Si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.

b) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.

c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, adoptando las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la propia resolución debe determinar.

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

1ª La inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar.

2ª La obligación del propietario de:

a) Demoler y sustituir total o parcialmente la edificación salvo en el supuesto de que el inmueble esté sujeto a rehabilitación forzosa, o el propietario opte voluntariamente por la rehabilitación. La demolición correrá, en su caso, subsidiariamente a cargo del Ayuntamiento si el propietario incumple su obligación.

b) Rehabilitar el inmueble, cuando no proceda la demolición.

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

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

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

a) Declarar el estado de ruina.

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

#### **Artículo 5.3.9. Inaplicabilidad de la demolición**

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

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

2. En este sentido quienes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaran o desmontaran un edificio o elemento arquitectónico objeto de con-

servación o rehabilitación, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan.

#### **Artículo 5.3.10. Urgencia y peligro inminente**

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

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

#### **Artículo 5.3.11. Obligación de cumplimiento de las normas de protección**

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

### **TITULO SEXTO RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Sección 1ª CONDICIONES GENERALES**

#### **Artículo 6.0.1. Definición y delimitación**

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

a) Cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para la edificación que sobre ellos se haya de construir o, en su caso, mantener en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en el Plan.

b) Forman parte de ámbitos de actuación que están consolidados por edificación, al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según el modelo de utilización del suelo previsto por el Plan.

c) Asimismo, se incluirán en esta clase de suelo aquellos terrenos que lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el punto a) de este apartado, siempre que los mismos estén insertos en una unidad de ejecución cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones legales derivadas del planeamiento y la legislación urbanística.

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

1. Los propietarios de terrenos incluidos en Suelo Urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso de suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten, de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en los artículos correspondientes de este Plan General.

2. Para el Suelo Urbano No Consolidado el Plan si bien, regule su ordenación, remite el desarrollo de sus determinaciones a la formulación posterior de Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle según los casos, que completen su ordenación y que respondan a los objetivos específicos que en cada caso se señalan, sin perjuicio de la necesidad de proceder, al equitativo respecto de los beneficios y cargas del planeamiento para la ejecución de los mismos, mediante unidades de ejecución continuas o discontinuas, y a los deberes establecidos con carácter general en la legislación urbanística y en las presentes Normas.

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

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

**Sección 2ª****DESARROLLO DEL SUELO URBANO****Artículo 6.0.4. Ambito de planeamiento en Suelo Urbano**

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

a) Suelo Urbano Consolidado o directo.

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

**Artículo 6.0.5. Suelo Urbano Consolidado o directo.**

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

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

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

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

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

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

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

Las determinaciones son las siguientes:

a) Delimitación de las áreas a desarrollar mediante Planes Especiales de Reforma Interior.

b) Iniciativa del planeamiento, indicando si es público o privado.

c) Asignación de usos globales y fijación de su intensidad, señalando su edificabilidad bruta.

d) Con carácter orientativo o vinculante, según se especifique en Ficha, se fijan algunos de los parámetros fundamentales de la ordenación y de la edificación.

e) Localización y trazado preferente de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacio libre y de equipamientos propios de cada área, indicando el carácter vinculante o no de los mismos.

f) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y otros servicios.

g) Plazo de redacción del planeamiento especial.

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

a) No podrán incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio establecido en la legislación urbanística.

b) Tampoco podrán autorizarse los usos del suelo relativos a parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de infraestructura, obras de mera edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación de su uso o demolición de construcciones, salvo lo expresamente dispuesto por estas Normas para cada área de planeamiento especial.

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

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

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

1. Son aquellos ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado donde el Plan contiene su ordenación detallada pero donde se precisa completar la misma mediante la redacción de Planes Especiales de carácter temático, Estudio de Detalle o alguna de las restantes figuras complementarias del planeamiento para el logro de los objetivos que se pretenden.

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

a) Los correspondientes terrenos no deben constituir o incluirse en unidades de ejecución delimitados desde el Plan General.

b) El Plan General debe haber fijado expresamente los usos y tipologías pormenorizados correspondientes, mediante las oportunas ordenanzas.

c) Deben estar fijadas inequívocamente las alineaciones y rasantes aplicables a la parcela.

d) La ejecución de las obras para las que se solicita licencia no han de afectar o impedir en modo alguno el cumplimiento de los objetivos o determinaciones vinculantes establecidos en la correspondiente Ficha del Plan General para la figura de planeamiento prevista.

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

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

**Sección 3ª****GESTION DEL SUELO URBANO****Artículo 6.0.8. Areas de reparto en Suelo Urbano**

1. En el Suelo Urbano el Plan General delimita las correspondientes áreas para el reparto equitativo entre los propietarios de terrenos incluidos en tal clase de suelo de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

2. Constituyen áreas de reparto independientes en Suelo Urbano:

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

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

**Artículo 6.0.9. Unidades de ejecución delimitadas en Suelo Urbano**

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

a) En las áreas remitidas a PERI la delimitación de las unidades de ejecución, así como la simultánea elección del sistema de actuación, sin perjuicio de las modificaciones que procedan se contendrá en el propio instrumento de planeamiento, y se atenderá a los criterios recogidos en estas Normas.

b) En Suelo Urbano con ordenación detallada remitida a Estudio de Detalle, el Plan General delimita, unidades de ejecución continuas o discontinuas para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución o urbanización de los correspondientes terrenos.

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

La delimitación de unidades de ejecución, cuando no se conten-

ga en el presente Plan General o en el planeamiento de desarrollo, así como la modificación de las unidades ya delimitadas, se llevará a cabo de acuerdo con los siguientes principios:

a) Los terrenos a incluir dentro de la unidad de ejecución deberán pertenecer a una misma área de reparto. El ámbito se delimitará de tal modo que se posibilite el cumplimiento conjunto por parte de los propietarios afectados de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

b) La diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total de la unidad de ejecución y el resultante de la aplicación de aprovechamiento tipo sobre su superficie no podrá ser superior al 15 por 100 de este último, salvo que se justifique la imposibilidad de respetar la diferencia máxima.

c) A fin de posibilitar el cumplimiento de la anterior condición se admite que, en esta clase de suelo, las unidades de ejecución puedan ser discontinuas.

d) El criterio seguido para la delimitación, en base al cual se excluyen determinados terrenos de su ámbito, así como se incluyen de otros, deberá, necesariamente, motivarse.

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

#### **Artículo 6.0.11. Actuación mediante unidades de ejecución**

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que el Plan les marque o que el Ayuntamiento elija en cada caso.

2. Cuando se determinara un sistema de gestión privada, para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, transcurridos los plazos establecidos en este Plan, o en su defecto, seis años a contar desde la aprobación definitiva del Plan para las unidades de ejecución delimitadas por este, o el mismo plazo computado desde su delimitación para las nuevas unidades de ejecución, sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, se observarán las siguientes reglas:

a) El Ayuntamiento podrá sustituir el sistema por otro de gestión pública

b) Se garantizará a los propietarios no responsables del incumplimiento los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o la valoración urbanística para los supuestos de expropiación como sistema de actuación en los términos indicados por el apartado 4 del artículo 149 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por su Ley 1/1997, de 18 de Junio.

c) Si la falta de ejecución fuera imputable a la Administración, los propietarios afectados conservarán sus derechos a iniciar o proseguir el proceso urbanizador o edificatorio.

3. Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación u otro equivalente, los propietarios adquirirán el aprovechamiento urbanístico correspondiente, siempre que cumplan los deberes y cargas inherentes al mismo.

### **Sección 4ª**

#### **EJECUCION DEL SUELO URBANO**

##### **Artículo 6.0.12. Urbanización en Suelo Urbano**

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

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

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

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

punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **Artículo 6.0.13. Urbanización anticipada**

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

a) Dicho deber será exigible no sólo a propietarios de terrenos incluidos en una unidad de ejecución, sino a aquellos propietarios de Suelo Urbano no incluido en unidad de ejecución, exista o no edificación sobre los mismos, y en el primer caso aunque no esté prevista su sustitución.

b) Cuando exista más de un propietario afectado será preciso, con carácter previo, formular un expediente de distribución de cargas, conforme a lo previsto en estas Normas, para la justa distribución entre los propietarios y, en su caso, la Administración de la correspondiente carga de urbanización.

c) La cuantía del deber de urbanizar se establecerá para cada terreno en proporción a las obras que sean de interés para el mismo.

d) Para el procedimiento y pago de las cuotas correspondientes se estará a lo dispuesto en los artículos 126 a 129 del Reglamento de Gestión Urbanística.

##### **Artículo 6.0.14. Requisitos generales para la edificación en Suelo Urbano**

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

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

##### **Artículo 6.0.15. Urbanización y edificación simultánea en Suelo Urbano asistemático**

En Suelo Urbano no incluido en unidad de ejecución será posible conceder licencia previamente al cumplimiento del deber de

urbanizar. En cuyo caso y como garantía de la realización de las obras de urbanización será preciso:

a) Que en el escrito de solicitud de licencia el solicitante se comprometa expresamente a urbanizar simultáneamente a la edificación, así como a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, estableciendo tal condición en la cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de régimen local, en cuantía suficiente para ejecutar las obras de urbanización con el alcance definido en el punto 2 del artículo 6.0.11.

**Artículo 6.0.16. Urbanización y edificación simultáneas en Suelo Urbano sistemático**

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

a) Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de ejecución si la misma no se efectuó con el planeamiento y que hubiese ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de parcelación o del proyecto de compensación si estos fuesen necesarios para el reparto de cargas y beneficios del Plan.

b) Que estuviese concluida la urbanización básica de la unidad de ejecución y en consecuencia sea previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con los servicios necesarios para tener la condición de solar.

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

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

**TITULO SEPTIMO  
RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE  
CAPITULO PRIMERO  
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO  
Sección 1ª  
CONDICIONES GENERALES**

**Artículo 7.1.1. Definición**

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

**Artículo 7.1.2. Programación**

1. Las previsiones del Plan General sobre el Suelo Urbanizable Programado, se establecen, en principio, en el marco temporal de tres cuatrienios consecutivos.

2. El Programa de Actuación señala para cada una de dichas etapas cuatrienales los sectores de Suelo Urbanizable Programado cuyos Planes Parciales habrán de aprobarse en dicho plazo.

**Artículo 7.1.3. Obligaciones y cargas de los propietarios**

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de Suelo Urbanizable Programado, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos por la legislación vigente y en el artículo 4.1.4. de las presentes Normas.

2. Los propietarios de terrenos incluidos en el Suelo Urbanizable Programado podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponda, en función del aprovechamiento tipo que el Plan asigna en esta clase y categoría de suelo sin perjuicio del debido y efectivo cumplimiento, con carácter previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades y dentro de los plazos establecidos en el plan de etapas de los correspondientes Planes Parciales, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

3. Es uno de los principales objetivos del Plan acercar la oferta residencial a la demanda ciudadana de "Vivienda de Protección Oficial" en cualquiera de sus modalidades. En este sentido, el Plan se plantea en su Programa la obligación de realizar el equivalente

al menos a una media del 25% de las viviendas de cada sector, cumpliendo las características económicas que determinan dichas modalidades de la Vivienda de Protección Oficial (V.P.O.).

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

**Artículo 7.1.4. Deber de urbanizar**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Sección 2ª**

**DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**

**Artículo 7.1.5. Ámbito del planeamiento parcial**

1. El desarrollo del Suelo Urbanizable Programado se llevará a cabo dentro del ámbito de los sectores que a tal efecto delimita este Plan General, a través de los correspondientes Planes Parciales que se ajustarán a sus determinaciones a lo establecido en el artículo siguiente de estas Normas.

2. Los Planes Parciales deberán referirse a sectores de Suelo Urbanizable Programado, pudiendo integrar elementos de sistemas generales interiores al mismo. También podrán integrar elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio del Plan o de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, que hagan aconsejable la vinculación de su desarrollo o sean elementos que tengan determinada la obtención de su suelo y su ejecución en su caso, con cargo al Suelo Urbanizable.

**Artículo 7.1.6. Contenido y determinaciones**

1. El Plan General regula su desarrollo en Planes Parciales mediante las disposiciones generales contenidas en estas Normas, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en este Título, en las Fichas Reguladoras de los Sectores y en el plano de «Calificación, Usos y Sistemas».

2. Las determinaciones que se regulan en estas Normas, y que se recogen en las Fichas y planos son las siguientes:

- a) Delimitación de los sectores para el desarrollo en Planes Parciales.
- b) Iniciativa del planeamiento, indicando si es pública o privada.
- c) Asignación de usos globales y fijación de su intensidad, señalando su edificabilidad bruta.
- d) Se fijan algunos de los parámetros fundamentales de la ordenación y la edificación.

e) Localización y trazado preferente de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada sector, indicando el carácter vinculante o no de los mismos.

f) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y otros servicios.

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

#### **Artículo 7.1.7 Regulación de la Ordenación y la Edificación**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Sección 3ª**

#### **GESTION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**

#### **Artículo 7.1.8. Areas de reparto en Suelo Urbanizable Programado**

1. En Suelo Urbanizable Programado el Plan General delimita una única área de reparto coincidente con el ámbito de cuatrienio en que debe desarrollarse dicho suelo.

2. Dicha área de reparto incluye, además de los sectores cuyo planeamiento parcial están incluidos en dicho cuatrienio, los Sistemas Generales adscritos al mismo para su gestión.

3. Para dicha área de reparto el Plan General fija el correspondiente aprovechamiento tipo, expresado en metros cuadrados construidos por metros cuadrados de suelo, referido en todo caso al uso característico del área de reparto.

4. Los sectores con exceso de aprovechamiento sobre el tipo de su cuatrienio, deberán ceder la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúe el exceso de aprovechamiento, cuando éste no se destine a la adjudicación de suelo para propietarios de terrenos afectados por sistemas generales o cuando tales adjudicaciones no absorban la totalidad del exceso. En cualquier caso, en esta situación, les corresponderá la obtención, por ocupación directa o

expropiación, de la superficie de suelo destinada a sistemas generales que se establecen con cargo a dicho exceso de aprovechamiento.

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

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

1. En Suelo Urbanizable Programado, todos los terrenos de cada Plan Parcial deberán incluirse en unidades de ejecución cuya delimitación, así como la elección del sistema de actuación se contendrá en dichos documentos de planeamiento.

2. En todo caso, la división en unidades de ejecución de un Plan Parcial se hará conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística.

3. Cuando la delimitación de la unidad de ejecución esté contenida en el planeamiento parcial, no será de aplicación el procedimiento previsto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, si bien la inicial delimitación de la unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente plan.

#### **Sección 4ª**

#### **EJECUCION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**

#### **Artículo 7.1.10. Condiciones generales de edificación**

1. El Suelo Urbanizable Programado estará sometido, con carácter general, a los requisitos relacionados con el régimen urbanístico de estas Normas. Sin embargo, podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano, así como las de carácter provisional conforme a lo previsto en estas Normas.

a) Deben estar aprobados los correspondientes Planes Parciales y los Proyectos de urbanización.

b) Se deberán cumplir además los requisitos previstos en el artículo 6.0.16 de estas Normas.

#### **CAPITULO SEGUNDO**

#### **SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO**

#### **Sección 1ª**

#### **CONDICIONES GENERALES**

#### **Artículo 7.2.1. Definición**

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

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

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

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

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

#### **Artículo 7.2.3. Obligaciones de los adjudicatarios.**

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

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

#### **Artículo 7.2.4. Deber de urbanizar.**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Artículo 7.2.5. Deber de ceder terrenos.**

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

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

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

### **Sección 2ª**

#### **DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO**

#### **Artículo 7.2.6. Ambito de los Programas de Actuación Urbanística.**

1. Las actuaciones urbanísticas que puedan llevarse a cabo en el Suelo Urbanizable No Programado se desarrollarán en las áreas de Programa de Actuación Urbanística que establece el Plan General.

2. Cualquier imprecisión en los límites del área de Programa de Actuación Urbanística u omisión en sus determinaciones serán resueltas por el propio Programa, sin contradecir en ningún caso la Ley del Suelo y las Normas de este Plan.

3. No obstante lo dispuesto en el párrafo primero del punto anterior, los Programas de Actuación Urbanística que se formulen podrán referirse a ámbitos mayores o menores, siempre que:

a) Dichos ámbitos constituyan unidades urbanísticas integradas conforme a lo definido en el artículo 71.2 del Reglamento de Planeamiento.

b) No se imposibilite o dificulte el desarrollo de resto de los terrenos del área no incluidos en el Programa.

c) Se ajusten las dimensiones máximas y mínimas, y demás condiciones técnicas, previstas en estas Normas.

#### **Artículo 7.2.7. Ficha de características de las áreas.**

1. De acuerdo con los objetivos que se señalan para cada área de Programa de Actuación Urbanística, y conforme a lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley del Suelo y en el artículo 34 del Reglamento de Planeamiento, el Plan General determina en las correspondientes determinaciones:

a) Los usos globales permitidos, expresando el carácter excluyente, alternativo o compatible de los mismos.

b) En su caso, niveles de intensidad de dichos usos.

Cuando el Plan determine edificabilidades máximas lucrativas se entienden referidas a la superficie total del PAU. Si dicho PAU incluye en su delimitación algún Sistema General, su superficie

computará a efectos de cálculo de edificabilidad máxima. En el caso de ser un Sistema General con edificación, ésta no se detraerá de la lucrativa.

c) Las características técnicas de cada actuación en relación con la estructura urbana del territorio, y la dimensión máxima y mínima del área del Programa de Actuación Urbanística en función de los distintos usos, y sin perjuicio de la delimitación grafiada en los planos.

d) Los sistemas de dotaciones, servicios y equipamientos que le corresponde.

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

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

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

1. Los Programas de Actuación Urbanística son los instrumentos que determinan la ordenación del suelo clasificado como Urbanizable No Programado con el nivel de detalle que es propio del planeamiento general para el Suelo Urbanizable Programado.

2. Los Programas de Actuación Urbanística se ajustarán a lo previsto en estas Normas, con el contenido documental establecido para los Planes Parciales, así como las siguientes reglas:

1º. Los Programas de Actuación Urbanística, al determinar los diferentes usos permitidos por el Plan General, podrán concretar o adaptar dichos usos previstos proponiendo otros, siempre que estos resulten complementarios o compatibles con los señalados en la correspondiente Ficha.

2º. Los Programas que desarrollen sectores en los que el carácter de la actuación sea exclusivamente público y con fines específicos podrán puntualmente, ajustar las condiciones generales de uso y edificación previstas a estas Normas a fin de adecuarlas motivadamente al contenido exclusivo y particular que constituye su propia finalidad.

3º. Con independencia de los sistemas a que hace referencia el punto 1.d) del artículo anterior, el acuerdo de formulación del Programa de Actuación Urbanística deberán grafiar e incorporar, en su caso y de manera justificada, los correspondientes Sistemas Generales para el desarrollo, en esta categoría de suelo, de las siguientes previsiones del Plan General:

a) Sistemas de infraestructuras de cualquier tipo, interiores y exteriores, que sirvan de conexión e integración adecuada de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

b) Espacios verdes o de equipamientos de gran escala que conformen por su tamaño, intensidad o especialización un orden en el territorio.

c) Sistemas o dotaciones a nivel general de ciudad o metrópoli.

d) Cualquier otro elemento de carácter patrimonial o ambiental, de paisaje y de imagen urbana que contribuya al interés general de la colectividad.

3. Con la aprobación del Programa de Actuación Urbanística, los sectores comprendidos en su ámbito adquieren la categoría de Suelo Urbanizable Programado apto para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales.

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

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

4. Los Programas de Actuación Urbanística que desarrollen suelos urbanizables no programados de parcelación, incluirán, además de la documentación exigida por la legislación vigente, un análisis socioeconómico y urbanístico de las parcelaciones afectadas en cada caso con el objetivo de determinar los usos que es

necesario erradicar y los usos que se considerarán compatibles en el futuro. Asimismo incluirán un análisis de los valores agrícolas, ambientales o paisajísticos afectados, de los posibles riesgos naturales existentes y de las posibles afecciones al dominio público, en su caso, debiendo determinar las medidas que, necesariamente, deberán incorporar los futuros Planes Parciales con la finalidad de proteger dichos valores, de evitar los posibles riesgos existentes y de desafectar las zonas de dominio público que puedan estar ocupadas. El cumplimiento de dichas medidas deberá quedar garantizado por parte de los propietarios previamente a la aprobación definitiva de los Planes Parciales que se formulen para el desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística.

### Sección 3ª

#### GESTION DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

##### Artículo 7.2.9. Areas de reparto.

1. En Suelo Urbanizable No Programado cada Programa de Actuación Urbanística, junto con los sistemas generales adscritos al mismo para su gestión, integrará una única área de reparto.

2. Corresponde al Programa de Actuación Urbanística fijar el aprovechamiento tipo correspondiente a dichas áreas de reparto.

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

1. El Ayuntamiento podrá autorizar, de conformidad a lo previsto en estas Normas, la formulación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, a fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos, cuando se cumplan las condiciones señaladas en las fichas respectivas y de conformidad con lo dispuesto en estas Normas para cada una de las áreas de Suelo Urbanizable No Programado.

2. La formulación y ejecución de los Programas de Actuación Urbanística corresponderá:

- Al propio Ayuntamiento de Córdoba
- Al adjudicatario directo sin necesidad de concurso, en los supuestos previstos en la legislación vigente.

##### Artículo 7.2.11. Elección del sistema de actuación.

1. Los Programas de Actuación Urbanística se ejecutarán dentro de las unidades de ejecución que se delimiten en cada etapa mediante cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la legislación vigente.

2. La delimitación de las unidades de ejecución se ajustará a lo previsto en estas Normas.

3. La elección del sistema la efectuará la Administración, de conformidad con la legislación vigente.

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

La aprobación de un Programa de Actuación Urbanística implicará, en su caso, la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa, no solamente del ámbito territorial concreto para el que se formuló, sino también de los terrenos necesarios para el enlace de la zona de actuación con los correspondientes elementos de los sistemas generales existentes en el exterior.

### TITULO OCTAVO.

#### NORMAS GENERALES DE PROTECCION

#### MEDIOAMBIENTAL

#### CAPITULO PRIMERO

#### DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo 8.1.0. aRTªaa.- Definición.

Las citadas medidas constituyen en su conjunto una serie de determinaciones formuladas por razones de seguridad, salubridad y estética de un lado, y de defensa del patrimonio natural o histórico-cultural de otro, que habrán de ser observadas por todas aquellas personas físicas o jurídicas, de naturaleza pública o privada, en el ejercicio de actos de edificación y uso del suelo.

### Sección 1ª

#### Normas de Protección del Medio Ambiente Urbano.

##### Artículo 8.1.1.- Regulación de la publicidad en los edificios

Los carteles, anuncios y rótulos publicitarios se consideran elementos decisivos en la configuración del paisaje urbano, y por ello su instalación, tanto en las fachadas de las edificaciones como en la vía pública, están sujetas a previa licencia municipal. La solicitud de licencia irá acompañada del correspondiente proyecto de instalación donde se manifiesten sus características técnicas de forma que el Organismo que haya de otorgarla pueda conocer con precisión la actuación pretendida y se garantice, en cualquier caso,

su integración compositiva con el resto de los elementos arquitectónicos de la fachada.

Se prohíben expresamente los elementos publicitarios en la coronación de los edificios.

##### Artículo 8.1.2.- Conservación de terrenos no edificados y solares

Los propietarios de terrenos y urbanizaciones habrán de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. En particular, los propietarios de solares vendrán obligados a mantener su limpieza, evitando la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

##### Artículo 8.1.3.- Seguridad y decoro de edificios y construcciones

Los propietarios de edificaciones y construcciones erigidas en el término municipal deberán mantenerlas en estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Con fines meramente enunciativos se señalan las obligaciones de los propietarios de edificaciones y construcciones con respecto a la seguridad, salubridad y ornato público:

- Mantenimiento y seguridad de los elementos arquitectónicos de formación de las fachadas y sus acabados.
- Mantenimiento de los revocos, pintura o cualquier material visto de acabado de los parámetros de fachada.
- Mantenimiento y seguridad de todas las instalaciones técnicas de los edificios y sus elementos añadidos tales como rótulos o carteles.

### Sección 2ª

#### Medidas de Protección del Medio Ambiente Natural.

##### Artículo 8.1.5.- Medidas de prevención ambiental: Usos y Actividades sometidos a previa evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental o Calificación Ambiental.

1. La Directiva del Consejo (85/337/CEE), del 27 de Junio de 1985, se aplica a la evaluación de las repercusiones sobre el medio ambiente de los proyectos públicos y privados que pueden tener efectos importantes sobre el medio. Dicha directiva comunitaria ha sido completada y normalizada en el ámbito estatal por el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y su correspondiente Reglamento, aprobado por el Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre.

Asimismo, en la Comunidad Autónoma Andaluza ha entrado en vigor el 1 de Septiembre de 1994, la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y con fecha 29 de Diciembre de 1995 el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental las cuales se suman al resto de normas y disposiciones legales vigentes en la Unión Europea, el Estado Español y la propia Comunidad Autónoma de Andalucía complementando la directiva 85/337 del Consejo de las Comunidades Europeas de 27 de junio de 1985, el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio y el Real Decreto 1131/1988, de 30 de Septiembre.

Teniendo en cuenta dicha Ley y Reglamento, los usos y actividades que habrán de someterse a Evaluación de Impacto Ambiental serán los establecidos en los Anexos de los mismos. Además se deberán realizar Informes Ambientales, tal como los define la propia Ley, para todas las actividades relacionadas en su Anexo Segundo y en el Reglamento de Informe Ambiental (Decreto 153/1996, de 30 de abril de 1996) y deberán someterse a Calificación Ambiental todos los usos y actividades relacionados en su Anexo Tercero y en el Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de diciembre).

2. Con carácter general, será de aplicación asimismo, en materia de protección ambiental, lo dispuesto en el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995, de 21 de noviembre) y en el Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1996, de 20 de febrero) de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. Desde la entrada en vigor del Reglamento de Calificación Ambiental no es de aplicación el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre) en cuanto a sus determinaciones ambientales por lo que cualquier referencia en el Plan al mismo en este sentido se entenderá solamente a los efectos de la definición de estos tipos de actividades.

4. El desarrollo de las actuaciones urbanísticas proyectadas en este Plan quedarán condicionadas, en todo caso, por las medidas correctoras y de protección y por las medidas de control y seguimiento ambiental establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental

del Plan y en la Declaración de Impacto Ambiental que formule la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

**Artículo 8.1.6.- Medidas a adoptar en la proyección y ejecución de nuevas redes viarias**

Sin perjuicio de las medidas de prevención ambiental aplicables, de acuerdo a la legislación vigente, se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas colindantes con las vías de nueva apertura, reponiéndose en aquellas zonas en que por necesidades de las obras se haya perdido o deteriorado.

Los desmontes o terraplenes que fuese necesario establecer por causa de la topografía no deberán alterar el paisaje para lo cual deberá dárseles un tratamiento superficial que incluye incluso la repoblación o plantación. En el caso de que estos desmontes o terraplenes hubiesen de ser excesivos y afectasen desfavorablemente al entorno se evitarán recurriendo a los muros de mampostería con piedra local y, en casos extremos a túneles o viaductos.

Asimismo las afecciones y medidas correctoras más significativas tendrán en cuenta los aspectos relacionados con contaminación atmosférica, prevención del ruido, permeabilidad territorial, protección del sistema hidrológico, ecosistemas de interés próximos, protección del sistema arqueológico, afección del planeamiento urbanístico y medidas de recuperación paisajística.

En los tramos de carreteras o caminos que quedasen fuera de uso y no se prevea su reutilización se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal y su vegetación.

De forma específica, cuando se ejecuten los proyectos de la Variante Oeste de Córdoba, la Variante de trazado de la CN-432 de Granada a Badajoz (Variante de Cerro Muriano) y de la Autovía de Córdoba-Antequera se aplicarán las medidas correctoras previstas en sus respectivos Estudios de Impacto Ambiental y las condiciones impuestas en sus respectivas Declaraciones de Impacto Ambiental.

**Artículo 8.1.7.- Elementos publicitarios en carreteras**

Sin perjuicio de las medidas de prevención ambiental aplicables, de acuerdo a la legislación vigente, la instalación de elementos publicitarios situados a lo largo de las vías de comunicación requerirá previa licencia municipal y habrán de cumplir las condiciones fijadas en la vigente legislación y reglamentación sobre esta materia.

**Artículo 8.1.8.- Cementerios de vehículos**

Sin perjuicio de las medidas de prevención ambiental aplicables, de acuerdo a la legislación vigente, en aquellos casos en que, de acuerdo con las determinaciones de este Plan, se permite el establecimiento de cementerios de vehículos, éstos no podrán situarse de modo que sean visibles los restos almacenados desde las vías públicas, para lo cual se vallarán con tapia de obra de fábrica y/o se dotarán de pantallas vegetales protectoras que impidan su visión. En todo caso se aportará un análisis sobre su incidencia paisajística junto con la solicitud de la licencia.

La misma medida se aplicará a aquellas actividades análogas a la contemplada en este precepto, tales como chatarrerías que tengan por objeto el almacenaje, reciclaje o venta de residuos urbanos e industriales.

**Artículo 8.1.9.- Protección del dominio público hidráulico.**

Según lo dispuesto en la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y R.D. 849/1986 de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado parcialmente por el R. D. 30 de octubre de 1992 del Dominio Público Hidráulico, integran el dominio público e hidráulico los siguientes bienes: las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, los lechos de los lagos y lagunas y de los embalses superficiales en cauces públicos y los acuíferos subterráneos, a los efectos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

También, y de acuerdo, al artículo 6 de la Ley de Aguas y los artículos 7 a 9 del reglamento, deberá tenerse en cuenta a los efectos de la implantación de usos próximos a los cauces naturales que los terrenos que lindan con éstos (márgenes) están sujetos en toda su extensión a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y a una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Según el artículo 7 del Reglamento, la zona de servidumbre para uso público tendrá, entre otros, los fines siguientes:

- a) Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.
- b) Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
- c) Paso para el salvamento de personas y bienes.

Dicha zona está sujeta a las siguientes limitaciones de uso: los propietarios de estas zonas podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado anteriormente, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente, que se otorgará en casos muy justificados. Asimismo las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización del Organismo de cuenca.

Según el artículo 9 del Reglamento, en la zona de policía de 100 metros de anchura, medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidos a lo dispuesto en el Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

En todo caso, según dicho artículo, la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca la cual será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por os distintos órganos de las administraciones públicas.

La realización de obras para la instalación de piscifactorías y similares, con independencia de lo previsto en la legislación aplicable, estará sometida a la autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Para obtener dicha autorización será necesario acompañar a la correspondiente solicitud un análisis o estudio en el que se señalen, en planos de escala adecuada, los cauces naturales y las canalizaciones previstas y se consideren, entre otros extremos, los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de aguas, etc..

Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no contradigan los dispuestos anteriormente.

La ordenación de usos de los márgenes y zonas de protección que se realice desde el Plan comprenderá las medidas necesarias para la mejor protección de los cauces y de las aguas.

De forma específica, cuando se ejecute el proyecto de encauzamiento del río Guadalquivir se tendrán en cuenta las medidas protectoras y correctoras que se prevean en el informe ambiental al que ha de someterse. En todo caso dicho proyecto deberá incorporar un tratamiento "blando", con recuperación del bosque de ribera, en la zona del río que discurre junto a la vega de El Arenal a efectos de minimizar el posible impacto que en dicha zona pueden provocar las obras.

**Artículo 8.1.10.- Aguas Subterráneas y Regulación de Recursos Hídricos**

Con carácter general, y al objeto de proteger los recursos hídricos, serán de aplicación la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y las disposiciones establecidas en el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, que desarrolla el anterior y la Ley 46/1999, de 13 de diciembre de Modificación de la Ley 29/1985. Asimismo se establecen las siguientes medidas:

Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el empleo de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

En el caso de zonas industriales será obligatoria la constitución de vertederos que garanticen el cumplimiento de la legislación aplicable.

La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. En

todo caso sólo la construcción de fosas sépticas sólo se podrá autorizar en Suelo No Urbanizable o en aquellas zonas del Suelo Urbano Consolidado donde no sea posible conectar con la red municipal de saneamiento.

Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector, para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya a ser destinada, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de las aguas que resulten de aplicación.

En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole, deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. En aplicación del artículo 95 de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1985, el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades, quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualquiera otras construcciones será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

Iguals justificaciones deberán aportarse en la tramitación de todos los Proyectos de urbanización y para la implantación de usos residenciales y hoteleros en Suelo Urbanizable. Asimismo para la implantación de usos residenciales y de interés social o utilidad pública en el Suelo No Urbanizable deberán justificarse las dotaciones de agua potable y la eliminación de las aguas residuales.

**Artículo 8.1.11.- Protección del arbolado y de terrenos forestales.**

Se considerarán masas arbóreas sujetas a las determinaciones de las presentes Normas las que reúnan algunas de las siguientes características:

- a) Se encuentren localizadas en cualquier clase de Sistemas Generales o Locales.
- b) Se sitúen en zonas de uso o dominio público o de protección de infraestructuras.
- c) Estén integradas en espacios catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba y/o por el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía o se encuentren en zonas expresamente señaladas en la documentación de este Plan.
- d) A los efectos de protección se incluyen las zonas verdes arboladas de los Suelos Urbanos y Aptos para Urbanizar o Urbanizables.

La tala de árboles situados en masas arbóreas sujetas a las determinaciones de este Plan quedarán sometidas al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

Se prohíbe especialmente las talas y podas de arboledas públicas y urbanas sin el preceptivo informe municipal del técnico competente, que justifique tal operación y garantice el tratamiento específico que cada «poda» requiera para prevenir la belleza y la salud del árbol.

En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones de las obras y el paso de vehículos y máquinas puedan afectar a los árboles existentes deberán tomarse todas las medidas necesarias para evitar ocasionar daño alguno a dichos árboles.

El incumplimiento de lo anteriormente ordenado será sancionado por la Administración Municipal.

Igualmente serán motivo de sanción:

- a) Depositar materiales de obra en los alcorques del arbolado.
- b) Verter ácidos, jabones o cualquier producto nocivo para el árbol, en los alcorques o cercanía de éstos.
- c) Clavar carteles, sujetar cables, etc. en los árboles.

Cuando, por los daños ocasionados a un árbol, o por necesidades de obra, éste quedase dañado, muerto o fuera necesario suprimirlo, la Administración valorará el árbol siniestrado en todo o

en parte, a los efectos de indemnización de acuerdo con los criterios que pueda establecer el organismo competente de Medio Ambiente.

Los Planes Parciales que en desarrollo de estas Normas se formulen habrán de contener previsiones concretas en torno al mantenimiento, mejora y defensa de las masas arbóreas que existan en los correspondientes sectores.

Los citados instrumentos de planeamiento habrán de dedicar una porción de los suelos destinados a zona verde pública y privada a integrar dentro de sí las zonas arboladas existentes en los ámbitos territoriales correspondientes.

Los Planes Parciales ordenarán el territorio por ellos abarcado velando por la no afección de las zonas arboladas.

A los efectos de lo establecido en la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía los montes de dominio público se consideran en este Plan como Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Asimismo el resto de terrenos forestales y de vocación forestal existentes en el término municipal se han clasificado como Suelo No Urbanizable de protección especial dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 2 de dicha Ley en el cual se establece que «los terrenos forestales, por los recursos naturales que sustentan y por los valores sociales y ecológicos que contienen, están sujetos a una especial protección, vigilancia y control de los poderes públicos».

Asimismo, cuando en la elaboración de posibles modificaciones o revisiones de este Plan se prevea alterar la clasificación de terrenos forestales, entendiéndose por estos todos los incluidos en el Artículo 1 de la Ley Forestal Andaluza (Ley 2/1992, de 15 de Junio), para su conversión en Suelo Urbanizable o categoría análoga, el Ayuntamiento solicitará preceptivamente informe a la Administración Forestal, según lo establecido en el Artículo 8.2 de dicha Ley.

Las masas forestales existentes encuentran el límite a su aprovechamiento productivo en la necesidad de su conservación como partes ambientales del paisaje. El establecimiento de nuevas plantaciones de arboleda se guiará, no tanto por criterios de rentabilidad inmediata (establecimiento de especies exóticas de rápido crecimiento) como por el respeto al soporte físico estableciendo las especies acordes con el mismo.

La desaparición total o parcial de un terreno forestal por incendio, uso de agente químico o causa similar, implicará automáticamente la prohibición de modificar o revisar la clasificación y calificación urbanística protectora establecida por el Plan para dichos terrenos, siendo por el contrario obligatorio actuar en la forma adecuada que restituya el medio a su estado originario. En todo caso queda prohibido reclasificar de No Urbanizable a Urbanizable terrenos forestales que hayan sido afectados por incendios.

Asimismo, y en aplicación de la Ley Forestal de Andalucía (Ley 2/1992, de 15 de junio) y su Reglamento en los terrenos forestales serán actuaciones de carácter obligatorio por parte de los titulares de los mismos las siguientes:

\* La ejecución de obras o cualquier otra actuación destinada a la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas que deberá iniciarse en todo caso, en un plazo no superior a dos años, contados a partir de la fecha del incendio, sin perjuicio de las medidas de saneamiento y policía que el particular debe adoptar. Cuando se produzca la regeneración natural, ésta debe someterse a un plan aprobado por la administración forestal.

\* El sometimiento al régimen de autorización administrativa de cualquier tipo de aprovechamiento y comercialización de productos procedentes de las áreas quemadas.

\* El cumplimiento de instrucciones relativas al laboreo y conservación de suelos.

\* El sometimiento al régimen de autorización administrativa para los cambios de cultivos, usos y aprovechamientos forestales.

\* Notificar las transmisiones que afecten a terrenos forestales que superen la superficie de 250 has. y el resto de supuestos contemplados en la Legislación Forestal del Estado en materia de tanteo y retracto.

\* Efectuar los tratamientos fitosanitarios que ordene la Administración Forestal en relación a la lucha contra la plagas y enfermedades forestales, y permitir los que con carácter obligatorio apruebe y realice la Administración. Así mismo se notificarán la existencia de plagas o enfermedades forestales en sus terrenos para que

se efectúen por los titulares los tratamientos que ordene la Administración Forestal.

\* La colaboración e información respecto a la Administración Forestal.

Por otra parte, y en aplicación del Artículo 70 de la mencionada Ley, para el cumplimiento de estos objetivos, la Administración Forestal podrá establecer con los propietarios cuantos convenios, acuerdos o contratos, públicos o privados, estime convenientes, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico o al interés público. Asimismo, según dicho artículo, podrán ser objeto de ayuda los trabajos, obras y estudios que se realicen o refieran a predios forestales y se ajusten a los criterios del Plan Forestal Andaluz pudiendo ser beneficiarios de las ayudas tanto los propietarios de los terrenos como aquellas personas naturales o jurídicas a las que los propietarios hayan cedido el uso o disfrute de sus terrenos o establecido acuerdos que impliquen la mejora de conservación y de la producción mediante trabajos forestales. Los beneficios que se podrán conceder consistirán en subvenciones, anticipos reintegrables, créditos y cualesquiera otros que se establezcan en el desarrollo de la Ley.

En todo caso será aplicable con carácter general la Ley Forestal de Andalucía (Ley 2/1992, de 15 de junio) y el Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

#### **Artículo 8.1.12.- Prevención de incendios forestales**

Con carácter general serán aplicables en todo el término municipal las determinaciones establecidas en el Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de Prevención de Incendios Forestales y la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales de Andalucía.

El Decreto 470/1994 declara como área de extremo peligro, dentro del término municipal de Córdoba, la zona existente al norte del Canal de Riego del Guadalquivir y establece una serie de medidas sobre prevención de incendios forestales de las cuales hay algunas que deben tenerse en cuenta en el planeamiento.

En concreto la Sección 3ª del Capítulo II del mismo se refiere a los Asentamientos de Población, Instalaciones Industriales y Terrenos Urbanizables estableciéndose una serie de medidas (dotación de una faja de seguridad de una anchura mínima de 15 metros libre de residuos, matorral, vegetación seca, etc.) que deben ser aplicadas a las viviendas aisladas, núcleos de población, edificaciones, instalaciones de carácter industrial, urbanizaciones y suelos clasificados legalmente como urbanos y urbanizables programados que se ubiquen en montes o terrenos forestales.

En tal sentido, y sin perjuicio de la aplicación directa de dichas disposiciones, se establece la siguiente medida preventiva:

Para la aprobación de proyectos de nueva edificación o de actuaciones de desarrollo del Plan General así como para los proyectos de legalización de edificaciones existentes, en su caso, en el ámbito del término municipal situado al norte del Canal de Riego, se exigirá el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Artículo 14 del citado Decreto.

Asimismo, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales, los propietarios y titulares de derechos reales o personales de uso y disfrute de terrenos o explotaciones forestales, tanto públicos como privados, tendrán las siguientes obligaciones:

a) Realizar las actuaciones y trabajos previstos en los correspondientes instrumentos de gestión preventiva de los terrenos forestales y acreditar, en las condiciones que reglamentariamente se establezcan, el grado de ejecución de dichas actuaciones.

b) Adoptar las medidas que reglamentariamente se establezcan en orden a minimizar el riesgo de incendios, manteniendo el monte y las instalaciones propias de su explotación en condiciones que contribuyan a evitar la producción y propagación de aquellos.

Asimismo, sin perjuicio de la aplicación de las normas específicas que sobre el uso del fuego o la realización de determinadas actividades vengan establecidas en la Ley y demás normativa aplicable, los titulares de viviendas, urbanizaciones, campings e instalaciones o explotaciones de cualquier índole ubicados en terrenos forestales o en la zona de influencia forestal adoptarán las medidas preventivas y realizarán las actuaciones que reglamentariamente se determinen en orden a reducir el peligro de incendio forestal y los daños que del mismo pudieran derivarse.

En todo caso, de acuerdo a lo dispuesto en dicha Ley, la pérdida

total o parcial de cubierta vegetal como consecuencia de un incendio forestal no alterará la calificación jurídica de dicha superficie como terreno forestal.

#### **Artículo 8.1.13.- Medidas de protección del suelo**

Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimiento de tierras en pendientes superiores al 15 %, o que afecten a una superficie de más de 2500 metros cuadrados o a un volumen superior a 5000 metros cúbicos, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos. La concesión de licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos, y quedará condicionada a la no aparición de dichos impactos negativos, así como a la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurarse la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.

Las actividades extractivas precisarán la autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística (artículo 44.2 Reglamento Gestión Urbanística). La solicitud de autorización deberá venir acompañada del informe de la Agencia de Medio Ambiente relativo al Plan de Restauración del Espacio Natural (R.D. 2994/1982 de 15 de Octubre) y de las medidas de prevención ambiental aplicables en cada caso. En tal sentido dichas actividades se someterán al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental si sus características se encuentran comprendidas en los supuestos establecidos en el epígrafe 14 del Anexo Primero de la Ley 7/1994.

La creación de vertederos y otros depósitos de desechos estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento, mediante las correspondientes medidas de prevención ambiental.

No resultará necesaria la obtención de previa licencia para los movimientos de tierra previstos en proyectos previamente aprobados por la Administración urbanística siempre que estos incorporen las correspondientes medidas de prevención ambiental y se hayan sometido a los procedimientos aplicables.

#### **Artículo 8.1.14.- Medidas de protección del paisaje**

A fin de preservar la calidad estética del paisaje, no se concederá autorización por el Ayuntamiento u otros organismos competentes de la Administración, a los Planes, Proyectos o actos que puedan ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje natural.

La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, tales como minas, canteras, vertederos, depósitos de vehículos y chatarra, etc., deberá realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase, deberá realizarse atendiendo a la minimización de los impactos ambientales.

Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas colindantes con las vías de nueva apertura, reponiéndose en aquellas zonas en que por necesidad de las obras se haya perdido o deteriorado.

Los desmontes o terraplenes que fuere necesario establecer por causa de la topografía, no deberán alterar el paisaje, para lo cual deberá dárseles un tratamiento superficial que incluya incluso la repoblación o plantación. En el caso de que estos desmontes o terraplenes hubiesen de ser excesivos y afectasen desfavorablemente al entorno, se evitarán recurriendo a los túneles o viaductos.

Los elementos publicitarios situados a lo largo de las vías de comunicación cumplirán lo dispuesto en la legislación sectorial vigente y no se permitirá que estos se pinten directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc., ni que constituyan, por su tamaño, color o posición, un atentado al medio natural. En ningún caso se podrán fijar imágenes o símbolos en las cimas de las montañas, sin el correspondiente trámite.

La colocación de elementos publicitarios, con excepción de los relacionados con la seguridad vial y el tráfico por carretera, estará sujeta a licencia municipal.

En aquellos casos en que, de acuerdo con las determinaciones

del Plan se permite el establecimiento de cementerios de vehículos, éstos no podrán situarse de modo que sean visibles los restos almacenados desde las vías públicas, para lo cual se vallarán o dotarán de pantallas vegetales protectoras. En todo caso serán objeto de las medidas de prevención ambiental aplicables de acuerdo a la legislación vigente.

La misma medida se aplicará a aquellas actividades análogas a la contemplada en este precepto, tales como chatarrerías que tengan por objeto el almacenaje, reciclaje o venta de residuos urbanos e industriales.

#### **Artículo 8.1.15. Medidas de protección de la fauna y flora silvestres**

A los efectos de proteger la flora y fauna silvestres se tendrán en cuenta las medidas previstas en la legislación aplicable y, en especial, las establecidas en las siguientes disposiciones:

\* Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres

\* Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía

\* Real Decreto 439/1990, de 4 de abril, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (Modificado por Orden de 29-8-1996, por Orden de 1-7-1998, por Orden de 9-7-1998 y por Orden de 10-3-2000)

\* Decreto 4/1986, de 22 de enero, por el que se amplía la lista de especies protegidas y se dictan normas para su protección en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía

\* Decreto 104/1994, de 10 de mayo, por el que se establece el Catálogo Andaluz de Especies de la Flora Silvestre Amenazada.

\* Real Decreto 1997/1995, de 28 de mayo, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres (Modificado por el R.D. 1193/1998, de 25 de junio)

#### **Artículo 8.1.16.- Medidas de protección de espacios naturales declarados**

Los espacios naturales protegidos en el término municipal por la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, se han clasificado como Suelo No Urbanizable de protección especial, contemplando en la normativa particular correspondiente a los mismos las medidas de protección necesarias para posibilitar su conservación teniendo en cuenta las disposiciones vigentes (Plan de Ordenación de Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Sierra de Hornachuelos y la Orden de 5 de febrero de 1990 por la que se declaró el Parque Periurbano de los Villares).

En todo caso cualquier uso, actividad, construcción o instalación que vaya a ser implantada en el interior de los límites de cualquiera de dichos espacios deberá ser autorizado previamente por el órgano competente de Medio Ambiente.

#### **Artículo 8.1.17.- Medidas de protección atmosférica**

No se concederá licencia urbanística ni de apertura para la implantación de actividades que, a través de su incidencia atmosférica, afecten negativamente a los núcleos de población o a los espacios protegidos especialmente por este Plan.

En las obras de urbanización o edificación o cualquier otra actuación susceptible de originar contaminación atmosférica será obligatorio humedecer los materiales y/o adoptar medidas que eviten la producción de polvo.

En todo caso para la autorización de actividades que pueden provocar emisiones a la atmósfera y/o ruidos o vibraciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley de Protección Ambiental de Andalucía y Reglamento de Calidad del Aire de Andalucía.

#### **Artículo 8.1.18.- Medidas de Protección de las Vías Pecuarias.**

Para la protección de las vías pecuarias existentes en el término municipal se aplicarán con carácter general las determinaciones previstas en la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias y en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Según lo dispuesto en dicha legislación el Plan General clasifica las vías pecuarias a los efectos de su protección como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Las VIAS PECUARIAS existentes en el término municipal, así como su anchura en metros, son las siguientes, de acuerdo a los datos facilitados por la Delegación Provincial de Medio Ambiente:

Nº 1. CAÑADA REAL SORIANA. Anchura legal: tramo primero: 20,89 m.; tramo segundo: 37,61 m.; tramo tercero (población); tramo cuarto: 37,61 y tramo quinto: 20,89 m.

Nº 2. CORDEL DE ALCOLEA. Anchura legal: 37,61 m.

Nº 3. CORDEL DE VILLANUEVA. Anchura legal: 37,61 m.

Nº 4. CORDEL DE ECIJA. Anchura legal: 37,61 m.

Nº 5. CORDEL DE GRANADA. Anchura legal: 37,61 m.

Nº 6. VEREDA DE LA CIGARRA. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 7. VEREDA DE LA PORRADA. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 8. VEREDA DE TRASSIERRA. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 9. VEREDA DEL LLANO DE MESONEROS. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 10. VEREDA DE LA CANCHUELA. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 11. VEREDA DE GUADAJOZ. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 12. VEREDA DEL VADO DE PANDURO. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 13. VEREDA DEL VADO DE LINAREJOS. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 14. VEREDA DEL PRETORIO. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 15. VEREDA DEL VADO DEL NEGRO. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 16. VEREDA DE LA FUENTE DE LAS ERMITAS. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 17. VEREDA DEL VILLAR. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 18. VEREDA DE SANTO DOMINGO. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 19. VEREDA DE SANSUEÑAS. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 20. VEREDA DEL ARROYO DEL MORO. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 21. VEREDA DE LA ARMENTA. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 22. VEREDA DE LA ALCAIDIA. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 23. VEREDA DE LAS PEDROCHEÑAS. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 24. VEREDA DE LA CASILLA DE LOS LOCOS. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 25. VEREDA DE JAEN. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 26. VEREDA DE LINARES. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 27. ANTIGUA VEREDA DE LA CIGARRA. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 28. VEREDA DE LA BASTIDA. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 29. ANTIGUA VEREDA DE SANSUEÑAS. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 30. VEREDA DE LAS QUEMADILLAS. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 31. VEREDA DE LA POSADA DEL PINO. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 32. VEREDA DE PALMA DEL RIO. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 33. VEREDA DE BUJALANCE A GRANADA. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 34. VEREDA DE VILAFRANQUILLA. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 35. VEREDA DE MONTILLA. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 36. VEREDA DE LA RAMBLA. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 37. VEREDA DE VILAFRANCA DE CÓRDOBA. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 38. VEREDA DE CABRA (POR SANTA CRUZ). Anchura legal: 20,89 m.

Nº 39. VEREDA DE ESPEJO. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 40. VEREDA DE MONTILLA A BUJALANCE. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 41. VEREDA DE MONTILLA A EL CARPIO. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 42. VEREDA DE MONTILLA A VILAFRANCA. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 43. VEREDA DE BAENA. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 44. VEREDA DE VALENZUELA. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 45. VEREDA DE CASTRO A BUJALANCE. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 46. VEREDA DE CASTRO A EL CARPIO. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 47. VEREDA DE BUJALANCE. Anchura legal: 20,89 m.

Nº 48. COLADA DE GUADALCAZAR. Anchura legal: 8 m.

Nº 49. COLADA DE LA BARCA. Anchura legal: 5 m.

Nº 50. VEREDA DEL NARANJO. Anchura legal: la de los caminos y carreteras existentes por los que discurre (Según Orden Ministerial de 3 de noviembre de 1973)

Además de estas vías en el Proyecto de Clasificación se recogen doce descripciones de enlaces y entradas de las vías pecuarias en el casco urbano proponiéndose para algunas de ellas la variación de su itinerario. Su descripción completa se incluye en un Anexo del Estudio de Impacto Ambiental.

En todo caso para la descripción de las vías pecuarias, descansaderos existentes, enlaces y entradas en el casco urbano así como ante cualquier error existente en el listado anterior el Plan se remite a los Proyectos de Clasificación existentes en la Delegación Provincial de Medio Ambiente que constituye a todos los efectos el organismo competente para aplicar las determinaciones de la legislación vigente. Dichos Proyectos de Clasificación son los aprobados por Orden Ministerial de fecha 12 de julio de 1967 y por Orden Ministerial de fecha 3 de noviembre de 1973.

Modificación del trazado de las vías pecuarias como consecuencia de la nueva ordenación territorial propuesta por el Plan General

De acuerdo a lo dispuesto la Ley y en el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, se han previsto los trazados alternativos para aquellos tramos de vías pecuarias que se ven afectados por los nuevos desarrollos urbanísticos. Para ello se han adoptado en el Plan las siguientes determinaciones:

- Se establecen trazados alternativos para los tramos afectados de las Vías Pecuarias. Dicho trazado sigue caminos ya existentes y recorridos viables para cumplir las determinaciones de dicho artículo sin perjuicio de algunas adecuaciones puntuales que hayan de realizarse en determinados puntos. Los nuevos trazados previstos ocupan una superficie de suelo igual o superior a la que se ve afectada.

- Se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección dichos trazados alternativos otorgándoles la consideración de sistema general a los efectos de la obtención de los suelos afectados y de su ejecución. Dicho sistema general tendrá la longitud del total de los nuevos trazados propuestos y una anchura mínima igual a la existente.

Vías pecuarias afectadas por parcelaciones urbanísticas que han sido clasificadas como Suelo Urbanizable No Programado

Debido a que estas vías pecuarias no están deslindadas no ha sido posible delimitar desde la escala de trabajo del Plan General las que se ven afectadas por las parcelaciones que han sido clasificadas como Suelo Urbanizable. En todo caso dichas vías pecuarias quedan clasificadas como Suelo No Urbanizable de Especial Protección debiendo los instrumentos de desarrollo de estos suelos delimitar las mismas a escala adecuada, una vez que hayan sido deslindadas.

#### **Artículo 8.1.19.- Medidas de Protección de Embalses.**

De acuerdo a lo establecido por la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, modificado parcialmente por el R. D. 30 de octubre de 1992 del Dominio Público Hidráulico, se establecen dos zonas de protección en las márgenes de corrientes de agua, lagos, lagunas y embalses:

a) Zona de servidumbre de 5 m. de anchura.

En esta zona no se pueden plantar especies arbóreas ni edificar (salvo autorizaciones para casos muy justificados, con autorización otorgada por el organismo de cuenca).

b) Zona de policía de 100 m. de anchura

La ejecución de cualquier obra o trabajo en esta zona precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca.

Toda obra o actividad que afecte a zonas húmedas (zonas pantanosas o encharcadas, incluso creadas artificialmente) y a su entorno requerirá previa autorización o concesión administrativa.

Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico, y en particular el vertido de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa.

#### **Sección 3ª**

#### **Medidas de Protección del Patrimonio Histórico.**

##### **Artículo 8.1.20.- Legislación Vigente**

- Ley 16/1985 de 25 junio del Patrimonio Histórico Español y Real Decreto nº1111/1986, de 10 de Enero de desarrollo parcial de la Ley.

- Ley 1/1991, de 3 de Julio de Patrimonio Histórico de Andalucía. (B.O.J.A. 13 de Julio de 1991.)

- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el

Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (BOJA nº 43 de 17 de marzo)

- Orden de 28 de Enero de 1985, por la que se regula el otorgamiento de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Orden de 10 de Octubre de 1985, complementaria de la Ley anterior.

- Resolución de 28 de Abril de 1988 de la Dirección General de Bienes Culturales por la que se desarrolla la Orden de 28 de Enero de 1985.

- Orden de 30 de Octubre de 1992, del Consejero de Cultura y Medio Ambiente, por la que se modifica el artículo 15 de la Orden de 28 de Enero de 1985.

- Decreto 32/1993, de 16 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, etc.

##### **Artículo 8.1.21.- Medidas de Protección del Patrimonio Histórico Edificado.**

La normativa de protección aplicable a las edificaciones de interés histórico-artístico existentes serán las establecidas en las ordenanzas sobre edificios protegidos incluidas en el Plan General.

En todo caso, como desarrollo del Plan General se elaborará un Catálogo de Edificios Históricos Protegidos y Elementos Singulares que afectará al ámbito de aplicación del Plan General exceptuando el ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico.

En los ámbitos de aplicación del Plan Especial del Conjunto Histórico de la ciudad y el Plan Especial de Medina Azahara se aplicarán las medidas de protección de los edificios de interés histórico-artístico establecidas por dichos documentos.

##### **Artículo 8.1.22.- Zonificación, Catalogación y Protección de los Yacimientos Arqueológicos existentes en el término municipal.**

Con independencia de las medidas específicas de protección y prevención que se establecen en diferentes apartados de esta Normativa Urbanística, y en especial de las Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico contenidas en el Capítulo Segundo de este Título Octavo, serán de obligado cumplimiento en el ámbito completo del término municipal de Córdoba las Normas Generales de Protección del Patrimonio Arqueológico que se contienen en este Artículo.

De acuerdo a la legislación aplicable los criterios de catalogación, tipología y zonificación arqueológica, son los siguientes:

**ZONIFICACION ARQUEOLOGICA DE TIPO A:** Yacimientos arqueológicos de protección integral, estando prohibido por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización. Cualquier operación de otra índole en la zona catalogada de protección integral deberá contar con la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente. Comprende:

- «Conjuntos Arqueológicos» y yacimientos arqueológicos declarados B.I.C.

- Los yacimientos en proceso de incoación de expediente.

- Los yacimientos arqueológicos sin declaración legal expresa, aunque sí recomendada la de zona o yacimiento arqueológico.

**ZONIFICACION ARQUEOLOGICA DE TIPO B:** Previamente a cualquier operación de desarrollo o movimiento de tierras en las Zonas con esta catalogación, será preceptivo un Informe Urbanístico de carácter arqueológico que defina, de acuerdo con la normativa específica de protección contenida en el Capítulo Segundo de este Título Octavo, las cautelas arqueológicas aplicables a la actuación prevista. A efectos de delimitación, quedan incluidas en esta categoría las Zonas 1 a 15, 21 y 22 de la Zonificación Arqueológica contenida en el Capítulo Segundo de este mismo Título.

- Con carácter previo a la obtención de la licencia de obras se acometerá la oportuna intervención arqueológica, de cuyos resultados, positivos o negativos (según Resolución de la Administración autonómica competente una vez analizado el Informe Técnico y el Informe Arqueológico Municipal), dependerá la concesión o no de la misma por parte del Ayuntamiento.

- La redacción y tramitación de los correspondientes Proyectos de intervención arqueológica, al igual que la puesta en práctica de los mismos, se llevará a cabo por el procedimiento de urgencia. Para la ejecución de la intervención arqueológica será preceptivo contar con la Licencia Municipal de Intervención Arqueológica y con la Autorización de la Administración autonómica.

- Una vez efectuada la intervención arqueológica, el Ayuntamiento

to podrá conceder licencia de obras, siempre que el Proyecto de obras se adecue al Informe Arqueológico Municipal y a la Resolución de la Administración autonómica competente.

- Ocasionalmente, cuando las estructuras o restos arqueológicos exhumados ofrezcan gran interés por su carácter monumental, científico, didáctico, expositivo, etc..., estos pasarán a ocupar un grado superior en la escala de protección (integral), debiendo la Administración resarcir a su propietario en los términos que marca la Ley.

**ZONIFICACION ARQUEOLOGICA DE TIPO C:** Se aplica exclusivamente en aquellas zonas donde, aún sin confirmar la existencia de un yacimiento, algún vestigio no definitorio externo, la proximidad a un yacimiento arqueológico o cualquier referencia bibliográfica pudiese indicar la existencia de restos arqueológicos de interés y se considere necesario adoptar medidas precautorias. En las zonas catalogadas con este tipo, se efectuará una labor de supervisión arqueológica simultánea a todo movimiento de tierras, estando prohibido que éstos se realicen sin el control de un técnico arqueólogo.

Afecta a los terrenos englobados dentro de las Zonas 16 a 20 y 23 a 25 de las Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico contenidas en el Capítulo Segundo del Título Octavo.

Cualquier actuación sometida a licencia que conlleve una remoción del terreno dentro de estas Zonas deberá contar con un Informe Urbanístico de carácter arqueológico previo a la concesión de la misma. Con anterioridad a la realización de las obras de edificación o cualesquiera otras actuaciones que lleven aparejada la remoción de terrenos será obligatoria la notificación al Ayuntamiento con un mínimo de quince días de anticipación.

Si en las labores de supervisión se produjese el hallazgo de un yacimiento arqueológico, se procederá a lo dispuesto en el Artículo 50 de la vigente Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, poniéndose los hechos en conocimiento del Ayuntamiento y ejecutándose una intervención arqueológica de urgencia.

Como Desarrollo del Plan General se elaborará para el ámbito de la Zona 25 (Suelo no Urbano) de la Zonificación de Protección del Patrimonio Arqueológico un Catálogo de yacimientos arqueológicos en el que se establezcan las condiciones particulares de protección.

#### Sección 4ª

##### Medidas de Protección frente a los riesgos de inundación.

##### Artículo 8.1.23.- Medidas de protección frente a los riesgos de inundación.

Se consideran como zonas inundables, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 14.3 del R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período de retorno sea de quinientos años, a menos que el Ministerio de Fomento, a propuesta del Organismo de Cuenca, fije en expediente concreto, la delimitación que en cada caso resulte más adecuada al comportamiento de la corriente.

En el caso de Córdoba no existe un planeamiento sectorial en el que se hayan delimitado dichas zonas si bien se han podido consultar para la redacción del Plan algunos estudios encargados por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir sobre las zonas inundables de dicho río. Asimismo existe un proyecto de encauzamiento y defensa del río Guadalquivir que en el futuro evitará o minimizará gran parte de dichos riesgos.

De acuerdo a los datos de los estudios citados el Plan ha clasificado como Suelo No Urbanizable las zonas delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período de retorno sea de cinco años y la mayor parte de las zonas delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período de retorno sea de quinientos años si bien en algunas de estas últimas zonas se plantean nuevas actuaciones urbanísticas o infraestructurales. Por ello, a efectos de evitar los posibles riesgos existentes en las mismas, se establecen las siguientes medidas:

1. Para la autorización de construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable que se sitúen en zonas que puedan ser inundables se exigirá un informe previo del organismo de cuenca competente sobre la viabilidad de la actuación de acuerdo al riesgo de inundación existente. Para ello se presentarán, en su caso, los estudios necesarios por parte del promotor.

2. El desarrollo de los sistemas generales y suelos urbanizables

que se localicen en zonas inundables estará condicionado a la presentación de un estudio pormenorizado sobre el riesgo de inundación de la zona el cual deberá ser informado por el organismo de cuenca competente que determinará si la actuación es viable o no de acuerdo a la magnitud de dicho riesgo.

#### CAPITULO SEGUNDO NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTORICO Sección 1ª

##### CONDICIONES GENERALES

##### Artículo 8.2.1.- Legislación Vigente

- Ley 16/1985 de 25 junio del Patrimonio Histórico Español y Real Decreto nº111/1986, de 10 de Enero de desarrollo parcial de la Ley.

- Ley 1/1991, de 3 de Julio de Patrimonio Histórico de Andalucía. (B.O.J.A. 13 de Julio de 1991.).

- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (BOJA nº 43 de 17 de marzo).

- Orden de 28 de Enero de 1985, por la que se regula el otorgamiento de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Orden de 10 de Octubre de 1985, complementaria de la Ley anterior.

- Resolución de 28 de Abril de 1988 de la Dirección General de Bienes Culturales por la que se desarrolla la Orden de 28 de Enero de 1985.

- Orden de 30 de Octubre de 1992, del Consejero de Cultura y Medio Ambiente, por la que se modifica el artículo 15 de la Orden de 28 de Enero de 1985.

- Decreto 32/1993, de 16 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, etc.

##### Artículo 8.2.2.- Medidas de Protección del Patrimonio Histórico Edificado.

La normativa de protección aplicable a las edificaciones de interés histórico-artístico existentes serán las establecidas en las ordenanzas sobre edificios protegidos incluidas en el Plan General.

En todo caso, como desarrollo del Plan General se elaborará un Catálogo de Edificios Históricos Protegidos y Elementos Singulares que afectará al ámbito de aplicación del Plan General exceptuando el ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico.

En los ámbitos de aplicación del Plan Especial del Conjunto Histórico de la ciudad y el Plan Especial de Medina Azahara se aplicarán las medidas de protección de los edificios de interés histórico-artístico establecidas por dichos documentos.

##### Artículo 8.2.3.- Zonificación, Catalogación y Protección de los Yacimientos Arqueológicos existentes en el término municipal.

De acuerdo a la legislación aplicable los criterios de catalogación, tipología y zonificación arqueológica, son los siguientes:

**ZONIFICACION ARQUEOLOGICA DE TIPO A:** Yacimientos arqueológicos de protección integral, estando prohibido por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización. Cualquier operación de otra índole en la zona catalogada de protección integral deberá contar con la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente. Comprende:

- «Conjuntos Arqueológicos» y yacimientos arqueológicos declarados B.I.C.

- Los yacimientos en proceso de incoación de expediente.

- Los yacimientos arqueológicos sin declaración legal expresa, aunque sí recomendada la de zona o yacimiento arqueológico.

**ZONIFICACION ARQUEOLOGICA DE TIPO B:** Previamente a cualquier operación de desarrollo o movimiento de tierras en las Zonas con esta catalogación, será preceptivo un Informe Urbanístico de carácter arqueológico que defina, de acuerdo con la normativa específica de protección contenida en el Capítulo Segundo de este Título Octavo, las cautelas arqueológicas aplicables a la actuación prevista. A efectos de delimitación, quedan incluidas en esta categoría las Zonas 1 a 15, 21 y 22 de la Zonificación Arqueológica contenida en la Sección Segunda de este Capítulo Segundo.

- Con carácter previo a la obtención de la licencia de obras se acometerá la oportuna intervención arqueológica, de cuyos resultados, positivos o negativos (según Resolución de la Administración autonómica competente una vez analizado el Informe Técnico y el Informe Arqueológico Municipal), dependerá la concesión o no de la misma por parte del Ayuntamiento.

- La redacción y tramitación de los correspondientes Proyectos de intervención arqueológica, al igual que la puesta en práctica de los mismos, se llevará a cabo por el procedimiento de urgencia. Para la ejecución de la intervención arqueológica será preceptivo contar con la Licencia Municipal de Intervención Arqueológica y con la Autorización de la Administración autonómica.

- Una vez efectuada la intervención arqueológica, el Ayuntamiento podrá conceder licencia de obras, siempre que el Proyecto de obras se adecue al Informe Arqueológico Municipal y a la Resolución de la Administración autonómica competente.

- Ocasionalmente, cuando las estructuras o restos arqueológicos exhumados ofrezcan gran interés por su carácter monumental, científico, didáctico, expositivo, etc..., estos pasarán a ocupar un grado superior en la escala de protección (integral), debiendo la Administración resarcir a su propietario en los términos que marca la Ley.

**ZONIFICACION ARQUEOLOGICA DE TIPO C:** Se aplica exclusivamente en aquellas zonas donde, aún sin confirmar la existencia de un yacimiento, algún vestigio no definitorio externo, la proximidad a un yacimiento arqueológico o cualquier referencia bibliográfica pudiese indicar la existencia de restos arqueológicos de interés y se considere necesario adoptar medidas precautorias. En las zonas catalogadas con este tipo, se efectuará una labor de supervisión arqueológica simultánea a todo movimiento de tierras, estando prohibido que éstos se realicen sin el control de un técnico arqueólogo.

Afecta a los terrenos englobados dentro de las Zonas 16 a 20 y 23 a 25 de las Normas de Protección derivadas de la Carta Arqueológica de Riesgo de Córdoba contenidas en la siguiente Sección de este Capítulo Segundo.

Cualquier actuación sometida a licencia que conlleve una remoción del terreno dentro de estas Zonas deberá contar con un Informe Urbanístico de carácter arqueológico previo a la concesión de la misma. Con anterioridad a la realización de las obras de edificación o cualesquiera otras actuaciones que lleven aparejada la remoción de terrenos será obligatoria la notificación al Ayuntamiento con un mínimo de quince días de anticipación.

Si en las labores de supervisión se produjese el hallazgo de un yacimiento arqueológico, se procederá a lo dispuesto en el Artículo 50 de la vigente Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, poniéndose los hechos en conocimiento del Ayuntamiento y ejecutándose una intervención arqueológica de urgencia.

#### Sección 2ª

### NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DERIVADAS DE LA CARTA ARQUEOLÓGICA DE RIESGO DE CÓRDOBA

Para la adecuada protección del Patrimonio Histórico, además de la normativa anterior, se aplicarán las Normas establecidas a partir de la diagnosis y propuestas formuladas en la Carta Arqueológica de Riesgo de Córdoba las cuales son las siguientes:

#### Artículo 8.2.4.- Tipología de actuaciones sometidas a Licencia Municipal susceptibles de generar una Intervención Arqueológica:

- A. Suelo Urbano y Urbanizable.
- 0. Proyectos de Urbanización.
  - 1. Nueva edificación.
    - 1.1. Reconstrucción.
    - 1.2. Sustitución.
    - 1.3. Nueva planta.
      - 1.3.1. Con sótano.
      - 1.3.2. Sin sótano con sistema de cimentación lesivo para los depósitos arqueológicos.
        - 1.4. Ampliación.
  - 2. Rehabilitación y restauración de inmuebles.
    - 2.1. Con afección del subsuelo
      - a. Edificio catalogado o protegido
      - b. Edificio no protegido
    - 2.2. Sin afección del subsuelo
      - a. Edificio catalogado o protegido
      - b. Edificio no protegido
  - 3. Obras menores con afección del subsuelo.
    - a. Colocación de postes.
    - b. Construcción de pozos o fosas sépticas.
    - c. Reparación o construcción de elementos estructurales.
    - d. Construcción de piscinas.

4. Demoliciones.

5. Actuaciones en la vía pública con afección del subsuelo.

B. Suelo no Urbano

Todas las actuaciones sometidas a Licencia que supongan una afección al subsuelo, y muy especialmente las siguientes:

- Apertura de carreteras y caminos.
- Líneas férreas.
- Canales y acequias de riego.
- Gasoductos, oleoductos....
- Tendidos de alta tensión.
- Vertederos.
- Canteras.
- Graveras.

#### Artículo 8.2.5.- Información Urbanística de carácter arqueológico y tipos de cautelas.

1. Previamente a la tramitación de la Licencia Municipal de Obras o a la aprobación inicial de los Planes Especiales, estudios de Detalle y Proyectos Urbanísticos deberá solicitarse al Ayuntamiento una Información Urbanística de carácter arqueológico sobre la actuación proyectada. La documentación a presentar es la siguiente:

- Identificación de la parcela.
- Tipo de obra prevista, especificando si se plantea la ocupación del subsuelo.
- Sistema de cimentación proyectado y profundidad de la excavación.

2. La Información Urbanística de carácter arqueológico establecerá una de las siguientes cautelas para las obras previstas, en función de su situación y del tipo de intervención:

##### A. Inexistencia de cautelas.

En el caso de que la Información Urbanística de carácter arqueológico determine la inexistencia de cautelas arqueológicas para el tipo de obra solicitado, podrá tramitarse la correspondiente licencia municipal de obras, adjuntando la Información con el proyecto básico ajustado a ésta. Se determinará la inexistencia de cautelas arqueológicas para el tipo de obra solicitado cuando en la parcela objeto de licencia exista ya un sótano y el nuevo proyecto no contemple una excavación más extensa o más profunda que la del edificio preexistente.

##### B. Supervisión arqueológica.

1. Es la cautela que tiene por objeto la documentación del registro estratigráfico afectado en aquellos casos en los que la Información Urbanística de carácter arqueológico estime una afección sobre depósitos sin valor arqueológico. Será realizada por un técnico competente durante la ejecución de las obras, debiendo elaborarse el correspondiente Informe a la finalización de la misma.

2. En caso de hallazgo de restos arqueológicos de relevancia, el arqueólogo encargado deberá notificar tal circunstancia al Ayuntamiento en un plazo máximo de 48 horas.

3. Para su realización, una vez obtenida la correspondiente Licencia municipal de obras, el promotor deberá comunicar al Ayuntamiento el inicio de los trabajos con al menos quince días de antelación, acompañando la Información Urbanística de carácter arqueológico en su día emitida.

4. Esta cautela también podrá ser aplicada como complemento de una intervención arqueológica en la que se resuelva el desmonte y renovación del registro estratigráfico, aplicándose en el momento de procederse a la ejecución de éste. Igualmente será utilizada en relación con la ejecución del derribo de inmuebles adosados a las murallas, en demoliciones autorizables en edificios catalogados y en las actuaciones en Monumentos y edificios catalogados.

##### C. Intervención arqueológica de urgencia tipo sondeo.

1. Es la cautela que tiene por objeto la investigación preventiva del Patrimonio Arqueológico soterrado en la parcela, limitada en extensión a la excavación de pequeñas catas conforme a lo previsto en la normativa sectorial de aplicación y a las condiciones establecidas en la Información Urbanística de carácter arqueológico

2. En caso de dar resultados positivos por existencia de restos arqueológicos relevantes, la excavación deberá ampliarse con la superficie exigible a una intervención arqueológica de urgencia en extensión. A tal efecto, los proyectos que se tramiten para la obtención de la correspondiente Licencia municipal de Intervención Arqueológica y la autorización de la Dirección General de Bienes Culturales deberán incluir dos fases consecutivas de ejecución: una inicial correspondiente a los sondeos, y una ulterior que con-

temple la excavación en extensión. La tramitación subsiguiente a la ejecución de la intervención arqueológica será en este caso idéntica a la prevista en el Apartado D de este Artículo.

3. Cuando no aparezcan restos arqueológicos podrá solicitarse la correspondiente Licencia municipal de obras, adjuntando el informe de la intervención y el Informe Arqueológico Municipal con el proyecto básico ajustado a éste, así como la Resolución de la Consejería de Cultura.

#### **D. Intervención arqueológica de urgencia en extensión.**

1. Es la cautela que tiene por objeto la investigación preventiva del Patrimonio Arqueológico soterrado en la parcela, conforme a lo previsto en la normativa sectorial de aplicación y a las condiciones establecidas en la Información Urbanística de carácter arqueológico.

2. Para realizarla es necesario contar con la autorización de la Administración autonómica competente y con la Licencia municipal de Intervención Arqueológica.

3. Una vez realizada la intervención arqueológica de urgencia en extensión, el promotor debe presentar el informe de resultados a la Administración autonómica competente y al Ayuntamiento, instando la Resolución del Director General de Bienes Culturales y el correspondiente Informe Arqueológico Municipal.

4. El proyecto de obra podrá presentarse una vez emitida esta Resolución, y dará cumplimiento a las condiciones impuestas en ella.

#### **E. Parcelas sometidas a condiciones especiales de conservación de la muralla.**

1. Esta cautela agrupa el conjunto de medidas, desarrolladas en las distintas ordenanzas de zona, encaminadas a la protección, investigación, conservación y puesta en valor de las murallas y restantes fortificaciones urbanas, tanto emergentes como soterradas.

2. Además de estas medidas especiales, la parcela podrá estar afectada por cualquier otra cautela en relación con la salvaguarda del conjunto del Patrimonio Arqueológico. Como criterio general, y a expensas de un tratamiento individualizado para cada caso, se procederá a la conservación in situ y puesta en valor de todo elemento, emergente o soterrado, perteneciente a las fortificaciones históricas de la ciudad, así como se procurará separar al máximo la nueva edificación de los tramos de muralla conservados en alzado. Para la necesaria integración y compatibilización con las nuevas edificaciones, se requerirán sistemas especiales de cimentación que garanticen la integridad de estos elementos patrimoniales.

#### **F. Reserva arqueológica de subsuelo.**

1. Es la cautela arqueológica en la que quedan prohibidas totalmente las afecciones al subsuelo, incluidas las derivadas de la propia investigación arqueológica. Sólo se permiten aquellas remociones estrictamente necesarias para la cimentación del nuevo edificio, que debe realizarse mediante sistema que resulte inocuo para el registro arqueológico (losa de hormigón).

2. Sólo los elementos catalogados se permitirán las investigaciones arqueológicas necesarias para la conservación, restauración y/o puesta en valor de los mismos, así como para su uso y disfrute como equipamiento público compatible.

#### **Artículo 8.2.6.- Informe Arqueológico Municipal**

Es el instrumento de gestión emitido por el Ayuntamiento tras la intervención arqueológica de urgencia que certifica que se ha desarrollado conforme a lo dispuesto en el Plan Especial, y establece qué elementos de los exhumados son susceptibles de conservación según una de las siguientes modalidades:

##### **A. Conservación y puesta en valor in situ.**

1. Exigible en caso de aparición de restos inmuebles definidos por la ordenanza de zona correspondiente como de especial relevancia, siempre que vayan a ser afectados por la cimentación o se sitúen en el espacio ocupado por el sótano de la edificación. El proyecto de obra debe recoger en apartado específico las condiciones de integración.

2. La exigencia de conservación in situ conllevará la inclusión en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan, en el que se incluirán los restos a conservar. Esta afección se considera carga singular a efectos de valoración catastral, aplicándose a la parcela los beneficios atribuidos por la legislación sectorial para el caso de protección integral.

##### **B. Conservación y puesta en valor in loco.**

1. Exigible en caso de aparición de restos muebles o inmuebles

cuyo traslado sea posible sin afectar las características propias del bien, con objeto de adecuar la conservación y puesta en valor de los restos con las necesidades de la edificación.

2. El proyecto de obra debe recoger en apartado específico las condiciones de conservación.

3. La exigencia de conservación in loco conllevará la inclusión en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan, en el que se incluirán los restos a conservar. Esta afección se considera carga singular a efectos de valoración catastral, aplicándose a la parcela los beneficios atribuidos por la legislación sectorial para el caso de protección estructural.

#### **C. Conservación soterrada.**

1. Constituye una alternativa opcional para todos los restos, incluidos los contemplados en las categorías anteriores, siempre que el promotor renuncie a la ocupación del subsuelo en la parte del solar en que éstos se encuentren y adecue su sistema de cimentación a la preservación de los mismos.

2. También se aplica para todos los restos inmuebles cuyas condiciones precarias o deleznable, hacen arriesgada su puesta en valor.

3. El Proyecto de Obra deberá justificar la no afección sobre estos restos.

#### **D. Desmonte y renovación.**

Se permite la eliminación del registro arqueológico, una vez investigado y documentado, previo Informe Arqueológico Municipal y Resolución de la Administración autonómica competente.

#### **Artículo 8.2.7.- Procedimiento de tramitación.**

Con carácter previo a la tramitación de cualquier actuación sometida a Licencia municipal que suponga afección sobre el subsuelo (Art. 8.2.4) será preceptiva la solicitud de una Información Urbanística de carácter arqueológico que determine la posible cautela de acuerdo con la tipología prevista en el Artículo 8.2.5.

1. En el caso de que la Información Urbanística de carácter arqueológico determine la inexistencia de cautelas arqueológicas, se procederá a la tramitación de la Licencia Municipal de obra.

2. Una cautela de **Supervisión Arqueológica** permitirá la tramitación de la Licencia municipal correspondiente con la obligación de notificar al Ayuntamiento, con al menos quince días de antelación, la fecha de inicio de las obras y el nombre del técnico arqueólogo encargado de la misma. Dicha supervisión generará el preceptivo Informe y, en caso de detectarse Unidades Estratigráficas con interés arqueológico, se procederá, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 50 de la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz, a la notificación al Ayuntamiento y, en su caso, a la ejecución de una intervención arqueológica que deberá tramitarse por el procedimiento de máxima urgencia contemplado en la normativa vigente.

3. Las cautelas de Intervención Arqueológica de Urgencia tipo sondeo y de Intervención Arqueológica de Urgencia en extensión conllevarán la redacción por técnico competente de un Proyecto de Intervención Arqueológica con el que se tramitará la obtención de la Licencia Municipal de Intervención Arqueológica y de la Autorización de la Administración autonómica.

4. Los contenidos del Proyecto de Intervención Arqueológica de Urgencia deberán estructurarse del siguiente modo:

0. Autorización de la propiedad

I. Identificación:

I.1. Ubicación.

I.2. Calificación legal del inmueble.

I.3. Copia de la información urbanística de carácter arqueológico.

II. Contexto histórico-arqueológico del inmueble

III. Análisis de las afecciones previstas por la actuación urbanística.

IV. Definición de los objetivos de investigación del proyecto y adecuación metodológica

V. Medidas preventivas, de conservación, de embalaje y almacenamiento del patrimonio inmueble y mueble exhumado en el curso de la intervención arqueológica.

VI. Duración y fases previstas de la intervención.

VII. Equipo humano y material.

VIII. Estudio Básico de Seguridad y Salud.

IX. Presupuesto económico desglosado.

X. Documentación gráfica.

- Plano de situación (Parcelario municipal a escala 1/1000).

- Plano del solar.

- Plano/s de planta con la delimitación de la/s zona/s a intervenir y grafiado de las propuestas de actuación. Planos de planta y alzados si se trata de análisis de estructuras emergentes.

- Si existiera expediente de demolición previa, se deberá incluir un plano de planta con los muros de carga de la edificación preexistente y de todas las infraestructuras conocidas, con indicación de recorridos y cotas (conducciones, pozos, etc.)

- 1 fotografía de vista general del solar y, en caso necesario, otras fotografías de detalle.

5. La obtención de la **Licencia Municipal de Intervención Arqueológica** posibilita, junto a la correspondiente autorización de la Consejería de Cultura, la realización de la Intervención Arqueológica de Urgencia.

6. Los trabajos de ejecución de la intervención arqueológica de urgencia estarán sometidos a la inspección de la Consejería de Cultura contemplada en la normativa sectorial vigente, y a la inspección municipal prevista en el presente Plan.

7. Una vez finalizada la intervención arqueológica de urgencia se presentará copia por duplicado del **Informe Técnico Preliminar** de resultados, que deberá cumplir los siguientes requisitos mínimos:

A. Evaluación de los resultados de la intervención arqueológica y del nivel de consecución de los objetivos previstos en Proyecto.

B. Listado de Unidades Estratigráficas.

C. Reconstrucción de la secuencia estratigráfica.

D. Interpretación histórica preliminar.

E. Propuesta de conservación de los bienes inmuebles aparecidos en el curso de la excavación.

F. Documentación gráfica:

½ Planimetría general del solar o unidad de actuación con localización de las zonas excavadas debidamente referenciadas en coordenadas UTM.

½ Planimetría detallada de cada una de las principales fases detectadas.

½ Reportaje fotográfico acreditativo del proceso de excavación, de la interpretación arqueológica y de la propuesta de conservación.

G. Inventario del material mueble recuperado en el curso de la intervención arqueológica.

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

#### **Artículo 8.2.8.- Zonas de aplicación de las normas del subsuelo**

En el ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico (ZONAS 1 a 6) se aplicarán las normas contenidas en el mismo. En el ámbito de aplicación del Plan General de ordenación Urbana se aplicarán las normas según las siguientes Zonas y la delimitación de las mismas reflejada en el Plano de Protección del Patrimonio Arqueológico.

##### **ZONA 7: CORDUBA PRERROMANA (PARQUE CRUZ CONDE).**

###### **A. Normativa de intervención.**

**Reserva arqueológica de subsuelo:** Parque Cruz Conde (Zona Verde).

Actuaciones permitidas bajo Supervisión arqueológica:

½ Plantación de arbolado y jardinería.

½ Equipamiento y mobiliario del Parque.

½ Las estrictamente necesarias para el funcionamiento del equipamiento público.

###### **Resto del ámbito de la Zona:**

###### **Tipos de actuaciones arqueológicas:**

½ Intervención Arqueológica de Urgencia tipo Sondeo:

- Nueva edificación con sótano

- Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que suponga afección sobre el subsuelo.

½ Intervención Arqueológica de Urgencia en extensión.

- En Nueva edificación en la que los sondeos proporcionen resultados positivos.

½ Supervisión arqueológica:

- Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que no suponga afección sobre el subsuelo.

- Obras sobre vía pública con afección al subsuelo.

#### **Porcentaje mínimo del solar a excavar en Sondeos arqueológicos:**

1 Sondeo de 5 x 3 m. para cada 100 m2 de solar o fracción.

Porcentaje mínimo del solar a excavar en Intervenciones Arqueológicas de Urgencia en extensión:

< 200 m2: 50%

200-500 m2: 35%

>500 m2: 25%

##### **B. Conservación.**

1. Protección, conservación y puesta en valor de la muralla conservada en la ladera meridional de la colina (sector Instituto de Bachillerato-Zoológico Municipal).

2. Todo aquel vestigio arqueológico que, por su excepcional interés se considere susceptible de ser conservado y puesto en valor in situ o in loco de acuerdo con el Informe Arqueológico Municipal y la Resolución de la Consejería de Cultura.

##### **C. Reserva arqueológica de subsuelo.**

Zona Verde definida por el P.G.O.U. para el Parque Cruz Conde.

#### **ZONA 8. TEJARES-COLÓN**

##### **A. Normativa de intervención.**

###### **Tipos de cautelas arqueológicas:**

½ Intervención arqueológica de urgencia tipo Sondeo:

- Nueva edificación con sótano

- Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que suponga afección sobre el subsuelo.

½ Intervención Arqueológica de Urgencia en extensión.

- En Nueva edificación en las que los sondeos proporcionen resultados positivos.

½ Supervisión arqueológica:

- Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que no suponga afección sobre los depósitos arqueológicos.

- Obras sobre vía pública con afección al subsuelo.

Porcentaje mínimo del solar a excavar en Intervenciones Arqueológicas de Urgencia tipo Sondeo:

1 Sondeo de 5 x 3 m. para cada 100 m2 de solar o fracción.

Porcentaje mínimo del solar a excavar en Intervenciones Arqueológicas de Urgencia en extensión:

< 200 m2: 50%

200-500 m2: 35%

>500 m2: 25%

##### **B. Conservación:**

Todo aquel vestigio arqueológico que, por su excepcional interés se considere susceptible de ser conservado y puesto en valor in situ o in loco de acuerdo con el Informe Arqueológico Municipal y la Resolución de la Consejería de Cultura.

#### **ZONA 9. FRAY ALBINO/SECTOR SUR.**

##### **A. Normativa de intervención.**

###### **Tipos de cautelas arqueológicas:**

½ Intervención arqueológica de Urgencia tipo Sondeo:

- Nueva edificación con sótano.

- Nueva edificación sin sótano con cimentación que suponga afección al subsuelo.

½ Intervención Arqueológica de Urgencia en extensión:

- En Nueva edificación en las que los sondeos proporcionen resultados positivos.

½ Supervisión arqueológica:

- Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que no suponga afección sobre el subsuelo.

- Obras sobre vía pública con afección al subsuelo.

Porcentaje mínimo del solar a excavar en Intervenciones Arqueológicas de Urgencia tipo Sondeo:

1 Sondeo de 5 x 3 m. para cada 100 m2 de solar o fracción.

Porcentaje mínimo del solar a excavar en Intervenciones Arqueológicas de Urgencia en extensión:

< 200 m2: 50%

200-500 m2: 35%

>500 m2: 25%

##### **B. Conservación:**

Todo aquel vestigio arqueológico que, por su excepcional interés se considere susceptible de ser conservado y puesto en valor in situ o in loco de acuerdo con el Informe Arqueológico Municipal y la Resolución de la Consejería de Cultura.

#### **ZONA 10. HUERTA CERCADILLA/CIUDAD JARDIN/VICTORIA.**

##### **A. Normativa de intervención.**

###### **Tipos de cautelas arqueológicas:**

½ Intervención Arqueológica de Urgencia tipo Sondeo:

- Nueva edificación con sótano
- Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que suponga afección al subsuelo.

½Intervención Arqueológica de Urgencia en extensión:

- En Nueva edificación en la que los sondeos proporcionen resultados positivos.

½Supervisión Arqueológica:

- Obras sobre vía pública con afección al subsuelo.
- Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que no suponga afección sobre el subsuelo.

Porcentaje mínimo del solar a excavar en Intervenciones Arqueológicas de Urgencia tipo Sondeo:

1 Sondeo de 5 x 3 m. para cada 100 m2 de solar o fracción.

Porcentaje mínimo del solar a excavar en Intervenciones Arqueológicas de Urgencia en extensión:

- < 200 m2: 50%
- 200-500 m2: 35%
- >500 m2: 25%

#### **B. Conservación:**

1. Conservación integral y puesta en valor de vestigios pertenecientes al edificio público romano localizado al Sur de la Avenida de Medina Azahara.

2. Todo aquel vestigio arqueológico que, por su excepcional interés se considere susceptible de ser conservado y puesto en valor in situ o in loco de acuerdo con el Informe Arqueológico Municipal y la Resolución de la Consejería de Cultura.

#### **ZONA 11. MOLINOS ALTA/SAN CAYETANO.**

##### **A. Normativa de intervención.**

##### **Tipos de cautelas arqueológicas:**

½Intervención Arqueológica de Urgencia tipo Sondeo:

- Nueva edificación con sótano
- Nueva edificación sin sótano con cimentación que suponga afección al subsuelo.

½Intervención Arqueológica de Urgencia en extensión:

- En Nueva edificación en la que los sondeos proporcionen resultados positivos.

½Supervisión arqueológica:

- Obras sobre vía pública con afección al subsuelo.
- Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que no suponga afección sobre el subsuelo.

Porcentaje mínimo del solar a excavar en intervenciones arqueológicas de urgencia tipo Sondeo

1 Sondeo de 7 x 3 m. para cada 100 m2 de solar o fracción.

Porcentaje mínimo del solar a excavar en Intervenciones Arqueológicas de Urgencia en extensión:

- < 200 m2: 50%
- 200-500 m2: 35%
- >500 m2: 25%

#### **B. Conservación:**

Todo aquel vestigio arqueológico que, por su excepcional interés se considere susceptible de ser conservado y puesto en valor in situ o in loco de acuerdo con el Informe Arqueológico Municipal y la Resolución de la Consejería de Cultura.

#### **zona 12. plan parcial renfe**

##### **A. Normativa de intervención.**

##### **Tipos de cautelas arqueológicas:**

½Intervención Arqueológica de Urgencia tipo Sondeo:

- Nueva edificación con sótano
- Nueva edificación sin sótano con cimentación que suponga afección al subsuelo.

½Intervención Arqueológica de Urgencia en extensión:

- En Nueva edificación en la que los sondeos proporcionen resultados positivos.

½Supervisión arqueológica:

- Obras sobre vía pública con afección al subsuelo.
- Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que no suponga afección sobre el subsuelo.

Porcentaje mínimo del solar a excavar en Intervenciones Arqueológicas de Urgencia tipo Sondeo:

1 Sondeo de 5 x 3 m. para cada 100 m2 de solar o fracción.

Porcentaje mínimo del solar a excavar en Intervenciones Arqueológicas de Urgencia en extensión:

- < 200 m2: 50%
- 200-500 m2: 35%
- >500 m2: 25%

#### **B. Conservación.**

1. Conservación integral y puesta en valor de todos los vestigios del palacio tardorromano de Cercadilla. La única excepción vendrá determinada por aquellos que se ubiquen en el ámbito del viario previsto en el Plan Parcial RENFE, para los cuales se garantizará la conservación, una vez investigados, bajo los viales.

2. Todo aquel vestigio arqueológico que, por su excepcional interés se considere susceptible de ser conservado y puesto en valor in situ o in loco de acuerdo con el Informe Arqueológico Municipal y la Resolución de la Consejería de Cultura.

#### **Zona 13. Vallellano.**

##### **A. Normativa de intervención.**

##### **Tipos de cautelas arqueológicas:**

½Intervención Arqueológica de Urgencia tipo Sondeo:

- Nueva edificación con sótano
- Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que suponga afección sobre el subsuelo

½Intervención Arqueológica de Urgencia en extensión:

- En Nueva edificación en la que los sondeos proporcionen resultados positivos.

½Supervisión arqueológica:

- Obras sobre vía pública con afección al subsuelo.
- Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que no suponga afección sobre el subsuelo.

Porcentaje mínimo del solar a excavar en Intervenciones Arqueológicas de Urgencia tipo Sondeo:

1 Sondeo de 5 x 3 m. para cada 150 m2 de solar o fracción.

Porcentaje mínimo del solar a excavar en Intervenciones Arqueológicas de Urgencia en extensión:

- < 200 m2: 40%
- 200-500 m2: 30%
- >500 m2: 20%

#### **B. Criterios de conservación y puesta en valor.**

Todo aquel vestigio arqueológico que, por su excepcional interés se considere susceptible de ser conservado y puesto en valor in situ o in loco de acuerdo con el Informe Arqueológico Municipal y la Resolución de la Consejería de Cultura.

#### **zona 14. distritos norte/noroeste y poniente.**

##### **A. Normativa de intervención.**

##### **Tipos de cautelas arqueológicas:**

½Intervención Arqueológica de Urgencia tipo Sondeo:

- Nueva edificación con sótano.
- Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que suponga afección sobre el subsuelo.

½Intervención Arqueológica de Urgencia en extensión:

- En Nueva edificación en la que los sondeos proporcionen resultados positivos.

½Supervisión arqueológica:

- Obras sobre vía pública con afección al subsuelo.
- Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que no suponga afección al subsuelo.

Porcentaje mínimo del solar a excavar en Intervenciones Arqueológicas de Urgencia tipo Sondeo:

1 Sondeo de 5 x 3 m. para cada 150 m2 de solar o fracción.

Porcentaje mínimo del solar a excavar en Intervenciones Arqueológicas de Urgencia en extensión:

- < 200 m2: 40%
- 200-500 m2: 30%
- >500 m2: 20%

#### **B. Criterios de conservación y puesta en valor.**

Todo aquel vestigio arqueológico que, por su excepcional interés se considere susceptible de ser conservado y puesto en valor in situ o in loco de acuerdo con el Informe Arqueológico Municipal y la Resolución de la Consejería de Cultura.

#### **Zona 15. levante/arenal**

##### **A. Normativa de intervención.**

##### **Tipos de cautelas arqueológicas:**

½Intervención Arqueológica de Urgencia tipo Sondeo:

- Nueva edificación con sótano
- Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que suponga afección sobre el subsuelo.

½Intervención Arqueológica de Urgencia en extensión:

- En Nueva edificación en las que los sondeos proporcionen resultados positivos.

½Supervisión arqueológica:

- Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que suponga afección sobre el subsuelo.

- Obras sobre vía pública con afección al subsuelo.

**Porcentaje mínimo del solar a excavar en Intervenciones Arqueológicas de Urgencia tipo Sondeo:**

1 Sondeo de 5 x 3 m. para cada 150 m<sup>2</sup> de solar o fracción.

**Porcentaje mínimo del solar a excavar en Intervenciones Arqueológicas de Urgencia en extensión:**

< 200 m <sup>2</sup> :	40%
200-500 m <sup>2</sup> :	30%
>500 m <sup>2</sup> :	20%

**B. Criterios de conservación y puesta en valor.**

Todo aquel vestigio arqueológico que, por su excepcional interés se considere susceptible de ser conservado y puesto en valor in situ o in loco de acuerdo con el Informe Arqueológico Municipal y la Resolución de la Consejería de Cultura.

**Zona 16. Distrito Sur.**

**A. Normativa de intervención.**

**Tipos de cautelas arqueológicas:**

½Intervención Arqueológica de Urgencia tipo sondeo:

- Nueva edificación con decano.

½Intervención Arqueológica de Urgencia en extensión.

- En nueva edificación en la que los sondeos proporcionen resultados positivos.

½Supervisión arqueológica con Intervención Arqueológica de Urgencia en caso de detectarse un yacimiento arqueológico en el curso de la misma:

- Nueva edificación con sótano.

- Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que suponga afección sobre el subsuelo

- Obras sobre vía pública con afección al subsuelo.

Porcentaje mínimo del solar a excavar en Intervenciones Arqueológicas de Urgencia tipo Sondeo:

1 Sondeo de 5 x 3 m. para cada 150 m<sup>2</sup> de solar o fracción.

Porcentaje mínimo del solar a excavar en Intervenciones Arqueológicas de Urgencia en extensión:

< 200 m <sup>2</sup> :	40%
200-500 m <sup>2</sup> :	30%
500 m <sup>2</sup> :	20%

**B. Criterios de conservación y puesta en valor.**

Todo aquel vestigio arqueológico que, por su excepcional interés se considere susceptible de ser conservado y puesto en valor in situ o in loco de acuerdo con el Informe Arqueológico Municipal y la Resolución de la Consejería de Cultura.

**zona 17. electromecánica.**

**A. Normativa de intervención.**

**Tipos de cautelas arqueológicas:**

½Supervisión arqueológica con Intervención Arqueológica de Urgencia en caso de detectarse un yacimiento arqueológico en el curso de la misma:

- Nueva edificación con sótano.

- Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que suponga afección sobre el subsuelo.

- Obras sobre vía pública con afección al subsuelo.

**B. Criterios de conservación y puesta en valor.**

Todo aquel vestigio arqueológico que, por su excepcional interés se considere susceptible de ser conservado y puesto en valor in situ o in loco de acuerdo con el Informe Arqueológico Municipal y la Resolución de la Consejería de Cultura.

**zona 18. quemadas.**

**A. Normativa de intervención.**

**Tipos de cautelas arqueológicas:**

½Supervisión arqueológica con Intervención Arqueológica de Urgencia en caso de detectarse un yacimiento arqueológico en el curso de la misma:

- Nueva edificación con sótano.

- Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que suponga afección sobre el subsuelo

- Obras sobre vía pública con afección al subsuelo.

**B. Criterios de conservación y puesta en valor.**

Todo aquel vestigio arqueológico que, por su excepcional interés se considere susceptible de ser conservado y puesto en valor in situ o in loco de acuerdo con el Informe Arqueológico Municipal y la Resolución de la Consejería de Cultura.

**zona 19. torrecilla**

**A. Normativa de intervención.**

**Tipos de cautelas arqueológicas:**

½Supervisión arqueológica con Intervención Arqueológica de Urgencia en caso de detectarse un yacimiento arqueológico en el curso de la misma:

- Nueva edificación con sótano.

- Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que suponga afección sobre el subsuelo.

- Obras sobre vía pública con afección al subsuelo.

**B. Criterios de conservación y puesta en valor.**

Todo aquel vestigio arqueológico que, por su excepcional interés se considere susceptible de ser conservado y puesto en valor in situ o in loco de acuerdo con el Informe Arqueológico Municipal y la Resolución de la Consejería de Cultura.

**zona 20. brillante.**

**A. Normativa de intervención.**

**Tipos de cautelas arqueológicas:**

½Supervisión arqueológica con Intervención Arqueológica de Urgencia en caso de detectarse un yacimiento arqueológico en el curso de la misma:

- Nueva edificación con sótano.

- Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que suponga afección sobre el subsuelo.

- Obras sobre vía pública con afección al subsuelo.

**B. Criterios de conservación y puesta en valor.**

Todo aquel vestigio arqueológico que, por su excepcional interés se considere susceptible de ser conservado y puesto en valor in situ o in loco de acuerdo con el Informe Arqueológico Municipal y la Resolución de la Consejería de Cultura.

**ZONA 21. EXPANSIÓN EN PONIENTE DEL NUEVO PGOU**

**A. Normativa de intervención.**

Las especiales características de estas nuevas bolsas de crecimiento de la ciudad y, especialmente, los procedimientos de ordenación y gestión previstos en la normativa urbanística vigente, permiten unos métodos de actuación en lo referente a la protección, investigación y conservación del Patrimonio Arqueológico substancialmente diferentes a los que se han previsto para las zonas de suelo urbano consolidado. El principio global que deberá regir la actuación en estas Zonas es el de prevenir y evitar las afecciones sobre los elementos más singulares del Patrimonio Arqueológico, procurando concentrar en ellos los usos más compatibles con su protección y, en su caso, con su conservación y/o puesta en valor.

Tanto en el Suelo Urbanizable Programado como en el Suelo Urbanizable No Programado, es fundamental que la intervención sobre el Patrimonio Arqueológico se planifique desde el momento mismo en que se pone en marcha el Planeamiento de Desarrollo (P.P. o P.A.U.).

De este modo, y junto con la documentación exigible para la tramitación de todo Plan Parcial, será necesaria la presentación de un Estudio Histórico-Arqueológico exhaustivo en el que se tengan en cuenta las características históricas del ámbito completo del P.P., su contextualización arqueológica y una evaluación del Patrimonio Arqueológico previsible y de las afecciones que sobre el mismo se derivarían de la ejecución del Plan Parcial.

De acuerdo con este Estudio Arqueológico, los servicios técnicos municipales emitirán un Informe en el que se contendrán las medidas de análisis preventivo del Patrimonio Arqueológico (prospección arqueológica superficial, fotografía aérea, sondeos geofísicos o sondeos arqueológicos), cuyos resultados deberán incorporarse a la redacción del Plan Parcial, de modo que tanto éste como los subsiguientes Proyectos de Urbanización y de Reparcelación tengan en cuenta las características de los depósitos arqueológicos y se adecuen en su ordenación a la protección de los elementos de mayor singularidad.

La ejecución de los correspondientes Proyectos de Urbanización estará sometida, caso de afectar a depósitos arqueológicos, a la redacción, aprobación y ejecución de un Programa Global de Supervisión Arqueológica en el que se contengan todas aquellas actuaciones arqueológicas (supervisiones, sondeos arqueológicos o Intervenciones Arqueológicas en extensión) necesarias para garantizar el cumplimiento de la normativa sectorial vigente. Del mismo modo, este Programa Global establecerá los criterios básicos a seguir en la redacción de los Proyectos de IAU para aquellas manzanas y parcelas que así lo requieran.

Con carácter general y para la concesión de las pertinentes licencias a los proyectos de edificación, se establecen los siguientes

tes tipos de cautelas arqueológicas para aquellas manzanas o parcelas en las que se prevea la existencia de depósitos arqueológicos:

½Intervención Arqueológica de Urgencia tipo Sondeo:

- Nueva edificación con sótano.
- Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que suponga afección sobre el subsuelo.

½Intervención Arqueológica de Urgencia en extensión:

- En nueva edificación en la que los sondeos arqueológicos proporcionen resultados positivos o, directamente, cuando la información arqueológica recabada durante la ejecución del Proyecto de Urbanización demuestre la existencia de vestigios arqueológicos en la parcela o manzana en cuestión .

½Supervisión arqueológica:

- Obras de infraestructura en vía pública con afección al subsuelo.

El porcentaje mínimo del solar a excavar en las Intervenciones Arqueológicas de Urgencia tipo Sondeo se fija en un Sondeo de 5 x 3 m. para cada 100 m2 de solar o fracción.

En Intervención Arqueológica de Urgencia en extensión, los porcentajes mínimos serán los siguientes:

- < 200 m2: 50%
- 200-500 m2: 35%
- > 500 m2: 25%

#### **B. Conservación .**

Todo aquel vestigio arqueológico que, por su excepcional interés se considere susceptible de ser conservado y puesto en valor in situ o in loco de acuerdo con el Informe Arqueológico Municipal y la Resolución de la Consejería de Cultura.

#### **C. Reserva Arqueológica de subsuelo.**

Desde el planeamiento de carácter general, así como desde los diferentes Planes Parciales que lo desarrollen, se tenderá a la concentración de espacios verdes para crear una reserva de suelo que garantice la preservación para el futuro de sectores significativos de los arrabales de la ciudad califal.

### **zona 22. expansión en levante del nuevo pguo**

#### **A. Normativa de intervención.**

Las especiales características de estas nuevas bolsas de crecimiento de la ciudad y, especialmente, los procedimientos de ordenación y gestión previstos en la normativa urbanística vigente, permiten unos métodos de actuación en lo referente a la protección, investigación y conservación del Patrimonio Arqueológico substancialmente diferentes a los que se han previsto para las zonas de suelo urbano consolidado. El principio global que deberá regir la actuación en estas Zonas es el de prevenir y evitar las afecciones sobre los elementos más singulares del Patrimonio Arqueológico, procurando concentrar en ellos los usos más compatibles con su protección y, en su caso, con su conservación y/o puesta en valor.

Tanto en el Suelo Urbanizable Programado como en el Suelo Urbanizable No Programado, es fundamental que la intervención sobre el Patrimonio Arqueológico se planifique desde el momento mismo en que se pone en marcha el Planeamiento de Desarrollo (P.P. o P.A.U.).

De este modo, y junto con la documentación exigible para la tramitación de todo Plan Parcial, será necesaria la presentación de un Estudio Histórico-Arqueológico exhaustivo en el que se tengan en cuenta las características históricas del ámbito completo del P.P., su contextualización arqueológica y una evaluación del Patrimonio Arqueológico previsible y de las afecciones que sobre el mismo se derivarían de la ejecución del Plan Parcial.

De acuerdo con este Estudio Arqueológico, los servicios técnicos municipales emitirán un Informe en el que se contendrán las medidas de análisis preventivo del Patrimonio Arqueológico (prospección arqueológica superficial, fotografía aérea, sondeos geofísicos o sondeos arqueológicos), cuyos resultados deberán incorporarse a la redacción del Plan Parcial, de modo que tanto éste como los subsiguientes Proyectos de Urbanización y de Reparcelación tengan en cuenta las características de los depósitos arqueológicos y se adecuen en su ordenación a la protección de los elementos de mayor singularidad.

La ejecución de los correspondientes Proyectos de Urbanización estará sometida, caso de afectar a depósitos arqueológicos, a la redacción, aprobación y ejecución de un Programa Global de Supervisión Arqueológica en el que se contengan todas aquellas actuaciones arqueológicas (supervisiones, sondeos arqueológicos o Intervenciones Arqueológicas en extensión) necesarias para ga-

rantizar el cumplimiento de la normativa sectorial vigente. Del mismo modo, este Programa Global establecerá los criterios básicos a seguir en la redacción de los Proyectos de IAU para aquellas manzanas y parcelas que así lo requieran.

Con carácter general y para la concesión de las pertinentes licencias a los proyectos de edificación, se establecen los siguientes tipos de cautelas arqueológicas para aquellas manzanas o parcelas en las que se prevea la existencia de depósitos arqueológicos:

½Intervención Arqueológica de Urgencia tipo Sondeo:

- Nueva edificación con sótano.
- Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que suponga afección sobre el subsuelo.

½Intervención Arqueológica de Urgencia en extensión:

- En nueva edificación en la que los sondeos arqueológicos proporcionen resultados positivos o, directamente, cuando la información arqueológica recabada durante la ejecución del Proyecto de Urbanización demuestre la existencia de vestigios arqueológicos en la parcela o manzana en cuestión .

½Supervisión arqueológica:

- Obras de infraestructura en vía pública con afección al subsuelo.

El porcentaje mínimo del solar a excavar en las Intervenciones Arqueológicas de Urgencia tipo Sondeo se fija en un Sondeo de 5 x 3 m. para cada 100 m2 de solar o fracción.

En Intervención Arqueológica de Urgencia en extensión, los porcentajes mínimos serán los siguientes:

- < 200 m2: 50%
- 200-500 m2: 35%
- > 500 m2: 25%

#### **B. Conservación .**

Todo aquel vestigio arqueológico que, por su excepcional interés se considere susceptible de ser conservado y puesto en valor in situ o in loco de acuerdo con el Informe Arqueológico Municipal y la Resolución de la Consejería de Cultura.

#### **C. Reserva Arqueológica de subsuelo.**

Desde el planeamiento de carácter general, así como desde los diferentes Planes Parciales que lo desarrollen, se tenderá a la concentración de espacios verdes para crear una reserva de suelo que garantice la preservación para el futuro de sectores significativos de los arrabales de la ciudad califal.

### **zona 23. núcleos PERIFÉRICOS.**

#### **A. Normativa de intervención.**

##### **Tipos de actuaciones arqueológicas en suelo urbano:**

½Supervisión Arqueológica con Intervención Arqueológica de Urgencia en caso de detectarse un yacimiento arqueológico en el curso de la misma:

- Nueva edificación con sótano.
- Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que suponga afección al subsuelo.

- Obras sobre vía pública con afección al subsuelo.

##### **Tipos de actuaciones arqueológicas en suelo sometido a planeamiento de desarrollo:**

½En los sectores de suelo sometidos a planeamiento de desarrollo será de aplicación el procedimiento general previsto para las Zonas 21 y 22.

#### **B. Criterios de conservación y puesta en valor.**

Todo aquel vestigio arqueológico que, por su excepcional interés se considere susceptible de ser conservado y puesto en valor in situ o in loco de acuerdo con el Informe Arqueológico Municipal y la Resolución de la Consejería de Cultura.

### **zona 24. ÁMBITO DEL plan especial de madinat al-zahra.**

#### **A. Normativa.**

½Supervisión Arqueológica de:

- nuevas edificaciones
- obras de infraestructura territorial e ingeniería civil
- carreteras y caminos
- tendidos de alta tensión
- cualquier otra actuación, sometida a concesión de licencia municipal, que suponga remociones del subsuelo.

### **zona 25. suelo no urbano.**

#### **A. Normativa:**

½Supervisión Arqueológica de:

- nuevas edificaciones
- obras de infraestructura territorial e ingeniería civil
- carreteras y caminos
- líneas férreas

- canales y acequias de riego
- gasoductos, oleoductos....
- tendidos de alta tensión
- vertederos
- explotaciones mineras
- canteras
- graveras

**LISTADO DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS  
LOCALIZADOS EN LAS ZONAS NO URBANAS**

NOMBRE	COORDENADAS U.T.M.		
	X	Y	
Aguilones	378000,000000	4190000,000000	
Al E. del polígono de Levante	346020,000000	4196636,000000	
Alameda del Obispo	342271,000000	4192001,000000	
Alberca en La palomera.	344562,000000	4198356,000000	
Algarrobillos I	369900,000000	4193250,000000	
Algarrobillos II	369400,000000	4193300,000000	
Almunia de Las Pilas	334022,000000	4195264,000000	
Almunia de Turrueños	340040,000000	4196155,000000	
Almunia La Gorgoja	334113,000000	4194301,000000	
Alto de San Miguel	334000,000000	4183000,000000	
Alto de San Miguel (este)	335000,000000	4183000,000000	
Alto de San Miguel (Sur)	333000,000000	4182000,000000	
Aquillarejo	335221,000000	4192534,000000	
Arroyo de Calderitos I	361150,000000	4194400,000000	
Arroyo de Calderitos II	360400,000000	4192250,000000	
Arroyo de Galapagares I	356400,000000	4192400,000000	
Arroyo de Galapagares II	356754,000000	4192028,000000	
Arroyo de Guarromán I	329250,000000	4192600,000000	
Arroyo de Guarromán II	329400,000000	4190900,000000	
Arroyo de la Marota	338900,000000	4177950,000000	
Arroyo de la Miel	343781,000000	4191512,000000	
Arroyo de las Viejas	334830,000000	4200143,000000	
Arroyo de Pedroche	346400,000000	4196100,000000	
Arroyo de San Jerónimo	335350,000000	4190925,000000	
Arroyo del Marchante	357800,000000	4191300,000000	
Asentamiento de Villaviciosa	373600,000000	4182750,000000	
Ategua	361456,000000	4179825,000000	
Baja Dehesilla	353350,000000	4172550,000000	
Batanes y casas masón junto al Puente de Alcolea	354201,000000	4200163,000000	
Cañada de las Doblas	333000,000000	4182000,000000	
Cañada Real Soriana	345865,000000	4202356,000000	
Camino Corduba-Ategua	358190,000000	4182289,000000	
Camino de la Matriz o corral de los Toros	340089,000000	4196189,000000	
Camino de Mesta entre la Venta de Pedroches y el Puente Pedroches	345865,000000	4196955,000000	
Camino hacia la Torre de las Siete Esquinas	337214,000000	4197511,000000	
Campillo Bajo	358800,000000	4202250,000000	
Canteras de Puente Mocho.	356494,000000	4201555,000000	
Canteras de Santa Ana de la Albaida	339501,000000	4197783,000000	
Cardos Blancos	374250,000000	4190750,000000	
Carretera vecinal del Cuadrillito	371772,000000	4185664,000000	
Casa de Castripicón	328553,000000	4201817,000000	
Casa de la Noria	341342,000000	4191097,000000	
Casa de la Retosa	354541,000000	4176040,000000	
Casa de los Frailes	330254,000000	4188648,000000	
Casa de postas de Mangonegro	337500,000000	4180000,000000	
Casa de Trecepiés (Lagar)	344629,000000	4199359,000000	
Casa del Chaparral	340535,000000	4206107,000000	
Casa Peones	339079,000000	4196600,000000	
Casalillas Bajas	363800,000000	4185850,000000	
Casilla de Germán	357754,000000	4178101,000000	
Castillo de Kant-His	356647,000000	4201124,000000	
Castillo de la Isabela	351895,000000	4198212,000000	
Cerca casa de la Almenta	346878,000000	4207458,000000	
Cerro de la Bandera	370550,000000	4181250,000000	
Cerro de la Campana	379900,000000	4190450,000000	
Cerro de la Plata	364950,000000	4182000,000000	
Cerro de la Torreclilla	355550,000000	4176500,000000	
Cerro de las Piedras	380250,000000	4187450,000000	
Cerro del Agua	358458,000000	4179262,000000	
Cerro del Aljibe	333000,000000	4178000,000000	
Cerro del Cañuelo Alto	341250,000000	4189700,000000	
Cerro del Moro	362000,000000	4186200,000000	
Cerro del Viento	341761,000000	4188360,000000	
Cerro Muriano	345715,000000	4207696,000000	
Chancillarejo	355135,000000	4198380,000000	
Cordel de Alcolea	359063,000000	4197210,000000	
Córdoba la Vieja	335877,000000	4194125,000000	
Cortijada de Aldea II	376550,000000	4182450,000000	
Cortijada de la Aldea III	376700,000000	4182200,000000	
Cortijada de la Aldea IV	376450,000000	4182100,000000	
Cortijada de la Hinojosa	372300,000000	4182300,000000	
Cortijo las Tablas	335225,000000	4184996,000000	
Cortijo y ermita de Villafranquilla	334887,000000	4181341,000000	
Cortijo Abolafia	373914,000000	4189496,000000	
Cortijo Aljarilla	332540,000000	4193577,000000	
Cortijo Amargacena	341718,000000	4190090,000000	
Cortijo Cabeza de Vaca	359266,000000	4196983,000000	
Cortijo Calderito de Guerra	359950,000000	4195950,000000	
Cortijo D. Fernando	332000,000000	4187000,000000	
Cortijo de Abolafia	373500,000000	4189550,000000	
Cortijo de Andrés Pérez Alto	370100,000000	4185850,000000	
Cortijo de Andrés Pérez Bajo	369593,000000	4186175,000000	
Cortijo de Calatravilla	342350,000000	4184650,000000	
Cortijo de Calderito Alto	360400,000000	4195250,000000	
Cortijo de Carrasquilla Alta	370700,000000	4193700,000000	
Cortijo de Carrasquilla Baja	367600,000000	4193950,000000	
Cortijo de Cinco Ducados	330603,000000	4200780,000000	
Cortijo de Cárdenas	365800,000000	4194050,000000	
Cortijo de Duernas	357914,000000	4173821,000000	
Cortijo de Fontalba de los Abades	364950,000000	4182000,000000	
Cortijo de Fontalba de los Arroyos	363865,000000	4183627,000000	
Cortijo de Fontalba del Pinar	363150,000000	4181950,000000	
Cortijo de la Aldea I	376750,000000	4184150,000000	
Cortijo de la Calatravilla	342357,000000	4184257,000000	
Cortijo de la cerca de Lagartijo	349075,000000	4196795,000000	
Cortijo de la Conchuela	334000,000000	4188000,000000	
Cortijo de la Fuensequilla	343100,000000	4185750,000000	
Cortijo de La Mesa	343432,000000	4201567,000000	
Cortijo de la Morena	357645,000000	4190845,000000	
Cortijo de la Panga	361650,000000	4194150,000000	
Cortijo de la Raya	336500,000000	4178000,000000	
Cortijo de la Reina Del Guadajoz	354610,000000	4178164,000000	
Cortijo de la Reina del Guadalquivir	335423,000000	4188331,000000	
Cortijo de la Rinconadilla	359500,000000	4196650,000000	
Cortijo de la Silera	346050,000000	4183550,000000	
Cortijo de la Vega	356773,000000	4199329,000000	
Cortijo de La Vaguilla	332867,000000	4188226,000000	
Cortijo de la Villa Realejo	339064,000000	4180196,000000	
Cortijo de las Alfayatas	352999,000000	4192388,000000	
Cortijo de las Doblas	332784,000000	4182130,000000	
Cortijo de las Hazuelas	362970,000000	4195547,000000	
Cortijo de las Tablas	335225,000000	4184996,000000	
Cortijo de los Extraviados	370300,000000	4192200,000000	
Cortijo de los Harineros	365933,000000	4194586,000000	
Cortijo de Los libros	340698,000000	4182369,000000	
Cortijo de los Marquillos Bajos	369000,000000	4181650,000000	
Cortijo de los Monteritos	357900,000000	4190300,000000	
Cortijo de Mirabuenos Alto	358750,000000	4180800,000000	
Cortijo de Rubillas Bajas	371700,000000	4190800,000000	
Cortijo de Sbariego	363650,000000	4178850,000000	
Cortijo de San Francisco Valdepeñas	357350,000000	4180750,000000	
Cortijo de Teba	360329,000000	4180139,000000	
Cortijo de Torrecillas	371200,000000	4191450,000000	
Cortijo de Torrefusteros	360800,000000	4190550,000000	
Cortijo de Trinidades	357712,000000	4184998,000000	
Cortijo de Valenzoneja	352869,000000	4200090,000000	
Cortijo de Valverdejo	372600,000000	4185050,000000	
Cortijo del Alamillo	330152,000000	4190833,000000	
Cortijo del Alcaide de los Donceles	339900,000000	4191520,000000	
Cortijo del Alcaparro de Santa Cruz	356782,000000	4176071,000000	
Cortijo del Alguacilillo	350650,000000	4182900,000000	
Cortijo del Cañaveral	350800,000000	4181300,000000	
Cortijo del Chancillarejo	355135,000000	4198381,000000	
Cortijo del Chanciller	353852,000000	4196122,000000	
Cortijo del Jaro Bajo	367150,000000	4193750,000000	
Cortijo del Jaro Bajo IV	366154,000000	4192692,000000	
Cortijo del Jaro Bajo I	366154,000000	4192692,000000	
Cortijo del Jaro Bajo II	366154,000000	4192692,000000	
Cortijo del Jaro Bajo III	366154,000000	4192692,000000	
Cortijo del Jaro Bajo V	366154,000000	4192692,000000	
Cortijo del Trapero	364200,000000	4191300,000000	
Cortijo del Viento	341612,000000	4187579,000000	
Cortijo El Arenal	345607,000000	4193006,000000	
Cortijo el Cañuelo	347864,000000	4194015,000000	
Cortijo el Jardín	360976,000000	4184478,000000	
Cortijo Encineño	359816,000000	4182263,000000	
Cortijo Galapagar Bajo	353150,000000	4195300,000000	
Cortijo Gamarrillas	360338,000000	4178608,000000	
Cortijo Haza de Escadero	336900,000000	4180000,000000	
Cortijo Haza de los Pedernales	351308,000000	4183013,000000	
Cortijo Jurada	348778,000000	4181338,000000	
Cortijo La Gitana	337365,000000	4196148,000000	
Cortijo la Harina	357975,000000	4177425,000000	
Cortijo La Palmera Baja	344200,000000	4198400,000000	
Cortijo La Vaquera	334770,000000	4191729,000000	

Cortijo las Alfayatas	353008,000000	4192386,000000	La Fuensequilla	342680,000000	4186085,000000
Cortijo Montalbo	354577,000000	4192599,000000	La Jarosa	330821,000000	4198170,000000
Cortijo Nogales	338326,000000	4195406,000000	La Laguna Este	333000,000000	4180000,000000
Cortijo Nuevo	362703,000000	4180120,000000	La Laguna oeste	333000,000000	4180000,000000
Cortijo Ordenes Altas	366209,000000	4188888,000000	La Mesa	344097,000000	4201208,000000
Cortijo Peralta	344391,000000	4184983,000000	La Mocha	345157,000000	4207194,000000
Cortijo Peraltila	342540,000000	4180239,000000	La Valenzuela	352826,000000	4200135,000000
Cortijo Quintos	336554,000000	4191457,000000	Lagar de Altopaso	338762,000000	4201978,000000
Cortijo Ranchitos	359800,000000	4182025,000000	Lagar de la Cruz	339514,000000	4200295,000000
Cortijo Redondo	367897,000000	4193530,000000	Lagar del Monte	330316,000000	4201024,000000
Cortijo Rubillas Bajas	371163,000000	4190911,000000	Lagar El Soldado	331173,000000	4200888,000000
Cortijo Tafarra	373000,000000	4189750,000000	Lagares de Piquín	338526,000000	4198481,000000
Cortijo Tafarrilla	373776,000000	4190147,000000	Las Arcas	353941,000000	4180851,000000
Cortijo Torres Cabrera	351424,000000	4183188,000000	Las Ermitas de Córdoba	339750,000000	4198500,000000
Cortijo Valdepeñas	356891,000000	4179868,000000	Las Quemadas	350173,000000	4196459,000000
Cortijo Villarrealajo	339072,000000	4180208,000000	Llano del Redondo	368650,000000	4193475,000000
Cortijo de las Tablas	335200,000000	4185000,000000	Llanos del Castillo	337938,000000	4192041,000000
Cortijo de Las Monjas	350800,000000	4193600,000000	Llanos del Castillo	337938,000000	4192041,000000
Cárdenas I	366325,000000	4194400,000000	Los Cansinos	359310,000000	4197335,000000
Cárdenas II	364750,000000	4194275,000000	Los Cuquillos	362200,000000	4181700,000000
Cuadras del Rey	336326,000000	4194059,000000	Los Cuquillos	362200,000000	4181700,000000
Cuevas de Altaza	330594,000000	4193246,000000	Los Villares	341400,000000	4205466,000000
Dehesa de la Alcaidía	349507,000000	4204380,000000	Lugar de Rojana	335915,000000	4203338,000000
Despoblado de La Mesa	343788,000000	4201393,000000	Madinat Al-Zahra	340010,000000	4196165,000000
El Caracol	362409,000000	4196081,000000	Majaneque	334646,000000	4190094,000000
El Higuero	337950,000000	4192000,000000	Majeneque	334646,000000	4190094,000000
El Nacimiento	380100,000000	4189000,000000	Maria Aparicio	375160,000000	4190249,000000
El Rubio	334100,000000	4191350,000000	Matadero ICCOSA	339424,000000	4195885,000000
El Villar	343427,000000	4201570,000000	Mina de Castripicón	328548,000000	4201810,000000
Encinarejo de los Frailes	330426,000000	4189149,000000	Mirasivienes	375360,000000	4184495,000000
Encinarejo I	331012,000000	4188118,000000	Molino al S. cortijo del Palomarejo	340986,000000	4187908,000000
Encinarejo III	330560,000000	4188738,000000	Molino arroyo Pedroche	345799,000000	4196938,000000
Entre arroyo Pedroche y la N-IV	345831,000000	4196870,000000	Molino de Casillas	341331,640000	4190771,590000
Entre arroyo Pedroche y la N-IV Entre el Cortijo de Quintos y	345812,000000	4196822,000000	Molino de Enmedio o de las Monjas de Jesús y María	343716,690000	4193680,670000
Cerro del Castillo	337505,000000	4191650,000000	Molino de la Albolafia	343564,630000	4193834,450000
Entre los KM. 259 y 260 de la N-432	344302,000000	4204775,000000	Molino de la Alegría	343206,430000	4193282,890000
Ermida de Nuestra Sra. del Pilar	334609,000000	4203576,000000	Molino de Lope García	346963,380000	4194802,860000
Ermida entre los arroyos			Molino de Martos	344474,760000	4194234,460000
D Lucas y Bejarano	337160,000000	4200141,000000	Molino de Papalo Tierno o de Don Tello	343649,300000	4193722,140000
Ermida Santuario de Linares	346750,000000	4200700,000000	Molino de Peralta	344079,000000	4184756,000000
Extraviados I	370037,000000	4192543,000000	Molino de S. José	341803,000000	4187173,000000
Extraviados II	370037,000000	4192543,000000	Molino de San Antonio	343781,480000	4193642,400000
Fabrica de paños del Bejarano	335444,000000	4200937,000000	Molino de San Rafael	343379,200000	4193210,460000
Fabrica de paños del Bejarano.	335454,000000	4200958,000000	Molino de Santa Cándida o Carbonell	346784,460000	4194304,740000
Finca de El Caño de Escarabita	334533,000000	4199425,000000	Molino de Valdelashuertas	327272,000000	4201503,000000
Finca Montón de tierra	350445,000000	4199201,000000	Molino del Aguadillo	341725,000000	4186904,000000
Finca Velasco Alto	345933,000000	4201454,000000	Molino del Hierro	343405,380000	4193208,710000
Fontalba de los Abades	346226,000000	4182030,000000	Molino en el Arroyo Pedroche	344710,000000	4199876,000000
Foso arroyo Cantarranas	339925,000000	4194990,000000	Monasterio Cuteclara	337995,000000	4196562,000000
Fábricas de paños del Bejarano	335444,000000	4200937,000000	Montaña de San Pablo	338125,000000	4200834,000000
Fuente de la Palomera	343947,000000	4198239,000000	Nora del Cojo	380250,000000	4190600,000000
Fuente de la Teja de Encinarejo	330121,000000	4188897,000000	Nora del Cojo	380250,000000	4190600,000000
Fuente de los Cinco Pilonos	332200,000000	4193775,000000	Pago de los Ballesteros	341909,000000	4200349,000000
Fuente de los Mártires	344287,000000	4200756,000000	Paijiménez	354665,000000	4199732,000000
Fuente del Arco	336602,000000	4198721,000000	Parada de Alhadra	334351,000000	4189983,000000
Galapagares III	353800,000000	4195100,000000	Pozo de la Nieve	333195,000000	4199218,000000
Galapagares IV	354600,000000	4194300,000000	Pozo Tolín	336343,000000	4184894,000000
Haza Ancha	362600,000000	4196400,000000	Pradillos	339320,000000	4178202,000000
Haza de la Matriz	341652,000000	4196517,000000	Pragdena	373297,000000	4185156,000000
Herrera de los Palacios	377900,000000	4188150,000000	Pragdena	373297,000000	4185156,000000
Huerta de D. Carlos	340764,000000	4199873,000000	Presa del Arroyo Bejarano	333530,000000	4200866,000000
Huerta de San Rafael	345967,000000	4193910,000000	Presa del Arroyo del Molino	333530,000000	4200866,000000
Iglesia de Santa María			Puente de los Nogales	338350,000000	4195625,000000
de Trassiera	333389,000000	4199713,000000	Puente de los Nogales	338350,000000	4195625,000000
Jinete Bajo I	373993,000000	4184689,000000	Puente de los Piconeros	348177,000000	4199281,000000
Jinete Bajo II	374347,000000	4184975,000000	Puente del Cañino de María Ruiz	340450,000000	4191950,000000
Km 12 carretera Villaviciosa	339152,000000	4203172,000000	Puente del Camino de las Almunias	340890,000000	4192220,000000
Km 16 de la carretera de Castro del Río	355120,000000	4191660,000000	Puente del Genovés	357458,000000	4184407,000000
Km 7 Carretera de Trassiera	337307,000000	4197142,000000	Puente Mocho	356250,000000	4202000,000000
Km. 12,5 de la carretera 431 a Palma del Río.	330417,000000	4190588,000000	Puente romano sobre el arroyo Pedroches	338350,000000	4195625,000000
Km. 17 de la vía de ferrocarril Córdoba-Bélmez	346286,000000	4206753,000000	Puente romano sobre el arroyo Pedroches	338350,000000	4195625,000000
La Albaida.	338876,000000	4196868,000000	Puente sobre arroyo Buen Agua	355054,000000	4200572,000000
La Aldea de Don Gil	375750,000000	4183550,000000	Puente sobre arroyo Guadalnuño	336204,000000	4205583,000000
La Aldea de Don Gil	375750,000000	4183550,000000	Puente sobre Arroyo Pradillos	345216,000000	4201298,000000
La Alhondiguilla	336407,000000	4203230,000000	Puente sobre arroyo Yegueros	354712,000000	4200516,000000
La casa del Rosal de las Escuelas.	334176,000000	4197443,000000	Puente sobre el arroyo de Fontalba	360803,000000	4179506,000000
La Choza	331467,000000	4188001,000000	Puente sobre el arroyo de las Hormiguillas en el Higuero Viejo	338373,000000	4192757,000000
La Choza	331467,000000	4188001,000000	Rodadero de los Lobos	339434,000000	4196022,000000
La Cuquilla	362250,000000	4181900,000000	Puente sobre ramal E Ar.Vallehermoso	337410,000000	4196247,000000
La Dehesilla	354550,000000	4171000,000000			
La Dehesilla	354550,000000	4171000,000000			

Puente sobre el ramal		
W del arroyo Vallehermoso	337256,000000	4195849,000000
Ruinas junto al Castillo de Maimón	344139,000000	4198045,000000
Ruinas y Palacio Medina al-Zahara	335800,000000	4195100,000000
San Andrés de los Jaros	367359,000000	4192918,000000
San Jerónimo Valparaiso	335881,000000	4195962,000000
San Juan de Zaragocilla	372400,000000	4193800,000000
Santa Inés	379425,000000	4186800,000000
Santo Domingo de Escalacoeli	342300,000000	4201557,000000
Sendas de las Rosas	340077,000000	4196224,000000
Silla del Caballo	358450,000000	4175100,000000
Sitio de Palomarejos	348341,000000	4195954,000000
Solanas del Pilar	333655,000000	4202922,000000
Sur Casa de Cantarranas	339929,000000	4195001,000000
Tafarra	372102,000000	4189597,000000
Torre Chanciller	351624,000000	4195611,000000
Torre de Albaén	341172,000000	4177977,000000
Torre de la Albolafia	374550,000000	4187500,000000
Torre de las 7 esquinas	334253,000000	4197547,000000
Torre del Beato	336597,000000	4198452,000000
Torreón de la Morena	356193,000000	4191047,000000
Torreallas I	370985,000000	4191791,000000
Torreallas II	370985,000000	4191791,000000
Torreallas III	370985,000000	4191791,000000
Torroneas de Rojas	331647,000000	4186966,000000
Toscal I	360450,000000	4185600,000000
Toscal II	360100,000000	4185200,000000
Trapero I	363906,000000	4193593,000000
Trapero II	363906,000000	4193593,000000
Vado del Chotón	349005,000000	4185970,000000
Vado Negro	335704,000000	4202719,000000
Valchillón	337302,000000	4187471,000000
Valenzoleja	352877,000000	4200093,000000
Valsequillo I	361758,000000	4196692,000000
Valsequillo II	361758,000000	4196692,000000
Valverdejo	372607,000000	4185156,000000
Vereda de Granada	363047,000000	4179411,000000
Vía Férrrea de Málaga	340209,000000	4187500,000000
Villalovillos	327063,000000	4195353,000000
Villarrubia	331616,000000	4190159,000000
Villaviciosa I	373600,000000	4182750,000000
Villaviciosa II	373200,000000	4182750,000000
Villaviciosa III	374500,000000	4183400,000000
Yacimiento al sur del barrio de Las Palmeras	339676,000000	4194240,000000
Zona cercana al cortijo del Ochavillo	339930,000000	4183231,000000
Canteras "Cuevas Romanas"	345942,000000	4198913,000000

#### OTROS ELEMENTOS SINGULARES DEL PATRIMONIO

##### HISTORICO LOCALIZADOS EN LAS ZONAS NO URBANAS

- **PUENTE ROMANO DE ALCOLEA (Bien significativo con posibilidad de incoación)**

- **CASTILLO DE TORRES CABRERA (Bien significativo con posibilidad de incoación)**

- **ACUEDUCTO DE VALDEPUENTES (Monumento Histórico declarado Bien de Interés Cultural)**

Este importante elemento del patrimonio histórico no se ha situado en los planos porque, debido a su escala, no podía identificarse adecuadamente en ellos. Por ello el Plan se remite para su localización al Plan Especial de Protección de Medina Azahara.

- **RUINA DE ALAMIRIYA (Monumento Histórico declarado Bien de Interés Cultural)**

- **TORO OSBORNE**

- **PUENTE DE LOS ARENALES**

En los planos se identifica como Puente sobre el arroyo Guadalnuño.

- **CASTILLO DE LA ALBAIDA (Bien significativo con posibilidad de incoación)**

#### TITULO NOVENO REGIMEN TRANSITORIO

##### CAPITULO PRIMERO

##### DISPOSICIONES GENERALES

###### Artículo 9.1.1. Ambito de aplicación

1. El Plan General, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística y en el Reglamento de Planeamiento, establece y precisa en este Título el régimen transitorio aplicable a determinadas figuras de planeamiento y gestión, del anterior Plan General, vigentes en el momento de su entrada en vigor.

2. El Plan General recoge e incorpora para los ámbitos sometidos a régimen transitorio, las determinaciones, con las modificaciones que en su caso se establecen, del planeamiento vigente

que considera compatibles con el modelo territorial y de utilización del suelo que se adopta.

Igualmente se regula en este Título el régimen aplicable a determinadas delimitaciones, sistemas de actuación y otras figuras de gestión realizadas conforme al planeamiento anterior.

3. Según lo expresado, el Plan General establece las disposiciones pertinentes sobre régimen transitorio, en el que se contienen las prevenciones oportunas sobre la vigencia del planeamiento relacionado en los anteriores apartados, incluyendo los ámbitos delimitados sometidos a este régimen, en atención al grado de incorporación al presente Plan de las determinaciones del planeamiento que se incorpora, en alguna de las siguientes categorías:

a) Planeamiento aprobado cuyas determinaciones se respetan (PA).

b) Planeamiento aprobado cuyas determinaciones se modifican (PAM).

El reconocimiento en la documentación gráfica del Plan General de un determinado área como ámbito de régimen transitorio (PA o PAM) no implica la incorporación mimética del ámbito específico del planeamiento que actúa sobre dicha zona.

Por tanto tales ámbitos de régimen transitorio, si bien coinciden por lo general con los propios de los planeamientos que se incorporan, en determinados casos el Plan General establece nuevas determinaciones sobre terrenos afectados por el planeamiento y no integrados en el ámbito de régimen transitorio.

Estos terrenos, según casos, reciben del Plan General una ordenación directa o serán objeto de nuevo desarrollo por resultar integrados en una nueva actuación urbanística, sin que la efectiva aplicación de las nuevas determinaciones del Plan General implique necesariamente modificación del planeamiento que se incorpora.

4. En las áreas de Suelo Urbano directo que, sin hallarse incluidas en un ámbito PA o PAM, procedan de una actuación urbanística del precedente Plan General finalizada y por tanto no delimitada, de no incorporar el Plan modificación directa alguna en la ordenación aprobada, las alineaciones serán las realmente ejecutadas.

En cuanto a regulación normativa de las Zonas contenidas en las expresadas áreas, se estará a lo dispuesto en el presente Plan General.

5. Los Estudios de Detalle aprobados definitivamente, formulados en su momento con objeto de completar o adaptar determinaciones de la precedente Revisión del Plan General o de su planeamiento de desarrollo, pero que no se delimitan expresamente en la planimetría del Plan General como ámbito de régimen transitorio, mantendrán su validez -en aquellas cuestiones propias de un Estudio de Detalle- cuando el Ayuntamiento de forma expresa lo admita.

No obstante los referidos Estudios de Detalle no se considerarán incorporados al Plan cuando éste establezca modificaciones en la ordenación de sus ámbitos concretos que supongan la definición, por nuevas aperturas viarias, de alineaciones distintas a las previstas en el Estudio de Detalle.

6. Asimismo se regula en este Título el régimen correspondiente a la edificación y licencias existentes al momento de su entrada en vigor.

#### CAPITULO SEGUNDO PLANEAMIENTO VIGENTE

##### Sección 1ª

##### CONDICIONES GENERALES

###### Artículo 9.2.1. Clasificación del suelo de los ámbitos de planeamiento incorporado

La clasificación del suelo de los ámbitos con planeamiento aprobado a la entrada en vigor del presente Plan y que se incorporan a éste en el régimen transitorio, será conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, y de acuerdo a las siguientes reglas:

a) Los terrenos incluidos en Planes Especiales de Reforma Interior, Estudio de Detalle, u otras figuras complementarias de planeamiento en Suelo Urbano, que desarrollan el anterior Plan General e incorporados a éste, se clasifican, en todo caso, como Suelo Urbano.

b) Los terrenos incluidos en Programas de Actuación Urbanística y Planes Parciales correspondientes a sectores de Suelo Urbanizable del anterior Plan, que se incorporan a éste, se clasifican como Suelo Urbano si cumplen los requisitos legales, y como Suelo Urbanizable en caso contrario, con independencia del grado o fase en que se encuentre el proceso de gestión de dichos suelos.

**Artículo 9.2.2. Régimen aplicable**

1. El régimen urbanístico de los ámbitos con planeamiento aprobado incorporados, será el establecido por el presente Plan General en este Capítulo.

2. Dicho régimen será, en cualquier caso aplicable, sea cual fuere la clase de suelo en la que, por aplicación de lo dispuesto en el artículo anterior, quedasen incluidos los correspondientes terrenos.

**Artículo 9.2.3. Gestión**

1. En aquellos ámbitos de régimen transitorio que procedan de actuaciones en Suelo Urbano o urbanizable del anterior Plan General, con su proceso de gestión urbanística finalizado, las Áreas de Reparto coincidirán con cada parcela catastral edificable.

2. En aquellos ámbitos de régimen transitorio que procedan de actuaciones en suelo urbano del anterior Plan General, con su proceso de gestión urbanística no culminado, las Áreas de Reparto coincidirán con el ámbito del planeamiento que se incorpora.

3. Para aquellos ámbitos de régimen transitorio que procedan de actuaciones en Suelo Urbanizable del anterior Plan General, con su proceso de gestión urbanística no culminado, en lo relativo a distribución de aprovechamientos, se estará a lo dispuesto en el planeamiento de desarrollo correspondiente, con las precisiones – en su caso – contenidas en el Plan General mediante la correspondiente Ficha reguladora de régimen transitorio.

**Sección 2ª****PLANEAMIENTO APROBADO CUYAS DETERMINACIONES SE RESPETAN (PA)****Artículo 9.2.4. Ámbito de aplicación**

1. Se regula en esta sección el régimen aplicable al planeamiento vigente y en curso de ejecución a la entrada en vigor del Plan General, cuya ordenación se respeta e incorpora al mismo.

Los diferentes ámbitos PA se delimitan sobre el plano de Calificación, Usos y Sistemas del Plan General.

**Artículo 9.2.5. Determinaciones generales**

1. El Ayuntamiento admitirá de forma expresa la validez de las determinaciones establecidas por el planeamiento que se incorpora y cuya ordenación se respeta, las cuales prevalecerán en los ámbitos PA sobre las determinaciones de este Plan General, que tendrán en todo caso carácter meramente indicativo.

2. En los ámbitos correspondientes a planeamiento de desarrollo de Suelo Urbanizable se admite la posibilidad de alterar la densidad máxima prevista por el instrumento de planeamiento que se incorpora, justificadamente sin alterar su aprovechamiento, a cuyos efectos se podrá tramitar la oportuna modificación puntual del planeamiento de desarrollo para garantizar las siguientes condiciones:

a) La densidad resultante deberá ser coherente con la tipología prevista por el planeamiento de desarrollo, no pudiendo superarse la limitación legal de densidad.

b) La alteración debe garantizar, en todo caso, la equitativa distribución de cargas y beneficios en el ámbito ordenado. Además, se debe justificar que no se causa perjuicio a terceros.

c) Asimismo se debe garantizar que dicha alteración no supone una merma del nivel de dotaciones previsto para el sector, a cuyo efecto se justificará el cumplimiento de las reservas mínimas establecidas en la legislación urbanística aplicable y anexo del Reglamento de Planeamiento para la densidad total resultante en el sector.

El cómputo de estos estándares se efectuará conforme a las exigencias del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

d) La efectiva aplicación de la alteración del número de viviendas requerirá, en cualquier caso, del análisis de la incidencia en los sistemas generales.

Lo expresado en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de la conveniencia o necesidad de redactar un Texto Refundido del citado planeamiento de desarrollo que concrete o ajuste dichas determinaciones.

3. En los ámbitos correspondientes a planeamiento de desarrollo de Suelo Urbano se admite la posibilidad de alterar la densidad máxima prevista por el instrumento de planeamiento que se incorpora, justificadamente sin alterar su aprovechamiento, y siempre que la densidad resultante sea coherente con la tipología y dotaciones previstas en el planeamiento de desarrollo.

4. Finalmente, se admite la aplicación de la regulación normativa de usos y ordenanzas (parámetros y demás condiciones inherentes) del presente Plan General, siempre que ello no suponga en ningún caso aumento del techo edificable de los terrenos.

**Artículo 9.2.6. Criterios de ejecución**

1. El planeamiento cuya ordenación se respeta se ejecutará, en todo caso, conforme a sus propias determinaciones y se ajustará a los ámbitos de gestión (polígonos o unidades de actuación) y sistema de actuación que se hubiesen establecido en su día.

Sin embargo, se admite que el Ayuntamiento pueda introducir modificaciones en la ejecución del planeamiento que supongan una mejor gestión del mismo o la simplificación de los trámites necesarios, siempre que queden garantizados los derechos establecidos en el planeamiento y la equitativa distribución de las cargas y beneficios del mismo.

2. Si el planeamiento no hubiese delimitado dichos ámbitos de gestión o no se hubiese establecido aún el sistema de actuación, la delimitación de la unidad de ejecución, cuando sea precisa, así como la elección del sistema se establecerá conforme al procedimiento legalmente previsto, salvo que expresamente se establezcan las pertinentes determinaciones en este Plan General.

**Artículo 9.2.7. Aprovechamiento susceptible de apropiación**

1. La cuantía del aprovechamiento susceptible de apropiación en los ámbitos de planeamiento que se encuentren en la situación a que se refiere esta sección, se establecerá de conformidad a lo establecido en este artículo.

Esta cuantía se determinará por este Plan General, de conformidad a los criterios que se indican a continuación.

2. En Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 100 por 100 del permitido por el planeamiento.

3. En Suelo Urbano que carezca de urbanización consolidada y en Suelo Urbanizable, si no se han alcanzado en la ejecución del planeamiento las fases que se indican a continuación:

a) En el sistema de compensación, la aprobación definitiva del proyecto de compensación.

b) En el sistema de cooperación, la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, o la declaración de su innecesariedad.

c) En el sistema de expropiación, la aprobación definitiva del proyecto de expropiación.

Entonces, el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 90 por 100 del aprovechamiento medio resultante en el polígono o unidad de actuación correspondiente, previa deducción, en Suelo Urbanizable Programado, del exceso de aprovechamiento del sector respecto al medio del correspondiente cuatrienio.

4. En el caso, en que el polígono o unidad de actuación hubiese alcanzado las fases a que hace referencia el punto anterior, el aprovechamiento susceptible de apropiación será el establecido en el instrumento de distribución de cargas y beneficios o el proyecto de expropiación correspondiente.

**Sección 3ª****PLANEAMIENTO APROBADO CUYAS DETERMINACIONES SE MODIFICAN (PAM)****Artículo 9.2.8. Ambito de aplicación**

El régimen aplicable al planeamiento aprobado definitivamente y en curso de ejecución a la entrada en vigor del Plan General, cuya ordenación se modifica por este último será el establecido en esta Sección.

**Artículo 9.2.9. Determinaciones generales.**

1. En cada ámbito de planeamiento aprobado cuya ordenación se modifica serán de aplicación las determinaciones establecidas en el propio planeamiento (PP, PERI) que se modifica y las correspondientes a las modificaciones introducidas por este Plan General.

Sin perjuicio de lo anterior, será también de aplicación lo establecido en los apartados 2 y 3 del artículo 9.2.5 de estas Normas.

Igualmente, se admite la aplicación de la regulación normativa de usos y ordenanzas (parámetros y demás condiciones inherentes) del presente Plan General, lo que en determinadas actuaciones, según se especifica en su Ficha normativa correspondiente, podrá suponer aumento del techo edificable de los terrenos.

2. Si las modificaciones derivadas de la aplicación del nuevo Plan son de escasa entidad y no hacen preciso un nuevo proceso de gestión, y en aquellos casos en los que en la Ficha reguladora del PAM concreto se determina la aplicación directa de la/s determinación/es modificada/s, el régimen aplicable será, a todos los efectos, el establecido en la Sección anterior.

En estos casos, no será preciso que la aplicación de las normas del Plan General se base en la tramitación de una nueva figura de planeamiento, ni en la modificación de la existente, bastando a

tales efectos el escrupuloso respeto del Plan General y el cumplimiento de todas y cada una de sus determinaciones. Y ello, sin perjuicio de la procedencia de exigir la redacción de un Texto Refundido del planeamiento de desarrollo, que incorpore las pequeñas modificaciones introducidas por el Plan General en los casos en que el Ayuntamiento lo estime conveniente.

3. Si las modificaciones introducidas hacen preciso un nuevo proceso de gestión, el régimen aplicable será el establecido en esta Sección.

Estos planes precisarán, en todo caso y a fin de adecuar sus determinaciones a las modificaciones introducidas, Modificación de Elementos del planeamiento anterior y, en su caso, Texto Refundido.

#### **Artículo 9.2.10. Criterios de ejecución**

1. El planeamiento aprobado cuya ordenación se modifica, se ejecutará conforme a las previsiones establecidas al respecto en el Expediente de Modificación de Elementos del planeamiento anterior que al efecto se redacte.

2. En defecto de previsión expresa se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 9.2.6.

#### **Artículo 9.2.11. Aprovechamiento susceptible de apropiación**

1. Si las modificaciones introducidas por la nueva ordenación precisan de un nuevo proceso de gestión el aprovechamiento susceptible de apropiación se determina en la forma siguiente:

a) Si en el momento de entrar en vigor el Plan General se han cumplido los deberes de cesión, equidistribución y urbanización el aprovechamiento urbanístico derivado del planeamiento anterior debe entenderse patrimonializado.

Por consiguiente será indemnizable la reducción del mismo, como consecuencia de las modificaciones efectuadas, en los supuestos del artículo 41 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

La indemnización podrá efectuarse -de conformidad con el propietario- computando las cesiones, de terrenos con aprovechamiento lucrativo, ya efectuadas. En cuanto a las cesiones para dotaciones se entenderán permutadas por las que resulten de la nueva ordenación, en la parte que corresponda.

b) Si en el momento de entrar en vigor el Plan General aún no se ha cumplimentado el deber de cesión, equidistribución y urbanización no cabe entender patrimonializado el aprovechamiento urbanístico, por lo que no es exigible indemnización alguna con base en la reducción del aprovechamiento.

En todo caso, las cesiones efectuadas se computarán o devolverán al propietario.

2. En cualquier caso, el grado de cumplimiento del deber de urbanizar se modulará en función de los plazos previstos, fijados en el planeamiento o en su defecto en la legislación urbanística, y en correspondencia al grado efectivo de urbanización.

### **CAPITULO TERCERO**

#### **PLANEAMIENTO EN TRAMITE**

##### **Artículo 9.3.1. Régimen aplicable**

1. El planeamiento en trámite, que no haya alcanzado, por tanto, su aprobación definitiva, a la entrada en vigor del presente Plan General, quedará íntegramente sometido al nuevo Plan y sus determinaciones sustituidas por las correspondientes de éste. Ello implica el deber municipal de declarar, de forma expresa, la conclusión del procedimiento de tramitación del planeamiento que se deroga.

No obstante, si el Plan General no modificase las determinaciones de ordenación de dicho planeamiento no será precisa su nueva tramitación, siempre que, a la entrada en vigor del plan General, el planeamiento en tramitación hubiese superado la fase de información pública. En este caso bastará con la finalización de su tramitación, completando la tramitación anterior.

### **CAPITULO CUARTO**

#### **LICENCIAS CONCEDIDAS Y EN TRAMITE**

##### **Artículo 9.4.1. Licencias concedidas con edificación concluida**

En el caso de que la edificación estuviese concluida a la entrada en vigor del Plan General se estará a lo dispuesto en el presente Capítulo de este Título.

##### **Artículo 9.4.2. Licencias concedidas con la edificación iniciada o no.**

1. En caso de que la licencia esté concedida a la entrada en vigor del Plan General la fijación del aprovechamiento tipo no afectará a la plena eficacia de la misma.

2. Las licencias concedidas a la entrada en vigor del Plan General, que no afecten a terrenos destinados a espacios libres, zona verde o red viaria o uso dotacional público, tendrán efectividad conforme a la normativa urbanística vigente en la fecha de su solicitud y conferirán a sus titulares el derecho a edificar conforme a los plazos, de iniciación e interrupción máxima de las obras, establecidos en la propia licencia o, en su defecto, en este Plan General.

En cualquier caso, estas licencias quedarán sin efecto si al cabo de los dos (2) años el edificio al que se refieren no hubiera cubierto aguas, o al cabo de tres (3) años no estuviese terminado.

Los plazos se computarán, en todo caso, desde la fecha de otorgamiento de la licencia o, en defecto de previsión al respecto, desde la entrada en vigor del Plan General.

El titular de la licencia podrá, no obstante, acogerse a la normativa de este Plan General si lo solicita del órgano competente para otorgar la licencia, el cual resolverá lo que sea procedente a dichos efectos.

3. Sin embargo, cuando los terrenos estuviesen destinados, de conformidad con las previsiones de este Plan, a espacios libres, zona verde o red viaria o estén previstos para uso dotacional público la Administración podrá:

a) Si la edificación se hubiese iniciado, modificar o revocar la licencia debiendo indemnizar al propietario de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 42.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Excepcionalmente, se podrá acordar el mantenimiento de la licencia, lo que requerirá previamente la modificación de elementos del Plan General.

b) Si la edificación aún no se hubiese iniciado, se entenderá extinguida la eficacia de la licencia en cuanto disconforme con la nueva ordenación, indemnizándose según lo dispuesto en el artículo 42.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

#### **Artículo 9.4.3 Licencias en tramitación**

1. Las peticiones de licencia presentadas antes de la fecha de entrada en vigor del Plan General que no afecten a terrenos destinados a espacios libres, zona verde o red viaria o estén previstos para uso dotacional público se someterán a lo dispuesto en los puntos 1 y 2 del artículo anterior y, en consecuencia, se resolverán en todos sus aspectos conforme a la normativa aplicable en el momento de la solicitud, ajustándose a lo dispuesto en el punto 2 del artículo anterior.

2. En caso de afectar a espacios libres, zona verde o red viaria o que estén previstos para uso dotacional público no será posible conceder la licencia conforme a la normativa del Plan que se deroga, por lo que se sujetarán en su integridad a las determinaciones del presente Plan General, incluso las relativas al aprovechamiento urbanístico correspondiente, siempre que la resolución administrativa se produzca dentro del plazo previsto en la legislación de régimen local.

La no resolución en plazo no supone, en este caso, la posibilidad de concesión de licencia sino el derecho del propietario a ser indemnizado. En consecuencia se deberá denegar la licencia, indemnizando al propietario según lo dispuesto en el artículo 44.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

#### **Artículo 9.4.4. Régimen de las edificaciones realizadas en base a las anteriores licencias**

Lo dispuesto en este Capítulo se entiende sin perjuicio del régimen de fuera de ordenación o fuera de ordenanzas al que puedan quedar sometidas, en su caso, las edificaciones realizadas al amparo de las licencias contempladas en este Capítulo.

### **CAPITULO QUINTO**

#### **EDIFICACIONES EXISTENTES**

##### **Artículo 9.5.1. Edificaciones conformes con el planeamiento anterior.**

1. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan General que, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Quinta 1ª del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, sean conformes con la ordenación urbanística aplicable en su momento o respecto de las que no proceda, por transcurso de los plazos, las medidas previstas para el restablecimiento de la legalidad se entienden patrimonializadas a los efectos dispuestos en este Plan.

2. Sin perjuicio de lo anterior, dichas edificaciones podrán encontrarse en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Fuera de ordenación.
- b) Fuera de ordenanzas.
- c) Conforme a la nueva ordenación.

**Artículo 9.5.2. Situaciones fuera de ordenación**

1. A los efectos del artículo 137 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado en su apartado 5 por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y en los restantes como ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por su Ley 1/1997, de 18 de junio, se consideran disconformes e incompatibles con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las siguientes situaciones:

a) Los que ocupen suelo calificado como viario (con excepción de los afectados por meros ajustes de alineaciones), espacios libres o zona verde así como el destinado a uso dotacional público y ello si forman parte tanto del sistema general como del sistema local.

b) Los que se emplacen en terrenos que, en virtud del planeamiento, deban ser objeto de expropiación, o de cesión obligatoria y gratuita o bien donde se haya de llevar a cabo la demolición o expropiación de dichos edificios.

c) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

2. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en cualquier de los niveles de protección o en los catálogos de los planes de desarrollo del Plan General que establezcan medidas especiales de protección.

**Artículo 9.5.3. Efectos de la calificación de fuera de ordenación**

La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras, salvo las siguientes:

a) Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.

b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando ésta sea subsanable.

c) Las parciales de consolidación o reparación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de quince (15) años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Esta excepción no es aplicable a los supuestos de usos lesivos a que se refiere el apartado c) del punto 1 del artículo anterior.

d) Las parciales de consolidación o reparación, cuando estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso antes de quince (15) años, y las de actividades e instalaciones, siempre que el propietario, en la solicitud de licencia, renuncie expresamente al aumento de valor de la expropiación derivado de las obras e instalaciones para las que se solicita licencia y asuma el compromiso de demoler o trasladar la obra o instalación cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

**Artículo 9.5.4. Situación de fuera de ordenanzas**

1. Se encontrarán en situación de fuera de ordenanzas los edificios, construcciones e instalaciones que aún siendo disconformes con las determinaciones del presente Plan no se encuentran en ninguno de los supuestos del punto 1 del artículo 9.5.2 por lo que este Plan los considera compatibles con el mismo.

2. En particular se encuentran en situación de fuera de ordenanzas los edificios afectados por alineaciones previstos en este Plan General, algunos de los cuales aparecen recogidos en el Plano de «Calificación, Usos y Sistemas».

**Artículo 9.5.5. Consecuencias del fuera de ordenanzas**

1. Además de las obras previstas en el artículo 9.5.3 se admiten para los edificios calificados como fuera de ordenanzas la realización de obras de consolidación, conservación, reparación, rehabilitación y mejora cualquiera que sea su alcance.

2. Asimismo, se admite la realización de obras que supongan aumento de volumen siempre que la edificabilidad resultante no supere la permitida por el presente Plan General. En este caso, la actuación en función de sus características y alcance se sujetará al régimen de sustitución de la edificación, debiendo justificar el

propietario, en su caso, la disponibilidad del aprovechamiento correspondiente.

3. La edificación existente en los solares destinados a uso dotacional privado podrá mantenerse y se permitirán además las obras a que se refiere el punto 1 de este artículo siempre que se mantenga la afectación al uso dotacional privado y las exigencias funcionales que el mismo requiere.

**Artículo 9.5.6. Situaciones conformes a la nueva ordenación**

Se entienden conformes y compatibles con el presente Plan los edificios, construcciones e instalaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan que resulten conformes con sus determinaciones y que por tanto se sujetarán a lo en él dispuesto.

**Artículo 9.5.7. Edificaciones disconformes con el planeamiento anterior**

1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones realizadas durante la vigencia del anterior Plan con incumplimiento de las normas referentes a edificabilidad, ocupación y uso del suelo y que resultaban disconformes e incompatibles con dicho planeamiento, quedarán sometidas al régimen establecido en el artículo 9.5.3, si hubiesen transcurrido los plazos para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

2. En caso de que dichos plazos no hubiesen aún concluido el Ayuntamiento podrá optar por la expropiación o venta forzosa de los referidos terrenos.

3. Lo dispuesto en este artículo no será de aplicación cuando edificaciones, construcciones e instalaciones se encontrasen en el supuesto del artículo 9.5.6.

**TITULO DECIMO**

**SISTEMAS**

**CAPITULO PRIMERO**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 10.1.1. Clases de dotaciones**

1. La red de dotaciones de este Municipio está constituida por el suelo, las edificaciones y las instalaciones públicas o privadas que el Plan General o sus instrumentos de desarrollo califiquen para alguno de los usos globales o pormenorizados que tengan carácter dotacional.

2. Las dotaciones pueden ser públicas, denominadas sistemas, o privadas, distinguiéndose:

- a) Sistemas generales.
- b) Sistemas locales.
- c) Dotaciones privadas.

**Artículo 10.1.2. Condiciones de uso y edificación**

1. Los elementos dotacionales cumplirán las condiciones generales y particulares de uso y construcción que se contienen en estas Normas en lo que les sean de aplicación.

2. Las edificaciones e instalaciones dotacionales se ajustarán a las condiciones particulares de la zona en la que se ubiquen, o de sus colindantes, sin perjuicio de lo dispuesto en este Título.

**Artículo 10.1.3. Programación y ejecución material**

1. La ejecución de las obras e instalaciones en los suelos dotacionales deberá llevarse a cabo de acuerdo con los plazos previstos en el Programa de Actuación del Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

2. La ejecución material de las obras e instalaciones de los sistemas generales será acometida, en todo caso, con arreglo a las previsiones del Plan siendo a cargo de:

a) La Administración Pública de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en Suelo Urbano y para los compromisos de gestión asumidos en el planeamiento anterior cuyas determinaciones se mantengan.

b) Los particulares en los casos de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos en los casos en que esta modalidad de gestión sea compatible con el servicio a implantar.

**CAPITULO SEGUNDO**

**SISTEMAS LOCALES Y GENERALES**

**Artículo 10.2.1. Definición e identificación de los sistemas generales**

1. Constituyen los sistemas generales del territorio municipal los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del mismo establecida por el Plan General, conforme al modelo de desarrollo adoptado.

2. Los sistemas generales definidos y, en su caso, desarrollados en el Plan General se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo en el plano de «Calificación, Usos y Sistemas».

3. El Plan General especifica los sistemas generales correspondientes, identificando cada uno de sus elementos y calificando los mismos. Se definen los siguientes sistemas generales:

3.1. Sistema general de comunicaciones, tanto urbanas como interurbanas, estableciendo las reservas de suelo necesarias para la localización de las redes viarias y ferroviarias, áreas de acceso a las mismas y todas aquellas otras vinculadas a las mismas, como estaciones de ferrocarril y autobuses, aeropuerto y otras instalaciones análogas.

3.2. Sistema general de espacios libres constituido por:

a) Parques urbanos públicos.

3.3. Sistema general de equipamiento comunitario, que comprenda todos aquellos centros públicos al servicio de la población destinados a usos:

a) Administrativos.

b) Culturales y docentes, en situación y extensión adecuada para cumplir las previsiones de su legislación especial.

c) Sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios, y otros servicios de interés social.

d) Áreas públicas destinadas al ocio recreativo o deportivo, como parques deportivos, ferias y otros recintos análogos.

3.4. Infraestructuras básicas del territorio de carácter público, como centros productores de energía, centros de almacenamiento y distribución de combustibles, embalses, líneas de conducción y distribución y otras análogas.

#### **Artículo 10.2.2. Definición de los sistemas locales**

Son sistemas locales aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ámbito funcional se limita principalmente a una determinada y concreta área de la ciudad. Completando, desde esta perspectiva local, la estructura general y orgánica del territorio.

#### **Artículo 10.2.3. Titularidad y régimen urbanístico**

1. Los sistemas generales y locales son de titularidad y gestión pública. Una vez obtenidos, se afectarán al uso público o se adscribirán a un servicio público u otros usos de interés social, de conformidad con el planeamiento urbanístico.

2. Los terrenos afectados por sistemas generales o locales que a la entrada en vigor del presente Plan General sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su dominio por cualquiera de los medios que se regulan en el presente Plan General, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

En tanto, no se produzca su obtención estarán sometidos a todos los efectos al régimen de calificación de fuera de ordenación regulado en estas Normas.

3. Los terrenos de titularidad pública no municipal, que tengan un uso coincidente con el previsto por el Plan, se mantendrán en el dominio de la Administración pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Ayuntamiento.

4. Los terrenos de titularidad pública no municipal que tengan un uso no coincidente con el previsto por el Plan para el sistema general afectado, deberán adaptarse al nuevo uso propuesto por el Plan, o en su caso, transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa urbanística aplicable, siendo en cualquier caso posible su inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.

#### **Artículo 10.2.4. Regulación de los sistemas generales**

1. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución se contienen en el Título del Régimen de Usos de estas Normas.

2. En general, dichas determinaciones relativas a su ejecución podrán desarrollarse directamente sin necesidad de figura de planeamiento de desarrollo.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la necesidad de requerirse Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras Ordinario, de acuerdo con lo que al respecto establezca la correspondiente Ficha del Plan General.

3. No obstante lo anterior, el Plan General contiene, respecto a determinados elementos de los sistemas generales, las oportunas previsiones en orden a su ejecución que deberán ser respetadas por el Plan Parcial o Especial que, en su caso y de acuerdo a lo previsto en la Ficha correspondiente, deba formularse para su regulación pormenorizada y desarrollo.

4. En todo caso, podrán redactarse Planes Especiales que tengan por objeto no sólo la regulación pormenorizada de los sistemas generales sino, además, el establecimiento de las medidas de protección adecuadas a su naturaleza.

#### **Artículo 10.2.5. Obtención del suelo de los sistemas generales y locales**

El Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales y locales que en la actualidad son de titularidad privada. La cesión de estos suelos es obligatoria y su obtención se efectuará por ocupación directa o expropiación.

Las previsiones del programa no limitan la facultad municipal de acometer la obtención y ejecución anticipada de cualquier elemento de dichos sistemas.

#### **Artículo 10.2.6. Obtención del suelo de los sistemas generales**

1. El suelo de los sistemas generales incluidos por el Plan General en las áreas de reparto en Suelo Urbano No Consolidado será de cesión obligatoria y gratuita, conforme a lo establecido en el art. 14.2. c) de la Ley 6/ 1998 de 13 de Abril, sobre régimen de Suelo y Valoraciones.

2. Los terrenos destinados a sistemas generales adscritos o incluidos en Suelo Urbanizable Programado se obtendrán por ocupación directa o por expropiación, de conformidad a los siguientes criterios:

a) La obtención por ocupación directa tendrá carácter preferente, recurriendo a la expropiación en defecto del anterior procedimiento o cuando se desee obtener anticipadamente alguno de los elementos de dichos sistemas generales.

b) A dicho efecto, los Planes Parciales que contengan unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento adscribirán a dichas unidades las superficies de suelo de sistemas generales del mismo cuatrienio en cuantía suficiente para compensar, como mínimo, la parte de dicho exceso que corresponda a la diferencia entre el aprovechamiento real y el tipo.

c) En todo caso se adscribirán, en primer lugar, a dichas unidades de ejecución los sistemas generales que fueran interiores al correspondiente sector cuando los hubiera.

d) Los terrenos donde se localicen los aprovechamientos correspondientes serán adjudicados tras las oportunas operaciones de reparcelación o compensación, de cada unidad de ejecución, a los propietarios de sistemas generales que no sean objeto de obtención anticipada por expropiación.

#### **Artículo 10.2.7. Obtención de sistemas locales**

La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento o Entidad actuante para afectarlos a los usos propios de estos sistemas se efectuará:

a) Cuando los terrenos estén incluidos en una unidad de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva de los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios, o con la declaración de su innecesidad, en su caso.

b) En Suelo Urbano cuando los terrenos no estén incluidos en unidades de ejecución; mediante expropiación.

#### **Artículo 10.2.8. Obtención por expropiación forzosa**

1. La expropiación de los sistemas generales adscritos o en Suelo Urbano y de los sistemas locales excluidos de unidad de ejecución en suelo urbano deberá tener lugar antes de la revisión del Programa de Actuación del Plan General.

2. Transcurrido el plazo sin iniciarse la expropiación o ocupación directa el titular de los bienes podrá iniciar por sí solo el expediente de justiprecio por ministerio de la Ley, conforme a los plazos y procedimientos señalados en el artículo 202 de la Ley del Suelo.

#### **Artículo 10.2.9. Implantación efectiva del uso dotacional**

1. Cuando el Ayuntamiento así lo estime, en atención a las necesidades de cada zona, podrán implantarse equipamientos sociales en suelos calificados de educativo o deportivos, y viceversa sin que ello implique la necesidad de tramitar modificación de elementos del Plan General.

En cualquier caso, será preceptivo un estudio previo de las necesidades, disponibilidades de suelo y posibilidades inversoras del barrio en cuestión, si se trata de una dotación local, o del distrito o ciudad si se trata de un sistema general.

2. Los suelos de sistemas generales y locales calificados de equipamiento comunitario se podrán gestionar conforme a los procedimientos establecidos en la legislación vigente.

## CAPÍTULO TERCERO DOTACIONES PRIVADAS

### Artículo 10.3.1. Definición

1. Se denominan dotaciones privadas los suelos, edificaciones e instalaciones de propiedad o gestión privada calificados para uso dotacional.

2. Dicha calificación excluye la posibilidad de cualquier otro uso lucrativo, salvo lo previsto expresamente en estas Normas.

3. Cuando se estime que la oferta de suelo dotacional público es suficiente para cubrir las necesidades de equipamientos sociales de gestión y titularidad pública, el Ayuntamiento podrá ofrecer suelo a la iniciativa privada, en las condiciones y procedimientos establecidos en la legislación aplicable.

### Artículo 10.3.2. Régimen de las dotaciones privadas

1. Los suelos dotacionales privados que se encuentren incluidos en una unidad de ejecución contribuirán a las cargas de cesión y urbanización en proporción a su aprovechamiento lucrativo.

2. A dichos efectos el planeamiento de desarrollo valorará el uso dotacional de dichos terrenos a efectos de establecer el correspondiente coeficiente de ponderación que sirva de base para determinar el aprovechamiento lucrativo que le corresponda.

Especialmente se tendrá en consideración dicha circunstancia cuando el uso dotacional fuese el de espacio libre o zona verde privadas.

3. La urbanización y edificación de los terrenos destinados a dotaciones privadas en Suelo Urbano no incluidos en unidad de ejecución corresponde a la iniciativa privada.

4. Serán en todo caso de aplicación las medidas previstas en la legislación urbanística para los casos de incumplimiento de los deberes básicos inherentes al proceso de urbanizador y edificatorio, y en particular el incumplimiento de los plazos correspondientes.

### Artículo 10.3.3. Obtención de dotaciones privadas

1. El cese de la actividad propia del equipamiento comunitario de titularidad privada no justifica, por sí sola, la alteración en la calificación de los correspondientes terrenos, ni autoriza a destinar el suelo ni la edificación a ninguna otra actividad, salvo si el nuevo uso tuviera igualmente carácter dotacional. En caso contrario, se procederá mediante el procedimiento urbanístico adecuado a la entidad de la transformación.

2. En Suelo Urbano y en supuestos excepcionales, la Administración, con título legitimador en este Plan General y en virtud de su destino a equipamiento y del interés público del mismo podrá proceder a la expropiación los correspondientes terrenos, ajustándose a lo establecido en la Ley 6/98, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

## TÍTULO UNDECIMO

### NORMATIVA DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### CAPÍTULO PRIMERO

#### NORMAS GENERALES

### Artículo 11.1.1. - Concepto y destino del Suelo No Urbanizable.

1.- Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos que están sometidos a algún régimen de protección de acuerdo a la legislación sectorial aplicable y al Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba en razón de sus valores paisajísticos, ambientales, científicos, arqueológicos, etc. También se incluyen en esta clase de suelo los terrenos que el Plan ha considerado necesario preservar por los valores a los que se ha aludido anteriormente y aquellos que están sujetos a servidumbres para la protección del dominio público.

Asimismo se incluyen dentro del Suelo No Urbanizable los terrenos que resultan inadecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible por sus riesgos naturales, los terrenos cuya transformación resulta actualmente inapropiada por su incompatibilidad con el modelo de desarrollo urbano adoptado por el Plan General y los terrenos que constituyen el soporte físico de los asentamientos que, respondiendo a procesos históricos de agrupación o concentración, no se consideran adecuados para su integración en el proceso urbano.

2.- Los actos de uso y aprovechamiento de este suelo conforme a su naturaleza, sin transformación del mismo y para su explotación agropecuaria, forestal y cinegética, están sujetos exclusivamente a las limitaciones establecidas por la legislación civil y la legislación sectorial aplicable.

Sólo la ordenación urbanística prevista en este Plan General legitima y autoriza la realización de cualquiera otros actos y apro-

vechamientos distintos de los previstos en el apartado anterior así como de las instalaciones o edificaciones que requiera la implantación o explotación de estos últimos, incluidas las construcciones, instalaciones o elementos móviles o prefabricados susceptibles de algún uso de los contemplados en esta normativa las cuales se someterán a las mismas condiciones de implantación y a los mismos requisitos y procedimientos de autorización establecidos para las actuaciones que comporten edificaciones de nueva planta.

3.- En desarrollo de esta normativa podrán redactarse Planes Especiales los cuales podrán tener, entre otras, las siguientes finalidades:

a).- Zonificación, calificación y ordenación pormenorizada de áreas del Suelo No Urbanizable en las que por sus especiales características sea necesario regularlas de forma específica.

b).- Ordenación de núcleos y asentamientos rurales.

c).- Ordenación, en su caso, de zonas con problemáticas urbanísticas singulares.

d).- Implantación de conjuntos o complejos de instalaciones ligadas a la explotación de recursos ganaderos.

e).- Protección, rehabilitación y reutilización de elementos singulares contruidos del medio rural y catálogo2.- PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCION, REHABILITACION Y REUTILIZACION DE ELEMENTOS SINGULARES CONSTRUIDOS DEL MEDIO RURAL Y CATALOGOS.

f).- Ordenación de usos turístico-recreativos en zonas singulares3. PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DE USOS TURISTICO-RECREATIVOS DEL ENTORNO DEL EMBALSE DEL GUADALHORCE.

g).- Restauración medioambiental.

h).- Actuación de lucha contra la erosión y de reforestación de áreas prioritarias.

5. PLAN ESPECIAL DE ACTUACION DE LUCHA CONTRA LA EROSION Y DE REFORESTACION DE AREAS PRIORITARIAS

i).- Estudio y propuesta de ordenación de los caminos rurales existentes6. PLAN ESPECIAL PARA EL ESTUDIO Y PROPUESTA DE USOS ALTERNATIVOS DE LOS CAMINOS RURALES Y VIAS PECUARIAS EXISTENTES.

j).- Otros fines análogos.

En todo caso se redactarán obligatoriamente Planes Especiales cuando, a juicio del Ayuntamiento, se pretenda implantar actuaciones que puedan suponer un cambio sustancial del territorio.

### Artículo 11.1.2. - Categorías del Suelo No Urbanizable.

A los efectos de aplicación de esta normativa se establecen las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable:

- **Suelo No Urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano” (SNU):** Se incluyen en esta categoría los terrenos que resultan inadecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible por sus riesgos naturales, los suelos ocupados por parcelaciones que han de someterse a medidas de paralización y/o reconducción, los terrenos destinados a infraestructuras que han de emplazarse en el medio rural y los terrenos cuya transformación resulta inapropiada por su incompatibilidad con el modelo de desarrollo urbano adoptado por el Plan General. Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes subcategorías:

- “Zonas de Campiña” (SNU-CA)

- “Suelo No Urbanizable de Infraestructuras”

- “Suelo No Urbanizable con Parcelación”(SNU-PR y SNU-P)

- “Suelo No Urbanizable cuya transformación resulta actualmente incompatible con el modelo urbano propuesto por el Plan General” (SNU-I)

- **Suelo No Urbanizable de Asentamientos o Núcleos Rurales (SNU-AR):** se incluyen dentro de esta categoría las viviendas tradicionales existentes y aquellos asentamientos de población constituidos por agrupaciones de viviendas tradicionales con relaciones comunes, identificados como tales por la población residente y que, aun generando su población necesidades asistenciales y de servicios comunes, están o han estado vinculados generalmente a la producción primaria local (agrícola, ganadera, forestal, etc.) o dependen o han dependido económicamente de sus rentas. Dichos asentamientos, por su entidad o estructura típica y tradicional, no son susceptibles de ser considerados como núcleos urbanos.

- **Suelo No Urbanizable de Equipamientos Privados (SNU-EP):** se incluyen en esta categoría de suelo una serie de

Equipamientos Privados que, por su importancia, singularidad y vinculación a la ciudad de Córdoba, deben ser reconocidos y ordenados de forma específica desde el planeamiento urbanístico.

- **Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP):** Se incluyen dentro de esta categoría los terrenos que están sometidos a algún régimen de protección de acuerdo a la legislación sectorial aplicable y al Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba en razón de sus valores paisajísticos, ambientales, científicos, arqueológicos, etc. También se incluyen en esta clase de suelo los terrenos que el Plan ha considerado necesario preservar por los valores a los que se ha aludido anteriormente y aquellos que están sujetos a servidumbres para la protección del dominio público. Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes subcategorías:

- **Espacios Forestales y Riberas de la Sierra con Protección Integral (SNUEP-PI)**

- **Espacios Forestales de la Sierra con Protección Compatible (SNUEP-PC)**

- **Vega del Río Guadalquivir (SNUEP-VG)**

- **Vega del Río Guadajoz (SNUEP-VGJ)**

- **Cauce y Riberas de los Ríos Guadalquivir, Guadalquivir y Guadajoz (SNUEP-RG)**

- **Embalse de San Rafael de Navallana y Entorno (SNUEP-EE)**

- **Salinas de Duernas (SNUEP-SD)**

- **Llanuras Agrícolas de Secano (SNUEP-AS)**

- **Zonas de la Campiña de Interés Paisajístico (SNUEP-ZCP)**

- **Parque Forestal "Los Villares" (SNUEP-PQV)**

- **Parque Recreativo "Puente Mocho" (SNUEP-PQM)**

- **Yacimientos de Interés Científico (YC)**

- **Patrimonio Histórico**

- **Vías Pecuarias**

La delimitación de cada una de las categorías del Suelo No Urbanizable viene grafiada en los planos de ordenación del término municipal y/o señalada en su normativa particular.

#### **Artículo 11.1.3.- Régimen del suelo.**

1. De acuerdo a la legislación vigente en el Suelo No Urbanizable no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas. Las explotaciones agrícolas tendrán el carácter de uso **permitido** dentro de la regulación de cada categoría de suelo No Urbanizable.

En todo caso, teniendo en cuenta la jurisprudencia existente, deben entenderse incluidas en el concepto de construcciones destinadas a explotaciones agrícolas las destinadas también a otro tipo de explotaciones de uso primario tales como las ganaderas, forestales, cinegéticas, etc.

2. Sin embargo tendrán el carácter de uso **autorizable** las edificaciones e instalaciones de "utilidad pública o interés social" que hayan de emplazarse en el medio rural. Estas autorizaciones deberán tramitarse de acuerdo con lo previsto en el artículo 16.3.2ª del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (vigente en Andalucía por la Ley 1/1997) y en el artº 25 del Decreto 77/1994.

También serán **autorizables** los demás usos que figuren como tales en cada categoría del Suelo No Urbanizable.

#### **Artículo 11.1.4.- Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones.**

1.- En el Suelo No Urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Se considera parcelación urbanística ilegal en Suelo No Urbanizable toda división (segregación o fraccionamiento) simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas, en dos o más lotes, cuando aquella división incumplan la normativa sectorial o las normas de este Plan.

2.- En el Suelo No Urbanizable dicha división (segregación o fraccionamiento) tendrá idéntica consideración cuando cada uno de los lotes, fincas o parcelas a que dé lugar, constituyan unidades aptas para la edificación, incumplan las determinaciones del Plan General o puedan dar lugar a nuevos asentamientos formando un núcleo de población según las condiciones que se establecen en el artículo siguiente.

Por tanto se considerará parcelación urbanística cualquier alte-

ración de la situación jurídica o del titular de terrenos o fincas y parcelas, mediante la constitución de regímenes de propiedad horizontal o societaria, la celebración de compraventas proindiviso y otras formas análogas, cuando la atribución de cuotas permita el uso individualizado de una parte de aquellos equivalente o asimilables a los lotes, fincas o parcelas a que se refiere el supuesto anterior.

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

4.- Es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a las condiciones de ordenación urbanística del Plan General o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.

5.- No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia municipal o en su caso de la declaración de innecesariedad de la misma que los Notarios deberán testimoniar en ella.

El certificado de innecesariedad sólo se expedirá en el Suelo No Urbanizable para la implantación de usos ligados a explotaciones agrarias y siempre que se acredite suficientemente con proyecto de explotación firmado por técnico competente y/o informe del organismo correspondiente.

6.- En ningún caso se podrá realizar ningún tipo de parcelación rústica en las fincas en las que existan construcciones ilegales.

7.- Concepto de "parcela histórica": A los efectos de este Plan General se considerarán parcelas históricas en esta clase de suelo aquellas parcelas rústicas que, no formando parte de una parcelación urbanística o núcleo de población, conste inscrita en el Registro de la Propiedad o en su defecto conste en escritura pública con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General.

#### **Artículo 11.1.5.- Concepto de núcleo de población y condiciones para evitar su formación.**

1. Se entiende por núcleo de población el asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, saneamiento y accesos rodados con características propias de los núcleos urbanos.

2. A los efectos de evitar en el futuro su formación en el Suelo No Urbanizable se considerará que existe posibilidad de formación de núcleos de población cuando en un lugar concurren una o varias de las siguientes circunstancias:

- Se produzca un incumplimiento de las condiciones de edificación establecidas por el Plan General teniendo en cuenta cada categoría de Suelo No Urbanizable.

- Se realicen reparaciones, mejoras o aperturas de caminos que no cuenten con la preceptiva licencia municipal y/o no estén amparadas en el planeamiento o proyecto de urbanización o que no estén integrados en proyectos de explotación u ordenación agrícola, ganadera, cinegética, forestal o minera debidamente autorizados por los organismos competentes o bien que se realicen con el objetivo de dotar de accesos rodados a lugares en los que existan parcelaciones ilegales o una pluralidad de edificaciones que no hayan sido autorizadas de acuerdo a la normativa establecida en el Plan.

- Existan o se ejecuten conducciones de agua potable, alcantarillado o electrificación con acometidas individuales por parcelas que no estén previstas en plan o proyecto alguno debidamente aprobado.

- Exista publicidad referente a parcelación o venta de parcelas sin advertencia del procedimiento en el que legalmente se amparan cualquiera que sea los canales utilizados (carteles en vía pública, octavillas, anuncios en prensa o revista, etc..).

- Existan parcelaciones que no cumplan lo establecido en esta normativa o en los que se haya producido una división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con fines edificatorios que impidan garantizar el carácter rural de la zona y preservar ésta del proceso de desarrollo urbano y/o comporte una transformación de hecho de su valor inicial rústico en valor urbanístico.

- Cuando, sin división o enajenación de fincas, se hayan enajenado partes indivisibles con incorporación del derecho a utilización edificatoria de partes concretas de terrenos o bien se constituyan asociaciones en las cuales la calidad de socio incorpore esta facultad, siempre que incumplan las condiciones de edificación establecidas en el Plan.

3. A los efectos de este Plan General en los ámbitos delimitados como "Suelo No Urbanizable de Parcelación" se considerará que existe posibilidad de formación de un núcleo de población cuando se incumplan las condiciones de edificación que en cada ámbito establezcan los Planes Especiales de Mejora del Medio Rural previstos.

#### **Artículo 11.1.6. - Concepto de Asentamiento o Núcleo Rural.**

Se entiende como Asentamiento o Núcleo Rural el constituido por las viviendas tradicionales aisladas y por aquellos asentamientos humanos existentes que aún generando su población necesidades asistenciales y de servicios comunes, están constituidos por un agregado de unidades familiares o productivas que están o han estado vinculadas directa o principalmente a la producción primaria local (agrícola, ganadera, forestal, cinegética...) o son o han sido económicamente dependientes de sus rentas y que por la entidad o estructura típica y tradicional del asentamiento no es susceptible de ser considerada como núcleo urbano.

### **CAPITULO SEGUNDO**

#### **CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION**

##### **Artículo 11.2.1. Condiciones de la edificación.**

Salvo que se establezcan otras condiciones en la regulación de usos o en la normativa particular de cada categoría de suelo, las condiciones de edificación aplicables serán las siguientes:

1. Las edificaciones e instalaciones se separarán como mínimo 10 m. de los linderos privados de la finca y del borde exterior de los caminos públicos existentes en su caso.

En el caso de proyectos de legalización de instalaciones o construcciones existentes cuyo uso resulte compatible con la normativa aplicable en su categoría, se respetará la separación a linderos existente.

La separación a otros linderos públicos será la aplicable según la legislación sectorial vigente en cada caso.

2. La altura máxima será de 7 metros (2 plantas) salvo para dotaciones públicas (de propiedad pública o privada) y equipamientos especiales, para los que se permitirá una altura máxima de 3 plantas (10,5 m.). Asimismo, en el caso de instalaciones industriales se permitirá una mayor altura para aquellos elementos funcionales que así lo requieran.

La altura establecida se respetará en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación. Del mismo modo, se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

En el caso de proyectos de legalización de instalaciones o construcciones existentes cuyo uso resulte compatible con la normativa aplicable en su categoría, se respetará su anterior altura.

3. La superficie vinculada a la edificación y la ocupación de la misma será la adecuada para el uso y finalidad a la que se destina y ocupando la mínima superficie necesaria, respetando, en todo caso, la fijada en cada categoría de suelo o uso.

4. Condiciones de edificación para las construcciones e instalaciones existentes que hayan sido autorizadas de acuerdo a lo dispuesto en el planeamiento anterior:

Las construcciones e instalaciones existentes que habiendo sido autorizadas y ejecutadas de acuerdo a lo establecido en el planeamiento anterior no cumplan las determinaciones del presente Plan General se consideran compatibles con la ordenación general propuesta por el mismo de tal forma que en ellas se podrán realizar las obras de reforma y mantenimiento que precisen para su adecuado funcionamiento. Esta norma será de aplicación en todas las categorías del Suelo No Urbanizable con independencia de lo establecido en su normativa particular.

No obstante las obras de ampliación de tales construcciones o instalaciones o sus cambios de uso se ajustarán a lo dispuesto en este Plan General según cada caso y según lo establecido en la normativa particular de cada categoría de suelo.

##### **Artículo 11.2.2. Condiciones ambientales.**

1. Se tendrán en cuenta las Normas Generales de Protección establecidas en este Plan General y las medidas de protección ambiental previstas en las siguientes disposiciones: Real Decreto-Ley 9/2.000, de 6 de octubre, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, Ley 7/1994, de Protección Ambiental de Andalucía y los Reglamentos que la desarrollan: Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto 292/1995, de 12 de diciembre), Re-

glamento de Informe Ambiental (Decreto 153/96, de 30 de abril), Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de diciembre), Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996, de 20 de febrero) y Reglamento de Residuos Sólidos (Decreto 283/1995, de 21 de noviembre). Asimismo se tendrán en cuenta las medidas previstas en el Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de Prevención de Incendios Forestales y en la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales.

2. Los estudios de impacto ambiental exigidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba para determinadas actuaciones se entenderán sustituidos por las medidas y procedimientos de protección previstos en la legislación ambiental vigente. No obstante cuando se trate de actuaciones que, aun no estando sometidas a tales medidas, en la normativa particular de las categorías de Suelo No Urbanizable previstas se les requiere un análisis ambiental, éste tendrá la finalidad y objetivos previstos en la norma 11 del Plan Especial de Protección del Medio Físico y se aportará junto con el resto de la documentación técnica necesaria.

3. En todo caso, a los efectos de evitar posibles impactos ambientales, se tendrán en cuenta, además de las Normas Generales de Protección establecidas en este Plan, las siguientes medidas protectoras y correctoras:

- Calidad del aire:

½ Durante la fase de construcción de edificaciones, debido a los movimientos de tierra que se pueden producir, se evitará que se produzca contaminación de la atmósfera por acción de partículas de polvo. Para ello, si se trata de épocas secas, se deberán regar aquellas zonas donde se produzca un importante movimiento de tierras.

½ Estas medidas se completarán en todo caso con lo dispuesto en el Reglamento de Calidad del Aire que resulta de aplicación.

- Ruido:

½ En las obras deberá utilizarse maquinaria que cumpla las determinaciones del Reglamento de Calidad del Aire y resto de normativa que resulte de aplicación en materia de ruido y vibraciones.

½ Debe realizarse un uso adecuado de la maquinaria con el fin de reducir al máximo los niveles sonoros.

- Calidad del agua:

½ Se prohíben los pozos negros debiendo establecerse para cada uso el sistema de depuración o tratamiento de aguas residuales más adecuado. En todo caso deberán cumplirse las determinaciones del R.D.L.1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y demás legislación vigente.

½ Se establecerá un control municipal sobre los desechos procedentes de las actividades agroganaderas y para impedir los vertidos de residuos urbanos o de aguas residuales sin depurar procedentes de las edificaciones en el medio rural.

½ No se otorgará licencia de ocupación hasta que se demuestre el buen funcionamiento de la fosa séptica u otro mecanismo de depuración de aguas implantado en las construcciones realizadas.

½ El Ayuntamiento controlará la apertura de nuevos pozos y sobre los existentes a efectos de evitar la sobreexplotación de los acuíferos y su contaminación.

- Suelos:

½ Se impedirán los desmontes y la desaparición de la vegetación en la realización de construcciones en los suelos muy erosionados.

½ En el resto de la finca no ocupada por la construcción se mantendrá el uso agrícola o forestal existente y, en caso de realizar nuevos cultivos, estos serán preferentemente de tipo arbóreo utilizando una tipología de cultivo adecuada, con cultivos a nivel y no a favor de la pendiente.

½ La tierra procedente de desmontes se utilizará para relleno de bancales, en su caso, o para proceder a la revegetación de la finca o, en el caso de no ser adecuada para ello, se retirará a vertedero controlado.

- Vegetación:

En el caso de que determinadas construcciones afecten directa o indirectamente a la vegetación existente, es preciso tomar medidas que eviten o minimicen el impacto que pueda producirse. Entre tales medidas cabe citar las siguientes:

½ Adoptar medidas correctoras ligadas a la hidrología superficial.

½Control eficaz de los incendios forestales respetando las disposiciones vigentes.

½Siempre que sea posible se respetarán los pies de los ejemplares singulares existentes. En el caso de ser necesaria la tala de algún ejemplar o más, se procederá a la plantación de tantos ejemplares de la misma especie como años tuviese el eliminado.

½Cuando no exista arbolado en la finca objeto de la actuación deberán plantarse ejemplares de árboles y/o arbustos autóctonos.

½Los nuevos accesos e infraestructuras previstas para las edificaciones valorarán y evitarán los puntos críticos donde se localice la vegetación natural con especies singulares. En estos casos se considerará preferentemente las vías ya abiertas sobre la apertura de nuevas vías.

½El Ayuntamiento promoverá, en colaboración con los organismos competentes, campañas de reforestación de riberas y zonas muy erosionadas y sobre conservación y reconstrucción de suelos. Asimismo promoverá la información sobre las medidas legales existentes para el fomento de las superficies forestales y abandono de la agricultura marginal.

- Fauna:

Se recomienda adoptar las siguientes medidas generales para la protección de la fauna:

½Vigilar y prohibir el vertido incontrolado de los desmontes.

½Los cerramientos de las fincas, cada vez más numerosos debido a la construcción de viviendas, deberán realizarse de forma que no impidan la libre circulación de la fauna silvestre.

½En la ejecución de nuevas vías de acceso se establecerán pasos artificiales para la fauna si las mismas se realizan en zonas donde su presencia sea habitual.

½Las redes de energía eléctrica para uso de las viviendas u otras construcciones en el medio rural deberían ser subterráneas y, en el caso de que no puedan serlo, deberían adoptar las medidas adecuadas para evitar la colisión de las aves mediante la instalación de salvapájaros (espirales que se enrollan a los cables para hacerlos más visibles).

½Se evitará la desaparición de las manchas de vegetación autóctona a efectos de no provocar la emigración de la fauna a otros territorios.

- Paisaje:

Las medidas que han de adoptarse para la protección del paisaje son:

½No se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

½Las formas constructivas se adaptarán al medio rural y las estructuras se proyectarán de forma que provoquen el mínimo corte visual y se integren adecuadamente en el entorno.

½En el caso de utilizar cubierta de teja ésta será semejante en color y forma a la teja tradicional de barro. Las cubiertas de chapas metálicas deberán cubrirse con colores o materiales que permitan integrarlas adecuadamente en el paisaje rural.

½Los taludes necesarios, en su caso, se ejecutarán de forma tendida, con superficie ondulada y rugosa, realizando bancales en los desmontes para que se pueda replantar. Los muros de dichos taludes serán de piedra natural del lugar o, cuando sean de otro material, se revestirán de dicho tipo de piedra.

½Las plantaciones de vegetación exigidas se realizarán con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando su distribución geométrica y realizando bordes difusos.

½Para una mayor integración de la edificación en el medio rural se evitará el cerramiento de la parcela. En el caso de ser necesarios los cerramientos serán preferentemente de carácter vegetal, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso dominante primario del Suelo No Urbanizable. En el caso de utilizar vallas metálicas éstas llevarán pantallas vegetales. Si se tratase de instalaciones que, por razones de seguridad, defensa u otro motivo análogo, precisasen cerramientos, estos tendrán las características adecuadas a su funcionalidad.

½Los tendidos eléctricos necesarios para las nuevas construcciones deberán ser soterrados o cuando ello no sea posible deberán implantarse de forma que produzcan el menor impacto posible.

½Para las zonas exteriores de las construcciones que deban pintarse se utilizará el color blanco o colores acordes con el entorno.

½Se mantendrán las lindes naturales del terreno o las lindes artificiales de carácter rural (piedra) frente a las lindes con vallas metálicas sin pantalla vegetal.

½Se potenciará la rehabilitación para su uso residencial o turístico de las edificaciones rurales existentes.

½Los caminos conservarán su carácter rural sin perjuicio de las mejoras necesarias: cunetas para evacuación de aguas, mejora de firme, etc.

En la documentación técnica elaborada para la solicitud de licencias se demostrará con la documentación adecuada (fotografías, perspectivas visuales, etc.) que la construcción se localizará en la zona de menor incidencia visual dentro de la finca con respecto a su entorno.

### CAPITULO TERCERO REGULACION DE LOS USOS Y DE SUS CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION

**Artículo 11.3.1.-** Construcciones destinadas a explotaciones de uso primario (agrícola, ganadero, forestal...) que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, ganadería, montes, etc.

1.- Se incluyen dentro de este concepto las siguientes construcciones:

a) Casetas para establecimiento de instalaciones relacionadas con el uso dominante de la explotación: bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.

b) Almacenes de aperos y maquinaria agrícola.

c) Construcciones que se destinen al primer almacenaje o manipulación de los productos obtenidos de la actividad primaria (agraria, ganadera, forestal...) siempre y cuando se destinen al servicio de una sola explotación.

d) Silos, almacenes de abonos o herbicidas, etc..

e) Establos, residencias y criaderos de animales (cuadras, vaquerías, granjas avícolas, etc.) siempre y cuando se destinen al servicio de una sola explotación.

f) Vivienda en relación con la naturaleza extensión y utilización de la finca, siendo necesaria para la explotación rústica de la misma.

2.- Las condiciones de edificación para estas construcciones serán las siguientes:

a) Todas las construcciones guardarán una relación de proporcionalidad y funcionalidad con la explotación en la que se emplacen.

b) Los proyectos de edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y/o eliminación y/o reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

c) Dependiendo del tipo de uso de la finca se establecen las siguientes superficies mínimas de parcela a los efectos de la posibilidad de edificar las construcciones del apartado 1º:

½Regadío: 1 Ha.

½Secano arbóreo: 2 Ha.

½Otros cultivos de secano: 3 Ha.

½Monte, encinar, dehesa, etc.: 10 Ha.

En todo caso, cuando se trate de parcelas históricas de menor superficie, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación siempre que quede garantizado su destino a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.

d) La ocupación de la finca por parte de la edificación será la mínima que precise la edificación para satisfacer sus necesidades funcionales con el objeto de utilizar para el uso constructivo la menor superficie posible de suelo cultivado o forestal, según el caso.

e) En el caso de construcciones e instalaciones que puedan provocar molestias por olores, humos, etc. éstas deberán separarse de los núcleos de población teniendo en cuenta las medidas correctoras que se establezcan en el procedimiento ambiental aplicable en cada caso.

**11.3.2.- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.** Artículo 9.2.6.- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas.

1. Se consideran bajo este concepto las siguientes construcciones e instalaciones:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la **ejecución** de obras e infraestructuras públicas: Se considerarán de este modo exclusivamente aquellas que vengan contempladas en el propio Proyecto de la obra pública de que se trate.

- Construcciones e instalaciones vinculadas al **mantenimiento** de obras e infraestructuras públicas: Son las construcciones o instalaciones necesarias para la conservación y explotación de las obras públicas tales como centros operativos, parques, viveros, garajes y talleres necesarios para la maquinaria utilizada en dichas obras públicas y viviendas correspondientes al personal encargado de dicha conservación y explotación.

- Construcciones e instalaciones vinculadas al **servicio** de obras e infraestructuras públicas: Se consideran entre estas instalaciones las áreas de descanso, las áreas de servicio, las estaciones de servicio, puestos de socorro, etc., que vengan contempladas en el Proyecto original de la obra pública, o que sean autorizadas con posterioridad por el organismo sectorial competente. Estas últimas, no incluidas en los Proyectos originales tendrán, en su caso, tratamiento de usos autorizables.

2. Las condiciones de edificación para los usos contemplados en este apartado serán las que por sus características específicas necesiten en cada caso debiendo no obstante observarse las normas generales establecidas en este Plan General y las establecidas en la legislación sectorial aplicable.

En todo caso se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

- El problema de aparcamiento de vehículos se resolverá en el interior de la parcela.

- Se deberá justificar la dotación de acceso, agua, electricidad y depuración de vertido sin que ello pueda suponer en ningún caso la urbanización de la parcela vinculada a la actuación.

- El proyecto de la edificación o instalación podrá contar, cuando sea necesario, con vivienda guardería de la instalación contabilizándose como parte de la misma.

**11.3.3.-** Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural. Artículo 9.2.7.- Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

1.- Se considerarán como tales aquellas construcciones o instalaciones que sean de utilidad pública o interés social por atribución expresa de su legislación específica o, en su defecto, se demuestre fehacientemente que reúnen tales condiciones y la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

En todo caso, cuando el Ayuntamiento lo estime oportuno, previamente a su aprobación, podrá recabar informes de los Organismos de la Comunidad Autónoma, o en su caso, de otras Administraciones a quienes correspondan las competencias sobre las instalaciones, edificios o usos de que se trate para que, desde su perspectiva, se detecte la conveniencia o no de su implantación.

2.- Los usos que pueden ser considerados de "utilidad pública" o "interés social" son los siguientes:

- Usos **industriales**. Se incluyen en este uso las industrias vinculadas al medio rural, grandes industrias, depósitos al aire libre, industrias peligrosas y aquellas industrias que resulten incompatibles con el medio urbano. En ningún caso se considerarán bajo este concepto aquellas industrias que puedan implantarse en suelos urbanos o urbanizables calificados a tales efectos.

Se entenderá por industria vinculada al medio rural aquella que se destina a la manipulación y/o transformación de productos obtenidos de actividades primarias del medio rural (agrícolas, ganaderas, forestales).

Se entenderá por gran industria aquella que necesita una gran superficie para su implantación y es susceptible de producir fuertes efectos contaminantes.

- Usos **turísticos y recreativos** tales como hoteles, bares, establecimientos de restauración, alojamientos turísticos rurales, campamentos de turismo, áreas recreativas, parques rurales, etc.

Los usos de alojamientos turísticos rurales no incluyen el uso de vivienda excepto en la modalidad de vivienda-guardería cuando se demuestre la necesidad de la misma para el cuidado de las instalaciones. En todo caso para demostrar la condición de alojamiento turístico se deberá aportar la inscripción del establecimiento en el Registro de Establecimientos Turísticos con anterioridad a la concesión de la licencia municipal.

Los usos de áreas recreativas o parques rurales se refieren a zonas destinadas al disfrute de la naturaleza. En ellas sólo se podrán realizar actuaciones que no conlleven edificaciones tales como zonas de acampada, adecuaciones naturalísticas (senderos, miradores, observatorios), pequeñas instalaciones deportivas liga-

das al ocio de la población e instalaciones fácilmente desmontables como mesas, bancos e instalaciones de restauración no permanentes. Asimismo, podrán incluir centros de recepción de visitantes los cuales sí podrán establecerse mediante edificaciones permanentes.

- Usos **extractivos**.

- Usos **dotacionales**, como culturales, didácticos, científicos, asistenciales, sanitarios, religiosos, etc. Entre ellos se incluirían aulas de naturaleza, escuelas-taller, casas de oficios, granjas-escuela, centros sanitarios y asistenciales especiales cuya funcionalidad pueda estar vinculada al medio rural, etc.

- Usos para **equipamientos especiales**. Se consideran como tales aquellos que, aunque corresponden a un uso colectivo no estrictamente rural, motivos de seguridad o sanidad exigen su implantación en el medio rural. Entre ellos se incluyen cementerios, cuarteles, cárceles y vertederos.

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

- Asimismo se considerarán incluidos en esta relación de usos aquellos que no estando expresamente relacionados puedan ser asimilables a estos.

3.- Las condiciones de edificación e implantación para estos usos serán las siguientes:

3.1.- Condiciones para los usos de infraestructuras:

Las condiciones de edificación para estos usos serán las que por sus características específicas necesiten en cada caso debiendo, no obstante, observarse las normas generales establecidas en este Plan General y las establecidas en la legislación sectorial aplicable.

3.2.- Condiciones para el resto de usos:

a) Se redactarán y tramitarán obligatoriamente Planes Especiales en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.

- Afectar a la ordenación estructural propuesta por el Plan General.

- Cuando la actuación esté caracterizada como Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de acuerdo a lo dispuesto en el Artº 30 y Anexo II de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. En este caso el Plan Especial contendrá, además de la documentación exigible por la legislación urbanística o por lo dispuesto en este artículo, la valoración de las incidencias previsible en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el artº 31 de la citada Ley, en orden a que el trámite para su aprobación o autorización, respectivamente, conlleve la emisión del informe a que se refiere el antedicho artº 30 de la misma Ley.

b) Los Proyectos o Planes Especiales, en su caso, incluirán un programa de ejecución, un estudio del impacto sobre la red de transporte y sobre la red de infraestructuras básicas, y un estudio de su viabilidad económica. También incluirán un análisis de su viabilidad ambiental, excepto cuando las actuaciones estén sometidas al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental o de Informe Ambiental de acuerdo a la legislación vigente.

El ámbito del Plan Especial, en su caso, se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

- Cuando el objeto del Plan Especial sea la implantación de un uso apoyado y contiguo a una vía de comunicación (carreteras, caminos, vías pecuarias,...), su ámbito será el que el uso demande, afectando la menor superficie necesaria con el objetivo de minimizar la ocupación del suelo rústico. Asimismo, se evitarán las implantaciones sucesivas que desnaturalice el carácter excepcional de estos usos autorizables. Estos ámbitos podrán segregarse de la finca matriz, siempre que ésta quede con la superficie mínima establecida en cada categoría de suelo.

- En caso contrario, el ámbito del Plan Especial se determinará de acuerdo con las características del territorio donde se implante el uso pretendido, estableciendo la mínima ocupación necesaria para la explotación del mismo. Estos ámbitos no serán segregables de la finca o fincas a la/s que pertenecen.

c) La dotación de aparcamientos de vehículos se resolverá en el interior de la finca vinculada a la actuación.

d) Se deberá justificar la dotación de acceso, agua, electricidad y depuración de vertidos sin que ello pueda suponer, en ningún caso, la urbanización de la finca vinculada a la actuación.

e) La edificación o instalación podrá contar, cuando sea necesario, con vivienda para la guardería de la instalación, contabilizando como parte de la misma.

f) La superficie vinculada a la construcción o instalación proyectada se estudiará, en cada caso, dependiendo de sus necesidades funcionales, de forma que la construcción afectará a la superficie mínima necesaria con el objetivo de minimizar la ocupación del suelo rústico.

g) Cuando la implantación de este tipo de construcciones e instalaciones se realice rehabilitando y reutilizando construcciones tradicionales rurales se permitirán las reformas y ampliaciones necesarias para su adaptación al nuevo uso.

h) Los usos que, por su funcionalidad, así lo requieran, podrán desarrollarse mediante la implantación de diversas edificaciones (campamentos de turismo, alojamientos turísticos rurales, granjas-escuela, aulas de naturaleza, etc.).

En el caso de alojamientos hoteleros o turísticos rurales que precisen la ejecución de diversas unidades de alojamiento y estén promovidos por entidades privadas se impondrá en la licencia la condición indivisible de la finca vinculada al Proyecto, quedando prohibida cualquier segregación o división de la misma, con o sin edificación, salvo que el uso autorizado se extinga y así se demuestre de forma inequívoca. Tal condición se establecerá en la licencia para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

En todo caso, no se autorizarán las actuaciones que, por su entidad y a juicio del Ayuntamiento, puedan suponer la transformación de hecho del carácter rural del ámbito vinculado a la actuación otorgándole características propias del medio urbano, debiendo en este sentido quedar aseguradas la no posibilidad de formación de núcleo de población en el lugar y el carácter aislado de la construcción.

i) De acuerdo a lo establecido en el artº 27.3 del Reglamento de Planeamiento se podrán imponer para determinados usos y actividades obligaciones tendentes a evitar la degradación del medio ambiente y/o el de potenciar su mejora y regeneración. Entre dichas obligaciones podrán establecerse las siguientes: reforestación de la totalidad o parte de la finca vinculada al proyecto, recuperación de la vegetación de riberas, en su caso, actuaciones de mejora y restauración paisajística, etc.

Las actuaciones que comporten dichas obligaciones serán ejecutadas directamente por parte de los promotores del uso o actividad que se autorice para lo cual se podrán exigir las garantías que se consideren necesarias previamente al otorgamiento de la licencia correspondiente. El importe de dichas garantías será fijado por el Ayuntamiento.

j) Para aquellos usos que se encuentren regulados por normativas o legislaciones sectoriales en las que se establezcan determinaciones de contenido urbanístico (campamentos de turismo, camping-cortijo, alojamientos turísticos en el medio rural, etc.) se aplicarán, en su caso, las condiciones de edificación establecidas en las mismas y las condiciones urbanísticas establecidas en la presente normativa respecto a todo lo no regulado por aquellas.

#### **11.3.4.- Vivienda aislada. Artículo 9.2.8.- Construcciones Residenciales Aisladas.**

Se consideran los siguientes tipos diferenciados de vivienda aislada:

a).- Vivienda ligada al mantenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales

Se entiende como tal el edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyectos con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales y obras públicas. Sus condiciones de edificación vendrán determinadas en el proyecto de ejecución de la infraestructura.

b).- Vivienda guardería de complejos en el medio rural.

Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal previstos en proyectos con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos o privados singulares que precisen un servicio de guarda.

Las condiciones de edificación se determinarán en el proyecto de la instalación o edificación debiendo ser autorizadas de acuerdo a las características específicas de aquella.

c).- Vivienda familiar

Se entiende como tal el edificio residencial-familiar que debe emplazarse en el medio rural bien por proyectarse en asentamientos o núcleos rurales ya existentes o bien por estar vinculada a la explotación primaria (agrícola, ganadera, cinegética...) del terreno sobre el que se proyecte para el funcionamiento de la explotación. La construcción de nuevas viviendas de este tipo sólo se admitirá en determinadas categorías de suelo, estableciéndose en su normativa particular las condiciones de edificación de las mismas.

d).- Viviendas rurales tradicionales existentes

Se incluyen en este apartado las viviendas existentes que responden a una tipología tradicional debiendo justificarse que tienen una antigüedad mínima de 50 años, contados desde el año actual (2.002), para lo cual se aportará un certificado referido al catastro correspondiente u otro documento acreditativo.

En estos casos las condiciones de edificación serán las siguientes:

1.- Se vinculará a la construcción la parcela catastral en la que se sitúe.

2.- Se podrá ampliar la superficie construida para satisfacer las necesidades funcionales de la vivienda siguiendo el criterio de afectar a la superficie mínima necesaria para ello con el objetivo de minimizar la ocupación del suelo rústico.

3.- Se mantendrán la tipología y materiales tradicionales.

4.- La altura será la que tenía la vivienda.

#### **CAPITULO CUARTO**

#### **NORMAS DE PROCEDIMIENTO PARA LA AUTORIZACIÓN DE USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES**

##### **Artículo 11.4.1.- Construcciones e instalaciones que pueden ser autorizadas directamente por el Ayuntamiento.**

1. Podrán autorizarse directamente por el Ayuntamiento las construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones de uso primario (agrícola, ganadero, forestal...) que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, ganadería, montes, etc. y las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

2. También podrán autorizarse directamente por el Ayuntamiento la ampliación y reforma de las viviendas rurales y de las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social existentes que estén debidamente autorizadas, siempre y cuando no supongan cambio de uso y se ajusten a las condiciones urbanísticas establecidas en esta normativa.

##### **Artículo 11.4.2.- Construcciones e instalaciones que deben ser autorizadas de acuerdo a lo previsto en el artº 25 del Decreto 77/1994 por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo**

Teniendo en cuenta que Córdoba tiene delegadas las competencias en materia de urbanismo al amparo de lo dispuesto en el Decreto 77/94 el Ayuntamiento podrá autorizar edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

a) Petición ante el Ayuntamiento, con justificación en su caso de la utilidad pública o interés social, de la necesidad de emplazarse en Suelo No Urbanizable y de que no se forma núcleo de población con la actuación proyectada.

b) El Ayuntamiento someterá el expediente a información pública durante quince días y, una vez concluida ésta, lo remitirá con el resultado de la misma y los informes exigidos por la normativa urbanística o sectorial aplicable en cada caso a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, la cual habrá de emitir informe en el plazo de un mes a contar desde la fecha de recepción de los expedientes completos.

c) Una vez emitido el informe favorable por el órgano autonómico o transcurrido el plazo establecido para ello el Ayuntamiento podrá otorgar la correspondiente licencia.

##### **Artículo 11.4.3.- Autorización e inscripción de escrituras de obra nueva.**

Para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras de declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto en el artº 37.2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y

Ordenación Urbana y en el Capítulo VI del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. Cuando dicha legislación sea modificada se estará a lo dispuesto en las nuevas disposiciones aplicables.

En ningún caso podrán autorizarse o inscribirse, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva de construcciones e instalaciones ilegales aunque haya prescrito la infracción urbanística correspondiente.

#### **CAPITULO QUINTO NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO**

##### **Artículo 11.5.1.- Zonas de Campiña (SNU-CA)**

Se incluyen en esta categoría de suelo aquellos espacios agrícolas de la campiña que, aunque son bastante productivos, no presentan singularidades paisajísticas o ambientales y que, por tanto, tienen una mayor capacidad de acogida de usos proponiéndose una regulación normativa que permita la implantación controlada de aquellas actividades incompatibles en el medio urbano.

**- Usos permitidos y/o autorizables; condiciones de edificación:**

Son usos permitidos y/o autorizables en este suelo todos los usos regulados en la normativa del Suelo No Urbanizable con las condiciones de edificación establecidas para cada uno de ellos.

Asimismo, las viviendas familiares de nueva construcción deberán cumplir las siguientes condiciones:

1/ La finca donde se proyecte la vivienda tendrá una superficie mínima de 10 Hectáreas.

2/ La construcción afectará a la superficie mínima necesaria para satisfacer sus necesidades funcionales con el objetivo de minimizar la ocupación del suelo rústico.

##### **Artículo 11.5.2.- Suelo No Urbanizable de Infraestructuras**

Se considera como Suelo No Urbanizable de Infraestructuras todo aquel que haya sido o esté destinado a la ejecución de alguna infraestructura (vial, energética, de telecomunicaciones, aeronáutica, etc.) que haya de emplazarse en el medio rural excepto cuando la misma esté adscrita a otra clase de suelo. Dicha clasificación se establece sin perjuicio de la consideración como Sistema General que puedan tener dichas infraestructuras.

Las condiciones de implantación de estas actuaciones están sujetas a la legislación sectorial vigente en cada caso y a las Normas Generales de Protección del Plan General.

##### **Artículo 11.5.3. - Suelo No Urbanizable con Parcelación (SNU-PR y SNU-P)**

La ordenación de estos ámbitos se desarrollará mediante la formulación de Planes Especiales de Mejora del Medio Rural y Saneamiento, según los Artículos 89 y 90 del TRLS 1/92. Dicho instrumento de planeamiento ajustará la delimitación de cada parcelación de forma más precisa que el Plan General y analizará la problemática particular de cada parcelación, estableciendo las medidas de regeneración ambiental necesarias, las medidas para evitar posibles problemas de salubridad o de riesgo para las personas y las condiciones de uso y edificación para las construcciones existentes. Asimismo, el Plan Especial determinará en cada parcelación las actuaciones que hayan de acometerse para el mantenimiento o acondicionamiento de las infraestructuras mínimas necesarias y, en especial, las destinadas a evitar la contaminación procedente de las fosas sépticas y pozos negros.

No obstante, la ejecución de cualquiera de las actuaciones permitidas, estará condicionada a que las mismas no afecten a zonas de dominio público y al cumplimiento de la legislación sectorial vigente.

En todo caso, hasta que no sea aprobado definitivamente el Plan Especial correspondiente en cada ámbito sólo se permitirán las actuaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación de las edificaciones existentes.

Las parcelaciones a las que se aplica este régimen urbanístico son las siguientes: El Negrete (16), El Melgarejo (17), Las Siete Fincas (24) en su parte más consolidada, El Jardinito (27), Las Solanas del Pilar (28), Virgen de la Cabeza o Pinar de Torrehera (29), Casilla del Aire (23) y La Torrecilla-La Gitana (25). Estos ámbitos quedan identificados en los planos de ordenación como **SNU-PR**.

Dentro de esta propuesta de ordenación se ha diferenciado un grupo de parcelaciones identificadas en los planos de ordenación como **SNU-P** en las que, debido a su especial situación urbanística y ambiental, se condiciona la formulación de los Planes Especiales de Mejora del Medio Rural previstos a las siguientes medidas:

a) Parcelaciones que se localizan dentro del ámbito del Plan Especial de Protección de Medina Azahara: Cercado de las Pitas (44), Córdoba la Vieja (45), La Gorgoja II (46) y Nueva o Dehesilla del Hornillo (67). Estas parcelaciones estarán sometidas a las actuaciones urbanísticas previstas en dicho Plan Especial de Protección. En caso de que dichas actuaciones permitieran la **formulación** de Planes Especiales de Mejora del Medio Rural ésta estará condicionado a un **informe previo** emitido por la Consejería de Cultura en relación con la posible afección al patrimonio histórico protegido por dicho Plan Especial de Protección de Medina Azahara.

b) Parcelaciones que se localizan dentro del Área de Cautela del Aeropuerto: La Altea (26.1). En este caso la **formulación** y aprobación del Plan Especial de Mejora del Medio Rural previsto estará condicionado a un **informe previo** emitido por el organismo competente en relación con la posible afección sobre el futuro desarrollo del Plan Director del Aeropuerto en el Área de Cautela previsto en el mismo.

c) Parcelaciones que se sitúan en zonas con posibles riesgos de inundación: La Altea (26.1), El Cañuelo Bajo (41), Pilar o Llanos de la Vega (47) y La Atalayuela (48). En estos casos la **formulación** y aprobación de los Planes Especiales de Mejora del Medio Rural previstos estarán condicionados a un **informe previo** emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir sobre la existencia o inexistencia de riesgos de inundación.

##### **Artículo 11.5.4.- Suelo No Urbanizable cuya transformación resulta actualmente incompatible con el modelo urbano propuesto por el Plan General (SNU-I)**

Se incluyen en esta categoría de suelo aquellos terrenos próximos a la ciudad de Córdoba cuya transformación resulta actualmente inapropiada por su incompatibilidad con el modelo de desarrollo urbano adoptado por el Plan General. No obstante dichos terrenos podrán incorporarse en un futuro a los nuevos desarrollos urbanísticos que resulten necesarios como consecuencia de la alteración o revisión del modelo urbano propuesto.

Por ello, en este suelo sólo se permiten las actuaciones infraestructurales que ineludiblemente deban situarse en el mismo, quedando prohibido todo tipo de edificaciones e instalaciones de nueva construcción.

#### **CAPITULO SEXTO NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ASENTAMIENTOS RURALES**

##### **Artículo 11.6.1.- Suelo No Urbanizable de Asentamientos o Núcleos Rurales (SNU-AR)**

Se consideran Asentamientos Rurales las viviendas tradicionales existentes y aquellos asentamientos de población constituidos por agrupaciones de viviendas tradicionales con relaciones comunes, identificados como tales por la población residente y que, aun generando su población necesidades asistenciales y de servicios comunes, están o han estado vinculados generalmente a la producción primaria local (agrícola, ganadera, forestal, etc.) o dependen o han dependido económicamente de sus rentas. Dichos asentamientos, por su entidad o estructura típica y tradicional, no son susceptibles de ser considerados como núcleos urbanos.

En el caso de viviendas tradicionales existentes se propone en otro artículo una regulación flexible de estas edificaciones de tal manera que se posibilite su mantenimiento y permanencia mediante las reformas, rehabilitaciones, renovaciones, etc. necesarias tanto para el mantenimiento de su uso como edificación ligada a la producción primaria como para otros posibles usos alternativos (alojamientos rurales, centros educativos ligados al medio rural, etc.)

En el caso de asentamientos de cierta entidad su análisis, delimitación y ordenación se remite a la formulación de planes especiales específicos, los cuales se redactarán en los casos que se precise ordenar de forma pormenorizada alguno de los asentamientos existentes. Dichos planes especiales podrán ser redactados por la Gerencia de Urbanismo, sin perjuicio de que mientras no sea aprobado el mismo se les podrá aplicar el régi-

men urbanístico general previsto para las viviendas tradicionales existentes. En todo caso, el Plan delimita para su ordenación específica mediante dichos planes especiales cinco asentamientos: el Veredón de los Pinos (SNU-AR.1), el Asentamiento Viejo del Cortijo del Alcaide (SNU-AR.2) y tres pequeños núcleos rurales de Aguilarejo (SNU-AR.3, SNU-AR.4 y SNU-AR.5).

Los Planes Especiales establecerán las condiciones específicas de edificación para las futuras construcciones y para las existentes. En todo caso se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- El Plan Especial delimitará el ámbito del asentamiento rural de forma precisa.
- Se permitirán el uso de vivienda familiar y los compatibles con ella.
- Se contemplará la posibilidad de colmatación del núcleo según sus pautas tradicionales.
- Se contemplará la posibilidad de mejora de las calles existentes, en su caso.
- Se establecerán normas de volumen, higiénico-sanitarias y estéticas de los edificios.
- Se podrá prever la ejecución puntual de obras de urbanización mediante proyectos de obras ordinarias.
- Se establecerá un régimen específico de parcelación y segregación para las futuras construcciones de acuerdo a las características específicas del asentamiento.
- Sin perjuicio de la necesidad de disponer de los servicios urbanísticos ordinarios, estas agrupaciones de viviendas se adaptarán a las condiciones rurales del emplazamiento preservando su naturaleza y sus características peculiares y estableciendo las medidas de regeneración ambiental necesarias en su caso.

#### **CAPITULO SEPTIMO NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE EQUIPAMIENTOS PRIVADOS**

##### **Artículo 11.7.1.- Suelo No Urbanizable de Equipamientos Privados (SNU-EP)**

Se incluyen en esta categoría de suelo una serie de Equipamientos Privados existentes que, por su importancia, singularidad y vinculación a la ciudad de Córdoba, deben ser reconocidos y ordenados de forma específica desde el planeamiento urbanístico.

##### **Artículo 11.7.2.- Regulación de los Equipamientos del Club de Golf de Los Villares y Campo de Equitación (SNU-EP-1)**

###### **A) Club de Golf Los Villares.**

En dicho equipamiento se permiten las obras de mantenimiento y reforma necesarias para el buen funcionamiento de las instalaciones existentes. Asimismo, se permiten dentro del ámbito ocupado por dicho equipamiento los alojamientos turísticos rurales como usos complementarios de las instalaciones del campo de golf. En este caso y en el de ampliaciones de las instalaciones existentes se deberá formular un Plan Especial que ordene adecuadamente todo el ámbito incorporando al mismo un análisis ambiental que permita valorar la incidencia de la actuación y la adopción de las medidas protectoras y correctoras necesarias.

No obstante, las nuevas edificaciones se vincularán a las existentes debiendo situarse aquellas obligatoriamente en el entorno inmediato de las mismas. En todo caso la ocupación de las edificaciones, incluidas las existentes, no podrá exceder el 1 % de la finca vinculada a este equipamiento.

La altura máxima de las nuevas edificaciones será de dos plantas (7 m.) y la separación mínima a linderos privados será de 10 m.

###### **B) Campo de Equitación.**

En este equipamiento sólo se admitirán las obras de mantenimiento y reforma necesarias para el adecuado funcionamiento de las instalaciones existentes. Podrán autorizarse obras de ampliación mediante la formulación del oportuno Plan Especial.

##### **Artículo 11.7.3.- Regulación del Equipamiento del Club Vista Sierra (SNU-EP-2)**

En este equipamiento sólo se admitirán las obras de mantenimiento y reforma necesarias para el adecuado funcionamiento de las instalaciones existentes. Podrán autorizarse obras de ampliación mediante la formulación del oportuno Plan Especial.

##### **Artículo 11.7.4.- Regulación del Equipamiento del Club Deportivo Asland (SNU-EP-3)**

En este equipamiento sólo se admitirán las obras de manteni-

miento y reforma necesarias para el adecuado funcionamiento de las instalaciones existentes. Podrán autorizarse obras de ampliación mediante la formulación del oportuno Plan Especial.

##### **Artículo 11.7.5.- Regulación del Equipamiento del Club Deportivo Real Aeroclub (SNU-EP-4)**

En este equipamiento sólo se admitirán las obras de mantenimiento y reforma necesarias para el adecuado funcionamiento de las instalaciones existentes. Podrán autorizarse obras de ampliación mediante la formulación del oportuno Plan Especial.

#### **CAPITULO OCTAVO NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION (SNUEP)**

##### **Artículo 11.8.1.- Condiciones generales.**

- En estos suelos se establecen medidas de protección y mejora de los valores ambientales existentes debiendo señalarse la homogeneidad de tratamiento, con condiciones de uso muy restrictivas, que se ha realizado para los espacios forestales de la Sierra de mayor calidad ambiental con el objeto de conservar un ámbito que debe constituirse en un futuro próximo en el espacio natural protegido que permita la conexión y continuidad entre los Parques Naturales de Sierra de Hornachuelos y Cardeña-Montoro.

- Las condiciones de edificación aplicables a los usos permitidos y autorizables en estos suelos serán las establecidas para los usos regulados en el Suelo No Urbanizable con carácter general excepto cuando se establezcan condiciones específicas en cuyo caso prevalecerán éstas.

- En estos suelos los usos residenciales ilegales existentes quedan calificados como "edificios fuera de ordenación" en los cuales no se permitirá reforma o mejora alguna ni dotación de servicios.

- Dentro de esta categoría de suelo se han diferenciado a su vez las siguientes subcategorías:

##### **Artículo 11.8.2.- Espacios Forestales y Riberas de la Sierra con Protección Integral (SNUEP-PI)**

Se incluyen en esta categoría de suelo los espacios ribereños de la Sierra con mayor calidad ambiental y aquellos espacios forestales de calidad ambiental muy alta que, además, se localizan en zonas que presentan una gran visibilidad y fragilidad paisajística de tal manera que, con el fin de evitar impactos ambientales, se propone la máxima restricción de usos urbanísticos.

En este tipo de suelos no se permitirá ningún tipo de segregación o división, salvo aquellas cuya finalidad sea la agregación o agrupación a fincas colindantes y siempre y cuando el resto de la finca matriz o dividida mantenga una superficie mínima de 25 hectáreas.

Dentro de esta subcategoría quedan integrados los espacios protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico como Complejo Ribereño de Interés Ambiental "Arroyos Bejarano y del Molino" los cuales quedarán sometidos a la normativa de dicho Plan Especial en los casos en que aquella resulte más restrictiva que la establecida en este artículo.

Dentro de estos espacios queda incluida una parte del Parque Natural Sierra de Hornachuelos. Cualquier actuación de las previstas en esta normativa que se pretenda realizar en dicha zona deberá contar previamente con informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente que en caso de ser denegatorio será vinculante. En todo caso, estos suelos están calificados como Espacio de Especial Interés A-1 en la zonificación que establece el Plan de Ordenación de Recursos Naturales de dicho Parque Natural siéndole de aplicación las limitaciones de uso que, para dichas zonas, dispone esta norma y las que le corresponden según la vegetación que ocupa.

###### **1.- Usos permitidos:**

- Los usos ligados a la conservación de los valores naturales de estos espacios y los usos primarios tradicionales (forestales, ganaderos, cinegéticos, etc.) siempre y cuando no supongan deterioro de los valores protegidos y cumplan la legislación sectorial que les sea de aplicación.

- Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones de uso primario siempre y cuando se destinen al servicio de una sola explotación y no supongan una incidencia ambiental negativa para estos espacios. En todo caso, se exceptúan las instalaciones de almacenaje destinadas a abonos, piensos, productos para el tratamiento de plagas o similares y las granjas o criaderos de animales destinados a su comercialización.

- Asimismo se considerarán permitidos los campamentos militares existentes en el entorno de Cerro Muriano y las futuras actuaciones que, por razones de defensa nacional, conlleven los mismos.

2.- Usos autorizables:

- Los siguientes usos recreativos, didáctico-culturales y científicos siempre que se implanten reutilizando edificaciones legales existentes: campamentos de turismo, aulas de naturaleza y granjas-escuela que no conlleven actividades de transformación industrial.

- Las infraestructuras que ineludiblemente deban localizarse en ellos, siempre y cuando cumplan la legislación sectorial y ambiental que les sea de aplicación y las instalaciones anexas que precisen dichas infraestructuras para su ejecución o mantenimiento.

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

3.- Usos prohibidos:

- Todos los demás.

**Artículo 11.8.3.- Espacios Forestales de la Sierra con Protección Compatible (SNUEP-PC)**

Se incluyen en esta categoría de suelo aquellos espacios de alta calidad ambiental que, por su localización, en zonas de la sierra con menor visibilidad que los espacios incluidos en protección integral, tienen una cierta capacidad de acogida de determinados usos autorizables condicionados, no obstante, a que su implantación no produzca impacto ambiental alguno ni suponga, en ningún caso, alteración o desaparición de la cubierta vegetal existente.

En este tipo de suelos no se permitirán segregaciones o divisiones cuyas fincas resultantes no tengan la superficie mínima de 25 hectáreas, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 11.3.2 y 11.3.3. No obstante, se permitirán las segregaciones o divisiones cuya finalidad sea la agregación o agrupación a fincas colindantes, y siempre y cuando el resto de la finca matriz o dividida mantenga la citada superficie mínima de 25 hectáreas.

1. Usos permitidos:

- Los usos ligados a la conservación de los valores naturales de estos espacios y los usos primarios tradicionales (forestales, ganaderos, cinegéticos, etc.) siempre y cuando no supongan deterioro de los valores protegidos y cumplan la legislación sectorial que les sea de aplicación.

- Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones de uso primario siempre y cuando se destinen al servicio de una sola explotación y no supongan una incidencia ambiental negativa para estos espacios. En todo caso, se exceptúan las instalaciones de almacenaje destinadas a abonos, piensos, productos para el tratamiento de plagas o similares y las granjas o criaderos de animales destinados a su comercialización.

2.- Usos autorizables:

- Las infraestructuras que ineludiblemente deban localizarse en ellos, siempre y cuando cumplan la legislación sectorial y ambiental que les sea de aplicación y las instalaciones anexas que precisen dichas infraestructuras para su ejecución, mantenimiento o servicio.

- Instalaciones y construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

- Restaurantes y hoteles ligados a los usuarios de la carretera.

- Las actividades extractivas destinadas a la explotación de piedra ornamental destinada a la rehabilitación o restauración del patrimonio histórico y aquellas que, a la entrada en vigor del Plan General, hayan sido autorizadas conforme al planeamiento urbanístico y a la legislación sectorial vigentes. En todo caso las nuevas autorizaciones para la explotación de piedra ornamental se otorgarán para la mínima superficie que estrictamente sea necesaria y siempre y cuando no afecten a masas arbóreas. En todo caso estas actividades quedan prohibidas en los cauces y riberas incluidos en estos espacios.

- Las viviendas familiares de nueva construcción que cumplan las siguientes condiciones:

1/ La finca donde se proyecte la vivienda tendrá una superficie mínima de 25 Ha.

2/ La construcción afectará a la superficie mínima necesaria para satisfacer sus necesidades funcionales con el objetivo de minimizar la ocupación del suelo rústico.

- Las viviendas rurales tradicionales existentes. En las mismas se permitirán las obras de reforma y ampliación conforme a las condiciones de edificación establecidas.

- Los usos dotacionales y turístico-recreativos en edificaciones

legales existentes. Las aulas de naturaleza, granjas-escuela, alojamientos rurales, campamentos de turismo, parques rurales y áreas recreativas, podrán también implantarse en edificaciones de nueva construcción.

En todo caso la autorización de dichos usos queda condicionada, cuando sean de nueva construcción, a la realización de un análisis ambiental que demuestre la no afectación de la actuación a la cobertura arbórea existente y que establezca las medidas correctoras necesarias para evitar o minimizar los posibles impactos previstos.

3.- Usos prohibidos:

- Todos los demás.

**Artículo 11.8.4.- Cauce y Riberas de los Ríos Guadalquivir, Guadalquivir y Guadajoz (SNUEP-RG)**

Se incluyen en esta categoría los cauces y riberas de los ríos Guadalquivir, Guadajoz y Guadalquivir así como las del resto de ríos y arroyos del término municipal. A los efectos de la aplicación de esta normativa se considerarán cauces y riberas los definidos como tales en la legislación sectorial aplicable (Texto Refundido de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico). Además quedan incluidas en esta protección aquellas zonas de bosques ribereños que, en su caso, no se consideren integrados en las márgenes de los ríos. En tal sentido, la delimitación establecida en los planos de ordenación para este suelo tiene carácter indicativo.

En estos espacios, por sus singulares valores naturales, se propone su regeneración ambiental mediante la recuperación del bosque-galería.

En la zona de los Sotos de la Albolafia cualquier actuación propuesta deberá contar previamente con informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente.

1. Usos permitidos:

- Actuaciones encaminadas a la protección y regeneración ambiental de sus cauces y riberas.

2.- Usos autorizables:

- Las obras de infraestructura que ineludiblemente deban realizarse en estos espacios, siempre y cuando cumplan la legislación sectorial y ambiental que les sea de aplicación.

- Areas recreativas ligadas al uso del agua.

3. Usos prohibidos:

- Todos los demás.

**Artículo 11.8.5.- Vegas del Río Guadalquivir (SNUEP-VG) y del Río Guadajoz (SNUEP-VGJ)**

Se incluyen en esta categoría los suelos agrícolas de las vegas del Guadalquivir y del Guadajoz los cuales presentan una gran productividad y capacidad agrícola.

Teniendo en cuenta la presión urbanística que existe en los suelos de la Vega del Guadalquivir y que las medidas prohibitivas no han dado los resultados perseguidos, deben proponerse no sólo medidas urbanísticas sino medidas que incentiven y potencien, aunque sea de forma subvencionada, la actividad agrícola para lo cual debe implicarse a los correspondientes organismos sectoriales (Consejería de Agricultura, Consejería de Medio Ambiente) desde el entendimiento de que el mantenimiento de dichos usos no es una cuestión sólo de valoración productiva del suelo, con la que compite ventajosamente la "valoración urbanística" no reglada, sino que, sobre todo ha de responder a una valoración ambiental y paisajística de la vega como recurso irrecuperable.

1.- Usos permitidos:

- Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones de uso primario.

2.- Usos autorizables:

- Las infraestructuras que ineludiblemente deban localizarse en ellos, siempre y cuando cumplan la legislación sectorial y ambiental que les sea de aplicación.

- Las instalaciones ligadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios.

- Los usos extractivos en modalidad de graveras.

- Las instalaciones industriales de transformación de productos primarios y aquellas directamente ligadas al medio rural.

- En esta zona se permitirá también la legalización de aquellas industrias existentes con anterioridad a la aprobación inicial de la presente Revisión del Plan General. En estas industrias se permitirán las obras de adecuación funcional que precisen y los cam-

bios de uso permitidos o autorizables en esta categoría de suelo, y siempre que se realicen reutilizando las instalaciones o construcciones existentes, sin perjuicio de las adecuaciones funcionales necesarias.

- Las viviendas familiares de nueva construcción que cumplan las siguientes condiciones:

½La finca donde se proyecte la vivienda tendrá una superficie mínima de 5 Ha.

½La construcción afectará a la superficie mínima necesaria para satisfacer sus necesidades funcionales con el objetivo de minimizar la ocupación del suelo rústico.

- Las viviendas rurales tradicionales existentes. En las mismas se permitirán las obras de reforma y ampliación conforme a las condiciones de edificación establecidas.

- Los usos dotacionales y turístico-recreativos.

- Los equipamientos especiales, salvo vertederos.

3.- Usos prohibidos:

- Todos los demás.

#### **Artículo 11.8.6.- Salinas de Duernas (SNUEP-SD)**

Se protege como tal el espacio conformado por las Salinas de Duernas cuyo interés principal radica en la propia salina y en las técnicas, instrumentos e infraestructura utilizada. Sin perjuicio de la delimitación establecida en los planos de ordenación, los límites de dicho espacio son los establecidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba.

1.- Usos permitidos:

- Los usos relacionados con la explotación de las salinas previo proyecto autorizado por el organismo competente y con las medidas de protección ambiental que sean aplicables por la legislación medioambiental.

- Las obras de protección hidrológica y las actuaciones encaminadas a la regeneración hídrica y ambiental de la zona debiendo contar con informe favorable de la Agencia de Medio Ambiente.

2.- Usos prohibidos:

- Todos los demás.

#### **Artículo 11.8.7.- Zonas de la Campiña de Interés Paisajístico (SNUEP-ZCP)**

Se incluyen en esta categoría de suelo las zonas de la Campiña en las que, por su elevada topografía o por situarse en cuencas visuales de interés paisajístico, es necesario condicionar y restringir los usos constructivos para evitar impactos paisajísticos sobre el entorno.

1.- Usos permitidos:

- Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones de uso primario.

2.- Usos autorizables:

- Las instalaciones ligadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios.

- Las viviendas rurales tradicionales existentes. En las mismas se permitirán las obras de reforma y ampliación conforme a las condiciones de edificación establecidas.

- En la zona colindante al río Guadalquivir que se delimita en los planos, por su condición de mirador sobre la ciudad, se permitirán además de los anteriores, los usos turísticos y recreativos de establecimientos de restauración, hotel o alojamiento turístico rural y áreas recreativas ligadas al uso lúdico del río y a la contemplación de la ciudad.

En todo caso la autorización de nuevas edificaciones o instalaciones queda condicionada a la realización de un análisis paisajístico que demuestre la no afección de la actuación al entorno paisajístico y que establezca las medidas correctoras necesarias para evitar o minimizar los posibles impactos paisajísticos previstos.

3.- Usos prohibidos:

- Todos los demás.

#### **Artículo 11.8.8.- Llanuras Agrícolas de Secano (SNUEP-AS)**

Se incluyen en esta categoría de suelo aquellos espacios agrícolas que se localizan en zonas de contacto entre la vega y la sierra con elevada incidencia visual por lo que deben ordenarse de forma que se evite la implantación de usos discordantes con el entorno.

1.- Usos permitidos:

- Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones de uso primario.

2.- Usos autorizables:

- Las infraestructuras que ineludiblemente deban localizarse en ellos, siempre y cuando cumplan la legislación sectorial y ambiental que les sea de aplicación.

- Las instalaciones industriales de primera transformación de productos primarios y aquellas directamente ligadas al medio rural.

- Las viviendas familiares de nueva construcción que cumplan las siguientes condiciones:

½La finca donde se proyecte la vivienda tendrá una superficie mínima de 10 Ha.

½La construcción afectará a la superficie mínima necesaria para satisfacer sus necesidades funcionales con el objetivo de minimizar la ocupación del suelo rústico.

- Las viviendas rurales tradicionales existentes. En las mismas se permitirán las obras de reforma y ampliación conforme a las condiciones de edificación establecidas.

- Los usos dotacionales y turístico-recreativos en edificaciones legales existentes.

3.- Usos prohibidos:

- Todos los demás.

#### **Artículo 11.8.9.- Embalse de San Rafael de Navallana y Entorno (SNUEP-EE)**

Se incluyen en esta categoría de suelo los espacios situados en el entorno del embalse de San Rafael de Navallana en los que se precisa una ordenación pormenorizada que posibilite una implantación de usos turístico-recreativos (áreas turístico-recreativas con implantación de campamento de turismo y alojamientos rurales, dotación de aparcamientos y servicios, mobiliario para recogida de basuras, ejecución de merenderos y áreas de "perol", creación de pistas/senderos para footing, restaurante, mejoras paisajísticas selectivas, etc.) que canalicen, de forma compatible con la preservación de los valores naturales existentes, la fuerte demanda recreativa existente en dicho espacio.

Para ello se propone la redacción de un Plan Especial de Ordenación del Entorno del Embalse en cuya elaboración colaboren el Ayuntamiento, Consejería de Obras Públicas y Confederación Hidrográfica.

En esta categoría de suelo los usos serán establecidos definitivamente por el Plan Especial previsto. No obstante, en tanto se redacte y apruebe el mismo su regulación será la siguiente:

1.- Usos permitidos:

- Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones de uso primario.

- Los usos ligados a la conservación de los valores naturales de estos espacios y los usos primarios tradicionales existentes (fo-restales, ganaderos, etc.) siempre y cuando no supongan deterioro de los mismos y cumplan la legislación sectorial que les sea de aplicación.

2.- Usos autorizables:

- Las infraestructuras que ineludiblemente deban localizarse en ellos, siempre y cuando cumplan la legislación sectorial y ambiental que les sea de aplicación y las instalaciones anexas para su ejecución o mantenimiento.

- Las viviendas legales existentes. En las mismas se permitirán las obras de reforma y ampliación conforme a las condiciones de edificación establecidas.

- Los usos dotacionales y turístico-recreativos en edificaciones legales existentes.

En todo caso, cuando los usos se implanten en nueva construcción, la autorización de dichos usos queda condicionada a la realización de un análisis ambiental que demuestre la no afección de la actuación a la cobertura arbórea o a la fauna existente y que establezca las medidas correctoras necesarias para evitar o minimizar los posibles impactos previstos.

3.- Usos prohibidos:

- Todos los demás.

#### **Artículo 11.8.10.- Yacimientos de Interés Científico (YC)**

Se incluyen en esta categoría de suelo aquellos yacimientos de interés científico protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba. Su ámbito de protección se ajusta a los límites establecidos en dicho Plan Especial: un radio de 500 m. alrededor de cada yacimiento. En estos espacios se propone restringir determinados usos permitidos por dicho Plan Especial por entender que son incompatibles en el caso de los yacimientos existentes de Córdoba.

Los yacimientos protegidos son los siguientes:

½YC-1. "Cerro de los Pradillos":

½YC-2. "Vereda Pecuaría"

½YC-3. "Cerro de las Ermitas"

½YC-4. "Estribo del viaducto del F C Córdoba-Peñarroya sobre el Arroyo Pedroche"

1.- Usos permitidos:

- En estos espacios sólo se permiten las actuaciones encaminadas al estudio y protección de estos yacimientos y las instalaciones que, contempladas dentro de un proyecto unitario, tiendan a mostrar o exponer las características del yacimiento científico debiendo contar para ello con informe favorable del organismo competente.

2.- Usos prohibidos:

- Todos los demás.

#### **Artículo 11.8.11.- Parque Forestal "Los Villares" (SNUEP-PQV)**

Se trata de un espacio natural de titularidad estatal y utilidad pública que satisface parte de las necesidades recreativas de la ciudad de Córdoba y que fue declarado Parque Periurbano de acuerdo a la Orden de 5 de febrero de 1990. A este espacio se le otorga también la consideración de Sistema General si bien no es necesario obtener el suelo puesto que el terreno es ya de propiedad pública.

El régimen de protección y uso se regula de acuerdo a lo dispuesto en dicha Orden. De acuerdo a ello en dicho espacio sólo se permiten los usos que, según de acuerdo a dicho Decreto, autorice la Consejería de Medio Ambiente.

#### **Artículo 11.8.12.- Parque Recreativo "Puente Mocho" (NUEP-PQM)**

Se incluye en esta categoría de suelo el entorno fluvial de los ríos Guadalquivir y Guadalquivir que la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir tiene previsto acondicionar para parque recreativo. A este espacio se le otorga también la consideración de Sistema General.

1.- Usos autorizables:

Los usos y actuaciones permitidos en dicho suelo serán los siguientes: campamento de turismo, zona de acampada, instalaciones deportivas, aparcamientos, centro de acogida, senderos, estanque, restaurante, embarcadero, actuaciones de reforestación, infraestructuras y, en general, todas aquellas actuaciones complementarias que resulten necesarias para el desarrollo del parque recreativo.

Mientras no se desarrollen dichas actuaciones solamente se permitirán en este espacio las actuaciones infraestructurales que ineludiblemente deban localizarse en el mismo.

2.- Usos prohibidos:

- Todos los demás.

#### **Artículo 11.8.13.- Vías Pecuarías y Patrimonio Histórico y Cultural**

Se incluyen en esta categoría las Vías Pecuarías y los elementos del patrimonio histórico y cultural localizados en el Suelo No Urbanizable. La normativa para la protección de estos elementos se establece en las "Normas Generales de Protección".

### **CAPITULO NOVENO**

#### **PLANES ESPECIALES ESPECIFICOS A DESARROLLAR EN EL SUELO NO URBANIZABLE**

#### **Artículo 11.9.1.- Plan Especial de Protección y Ordenación de la Sierra de Córdoba**

Se establece la necesidad de redactar este Plan Especial con el objetivo de proteger los valores naturales existentes en la Sierra de Córdoba y de ordenar adecuadamente este vasto espacio donde han proliferado diversos usos y actividades de los que algunos pueden considerarse compatibles con la necesaria protección de dichos valores (usos recreativos localizados) y otros resultan totalmente inadecuados y muy impactantes (parcelaciones ilegales). En este sentido el Plan Especial deberá establecer normas específicas para la máxima protección de los parajes más sobresalientes como son el Valle del Guadiato, el río Guadalupe y los arroyos de Don Lucas, Bejarano y del Molino. Asimismo deberá regular la posibilidad de implantación de usos cinegéticos, turístico-recreativos, científicos y culturales compatibles y deberá establecer medidas para regenerar los espacios degradados existentes (riberas deforestadas, áreas extractivas abandonadas o en uso, etc.) y para eliminar todo tipo de contaminación ya sea de las capas freáticas

del subsuelo, de la masa vegetal, etc. También deberá establecer medidas para prevenir los incendios y controlar la erosión.

En todo caso mientras que no se apruebe dicho Plan Especial se aplicará en este espacio la normativa particular correspondiente según las categorías de suelo establecidas en el Plan General.

#### **Artículo 11.9.2.- Plan Especial para la Restauración Ambiental y Paisajística de Zonas Degradadas**

Tiene como objetivo la ejecución de actuaciones de regeneración ambiental seleccionadas, previo análisis y diagnóstico de las zonas degradadas. En tal sentido pueden entenderse como acciones prioritarias la regeneración ambiental de las antiguas canteras de Asland mediante lo que podríamos denominar un "proyecto del relieve" y de los espacios destinados a extracción de arenas en las márgenes del río Guadalquivir que actualmente se encuentren abandonados así como la recuperación del bosque-galería de dicho río en las zonas donde ha desaparecido. Tales actuaciones podrían incluir la posibilidad de convertir algunas de dichas zonas en áreas de uso recreativo público para lo cual deberá tramitarse, en su caso, la correspondiente Modificación del Plan General que permita la consideración como Sistema General de dichas zonas para su obtención.

En todo caso mientras que no se aprueben dichos Planes Especiales se aplicará en estos espacios la normativa particular correspondiente según las categorías de suelo establecidas en el Plan General.

#### **Artículo 11.9.3.- Plan Especial de Ordenación del Entorno del Embalse de San Rafael de Navallana**

Como se establece ya en la normativa aplicable a este espacio se propone la redacción de este Plan Especial con el objetivo de posibilitar una implantación ordenada de usos turístico-recreativos en el entorno del embalse de San Rafael de Navallana (áreas turístico-recreativas con implantación de campamento de turismo y alojamientos rurales, dotación de aparcamientos y servicios, mobiliario para recogida de basuras, ejecución de merenderos y áreas de "perol", creación de pistas/senderos para footing, restaurante, mejoras paisajísticas selectivas, etc.) que canalicen, de forma compatible con la preservación de los valores naturales existentes, la fuerte demanda recreativa existente en dicho espacio.

Mientras que no se apruebe dicho Plan Especial se aplicará en este espacio la normativa particular correspondiente según las categorías de suelo establecidas en el Plan General.

#### **Artículo 11.9.4.- Planes Especiales del entorno del núcleo principal de Córdoba.**

Se señalan en la documentación gráfica de este Plan General cuatro áreas con clasificación de Suelo No Urbanizable, que por su localización estratégica con relación al núcleo principal, al sistema general de infraestructuras y a la forma del modelo urbanístico de la ciudad, conviene adoptar sobre ellas medidas específicas encaminadas, mediante la orientación pública, a determinar la ordenación de usos admisibles y su capacidad generadora de actividad distinta y complementaria a la propia del suelo urbano desde una propuesta positiva, y al mismo tiempo con la intención de preservar los valores medioambientales motivo de su clasificación.

El tratamiento urbanístico que se propone lo es mediante la redacción de los correspondientes planes especiales, que de manera directora desarrollen los usos y actividades propios del espacio medioambiental y urbanístico en que se enclavan, precisándolos y complementándolos, entendiendo desde esta Administración necesario tomar esta medida de carácter positivo, sustrayendo dichas áreas del régimen general que les correspondiese en cada caso, normalmente a expensas de formulaciones parciales de carácter privado que responden al régimen coyuntural de la propiedad.

1. Plan Especial del "Área del Arenal" (formulación pública).

El Plan Especial tendrá un carácter director y podrá delimitar ámbitos de planeamiento más precisos con los siguientes objetivos generales:

- Tratamiento integral de un área de gran sensibilidad espacial, confinada entre la autovía E5 y el curso del río Guadalquivir, con gran capacidad de acogida de usos extensivos (parque rural, áreas recreativas, etc), que no sólo hay que proteger del crecimiento urbano, sino que hay que cualificar positivamente como valor necesariamente complementario y alternativo a la "vida urbana".

- Podrá mantener como valor objetivo de la zona el uso normal y tradicional del Suelo No Urbanizable de Vega integrando en su ordenación de usos, áreas de explotación de regadío.

- Precisaré y propondré el desarrollo del Sistema General señalado en la documentación gráfica del Plan General, como ampliación del Recinto Ferial existente, en el sector suroeste. A tal efecto se integrará dentro del límite del Plan Especial el Parque del Arenal y el Estadio Polideportivo Municipal. No obstante, el régimen de usos y condiciones de edificación de los Sistemas Generales ya existentes (Recinto Ferial y Estadio Polideportivo Municipal), será el propio de los Sistemas Generales ya ejecutados hasta la aprobación de dicho Plan Especial.

- Precisaré y propondré el desarrollo del área señalada al Noroeste de su ámbito como zona de dotaciones públicas y privadas en Suelo No Urbanizable, siendo los usos de referencia los propios del SNUEP-VG.

- En la "zona centro" marcaré las directrices encaminadas a minimizar el impacto de las implantaciones industriales y terciarias existentes en la zona de manera coordinada con el PAU-P Arenal. Precisaré y propondré usos recreativos y deportivos extensivos coexistentes con el uso natural del suelo de vega.

En definitiva, en cada zona fijaré los objetivos que consoliden las actuaciones previsibles, los niveles de ocupación y los usos permitidos. Tenderé a fijar ámbitos de actuación cuya superficie mínima garantice la coherencia de las implantaciones permitidas y evite una excesiva fragmentación del territorio, tendiendo a actuaciones unitarias, estableciendo un régimen de recuperación de los caminos públicos históricos que junto con la definición de los nuevos dibujarán la debida articulación entre los distintos espacios y zonas de uso, debiendo ser el paseo de borde del río el hilo conductor y marco de la actuación.

Todo ello preparará la zona, en definitiva, para el horizonte previsible de ejecución de la llamada "Solución V" de la Autovía E5.

Con carácter provisional y hasta que se apruebe definitivamente este Plan Especial serán usos permitidos y autorizables los del SNUEP-VG.

2. Plan Especial "Carretera Palma del Río" (formulación pública).

El citado plan se propone sobre un área de borde de la ciudad en el corredor de la nacional 431, limitado por la propia carretera al Sur, por el límite físico administrativo del Plan Especial de Medina Azahara al Oeste y Norte, y por la ciudad consolidada al Este.

Aparece en la estructura general y orgánica del territorio como un Suelo No Urbanizable de protección de vega del Guadalquivir, en forma de "isla" residual del proceso antrópico del corredor del Valle.

El Plan Especial tendrá un nivel director y de desarrollo, evitando en lo posible la necesidad de otros posteriores.

Analizaré la situación de usos y edificaciones existentes, formulando propuestas de ordenación de los mismos.

Especialmente, procuraré la preservación de la percepción de los terrenos de piedemonte situados al Norte del Canal del Guadalquivir, que son componentes del espacio protegido de Medina Azahara, procurando actuaciones sobre cauces y caminos históricos que faciliten su lectura y acceso.

Asimismo, viabilizaré la permanencia de las zonas industriales históricas que alberga (Cañete, Butano, Colecor, etc.), permitiendo su nueva puesta en uso con definición de un nivel de ocupación adecuado.

Reconoceré la existencia y propondré soluciones a los núcleos rururbanos existentes en su ámbito, de generación orgánica y no procedentes de parcelaciones ilegales abusivas.

Precisaré y complementaré en su caso el régimen de usos del SNUEP-VG, procurando actuaciones unitarias de entidad tal que eviten el excesivo fraccionamiento del territorio.

3. Plan Especial de "La Albaida".

Zona de pie o falda de Sierra apoyada en la carretera de Santa María de Trassierra que "sella" espacialmente el borde del modelo urbanístico, integrando de este modo las edificaciones del "Castillo de la Albaida", debiendo asegurar su carácter de Suelo No Urbanizable controlando y precisando las capacidades de uso que la normativa regula.

El Plan Especial desarrollará un régimen de usos encaminado a la posibilidad de implantación de usos recogidos como "dotacionales" o "turístico-recreativos" en el artículo 11.3.3 de estas normas, manteniendo para ello el procedimiento y garantías arbitrados en el mismo.

El Plan Especial limitará las condiciones de implantación en lo

relativo a volúmenes y ocupación con el objeto de no producir un impacto negativo sobre el entorno, limitando, en todo caso, la construcción de edificaciones de más de dos plantas de altura con las excepciones singulares que el equipamiento necesite. Asimismo, coordinaré la implantación y ordenación de su ámbito con los objetivos que el Plan Especial de Ordenación prevé para esa zona, que es la recuperación del "Camino de las Canteras" (C11).

4. Plan Especial "Castillo Maimón".

Zona del borde Noreste del modelo urbanístico, sobre la vertiente a Levante del Arroyo de Pedroche. Preexistencia histórico-cultural del enclave del Castillo Maimón como uso dotacional privado.

El Plan Especial desarrollará un régimen de usos encaminado a la posibilidad de implantación de usos recogidos como "dotacionales" o "turístico-recreativos" en el artículo 11.3.3 de estas normas, manteniendo para ello el procedimiento y garantías arbitrados en el mismo.

## TITULO DUODECIMO REGULACION DE LOS USOS CAPITULO PRIMERO CONDICIONES GENERALES

### Artículo 12.1.1. Definición

1. Las condiciones generales de los usos son aquellas, a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por el Plan General o su planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento, en su caso, de cuantas normas legales específicas (sectoriales, autonómicas o estatales) u ordenanzas o normas municipales pudieran ser de aplicación.

2. En particular, todo uso deberá cumplir el Decreto 72/1.992, de 5 de mayo, sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

3. Una Ordenanza Municipal de Aperturas desarrollará los aspectos concretos técnicos y de regulación de las Normas contenidas en este Título.

4. El régimen de usos en el ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico de Córdoba se regulará por sus propias Normas de Usos, conforme a la asignación que para cada parcela se establece en su plano U: Usos.

### Artículo 12.1.2. Tipos de Usos

El Plan establece dos niveles de asignación de usos: global y pormenorizado, que se corresponden con los niveles de desagregación propia de la ordenación general o sectorial y de parcela concreta. Además en relación con su posible implantación en el territorio en: admisibles, compatibles y prohibidos. Según esta tipificación, las regulaciones de zona, área o ámbito se efectúan con arreglo a los criterios siguientes:

1. Usos admisibles:

a) Uso global.

Es aquel que caracteriza la actividad fundamental de la ordenación de un ámbito, zona, área de reparto, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

b) Uso pormenorizado.

Es aquel que caracteriza a cada parcela concreta. La regulación de los correspondientes usos pormenorizados se efectúa, en cada clase de suelo, de conformidad a lo que se indica en el presente Título y se determina para cada parcela en el plano de «Calificación, Usos y Sistemas».

c) Usos compatibles.

Son aquellos:

c.1.) Que se pueden implantar en coexistencia con el uso pormenorizado, sometido a las restricciones que, en su caso, se regulan en estas Normas, en el Título de Ordenanzas de Edificación, o en los planes de desarrollo.

c.2.) Que pueden sustituir al uso pormenorizado, con los mismos parámetros previstos para esa parcela por el Plan, y las condiciones reguladas por estas Normas o por los planes de desarrollo para el nuevo uso que efectivamente se implanten. En el caso de parcelas comerciales previstas por el Plan en áreas de unifamiliares en cualquiera de sus variantes, que se sustituyan totalmente por cualquier otro uso compatible, perderán su especificidad y se regularán por las ordenanzas colindantes, criterio que se considerará genérico para otras situaciones similares.

2. Usos prohibidos.

Se consideran así aquellos usos que deben ser impedidos por las Normas de este Plan o por las Ordenanzas de los Planes Parciales al imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial concreto.

También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano o natural.

#### **Artículo 12.1.3. Regulación de los usos**

##### a) Usos obligados.

Son los especificados en el contenido de las licencias de Obra Mayor. Para las edificaciones legalizadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General se considerarán igualmente usos obligados los especificados en el contenido de las licencias de Obra Mayor, siempre que no están prohibidas en el presente Plan General o, en su defecto, los usos característicos asignados a donde se ubiquen dichas edificaciones.

La autorización de un uso pormenorizado distinto del obligado estará sometida al procedimiento de modificación de uso establecido en estas Normas.

##### b) Usos provisionales.

Los que no estando prohibidos por estas Normas, se establezcan legalmente de manera temporal; para lo que será requisito indispensable que no requieran obras e instalaciones permanentes y que no dificulten la ejecución del Plan General. Un uso provisional podrá autorizarse con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en la legislación vigente.

##### c) Usos Fuera de Ordenación.

Aquellos usos que se vienen desarrollando legalmente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General, pero prohibidos en el mismo. Los usos fuera de ordenación están sometidos al régimen establecido en el artículo 137 de la ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía Ley 1/1997, de 18 de junio, y a las Disposiciones Transitorias de estas Normas.

##### d) Usos fuera de ordenanza.

Son aquellos usos preexistentes, que sin estar prohibidos por este Plan, incumplan algunos de los elementos o parámetros regulados en este Título, por lo que no serán de aplicación las condiciones generales y particulares del mismo. No obstante será exigible la adaptación a estas Normas cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros o sea exigible por la legislación sectorial de cualquiera de las Administraciones competentes.

##### e) Usos existentes o preexistentes.

Aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y cuando ello es preceptivo, posean licencia de apertura.

#### **Artículo 12.1.4. Cambio de uso**

1. Se entiende por cambio de uso la alteración del uso obligado de una parcela individual; se efectuará mediante un expediente de modificación de usos, que se regula en estas Normas.

2. Los cambios de uso habrán de atenerse, en lo esencial, a los mismos criterios y compatibilidades planteados por este Plan.

3. En ningún caso, se podrá aumentar el aprovechamiento total del ámbito objeto del cambio.

4. El Ayuntamiento podrá marcar objetivos más explícitos, si así lo considera, a través de modificaciones o planeamiento (tal es el caso del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico), sobre las condiciones generales a que han de sujetarse los cambios de uso, basadas en una política que tienda a la conservación de aquellos que sean de interés.

5. Se verificarán, en todo caso, las condiciones de compatibilidad entre el nuevo uso propuesto y el uso asignado.

#### **Artículo 12.1.5. Regulación genérica de los usos según los distintos tipos de suelo.**

1. Mediante la calificación, el planeamiento asigna a cada zona del territorio un uso global y, en su caso, el correspondiente uso pormenorizado. La regulación de los usos globales se realiza mediante la calificación de la división del suelo indicado en estas Normas. En cualquier caso, el uso global industrial será incompatible con el uso global residencial, salvo que el Plan expresamente manifieste su compatibilidad.

2. En suelo urbano no remitido a planeamiento especial de reforma interior, el Plan General regula los usos globales y, compatiblemente, los usos pormenorizados. En los edificios catalogados el régimen de usos se define específicamente en la ficha que los regula.

3. En suelo urbano remitido a planeamiento especial de reforma

interior y en suelo urbanizable programado, el Plan General asigna, en cada ámbito o sector, los usos globales y, en su caso, los usos y tipologías pormenorizadas. La regulación de los globales compatibles en el caso que el Plan no los asigne y de los usos pormenorizados se contendrá en el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo que, cuando se trate de planeamiento especial de reforma interior, podrá restringir la localización y características de los usos admisibles, así como incorporar usos no previstos en el Plan General que sean compatibles con los expresamente admisibles. En el suelo urbano el uso pormenorizado podrá ser modificado por los planes especiales. En el suelo urbanizable programado lo serán por el planeamiento de desarrollo del sector.

4. En el suelo urbanizable no programado, el Plan General señala los usos globales y los incompatibles. La regulación de los usos globales compatibles y de los usos pormenorizados se efectuará en el correspondiente Programa de Actuación o Plan Parcial de cada etapa.

5. En el suelo no urbanizable el Plan General regula los usos permitidos y prohibidos, definiendo los tipos de usos que pueden ser autorizados. Dicha regulación se contiene en el Título del Régimen del Suelo No Urbanizable de esta Normativa.

6. En suelo de sistemas generales, el Plan General establece su regulación global y su regulación pormenorizada, salvo que se estime más conveniente remitir esta última al planeamiento de desarrollo correspondiente.

#### **Artículo 12.1.6. Tipos de usos según su régimen de utilización.**

1. Uso público o colectivo: aquel que es susceptible de utilización y disfrute por cualquier ciudadano, independientemente de su titularidad pública o privada.

2. Uso privado: aquel cuya utilización y disfrute esta limitado por razón de dominio o propiedad.

#### **Artículo 12.1.7. Tipos de edificación a efectos de regulación de usos**

##### 1. Edificio exclusivo.

Toda edificación dedicada a un uso determinado, y además, en las condiciones establecidas en éste título, a otros usos, siempre que los mismos sean admisibles en la zonificación correspondiente y necesarios para el desarrollo del referido uso.

##### 2. Edificio aislado.

Todo edificio exclusivo ubicado en una parcela cuya edificación e instalaciones mantengan una distancia determinada por su ordenanza concreta con la linde de la parcela más cercana.

#### **Artículo 12.1.8. Servidumbres**

Componen la servidumbre de los diferentes usos el conjunto de espacios libres que, por razón de su inmediatez y vinculación a los mismos, no pueden ser edificados.

Dichas servidumbres no serán de aplicación a aquellas edificaciones existentes en el momento de aprobación de este Plan General que, contando con la pertinente licencia municipal, sean conformes y compatibles con la ordenación y calificación de este Plan.

#### **Artículo 12.1.9. Clases de usos**

A los efectos del presente Plan General los usos se clasifican según su función en los siguientes grupos:

1. Las zonas podrán ser destinadas a los siguientes usos:

##### 1.1. Residencial.

a) Unifamiliar.

b) Plurifamiliar.

##### 1.2. Industrial.

a) Primera Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.

b) Segunda Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial.

c) Tercera Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.

d) Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con el medio ambiente urbano.

##### 1.3. Terciario.

a) Hospedaje u hotelero.

b) Comercio.

c) Oficinas.

d) Recreativo.

e) Hostelería.

2. Los usos dotacionales podrán ser destinados a los siguientes usos:

## 2.1. Equipamiento comunitario.

- a) Educativo.
  - b) Servicios de interés público y social:
    - Cultural.
    - Asistencia sanitaria.
    - Bienestar social.
    - Religioso.
    - Otros Servicios urbanos.
    - Cementerios y Tanatorios.
  - c) Deportivos.
- 2.2. Parques y jardines públicos.
- 2.3. Transportes y comunicaciones:
- a) Red Viaria.
  - b) Aparcamientos.
  - c) Red ferroviaria.
  - d) Aeropuerto.
- 2.4. Servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

**Artículo 12.1.10. Simultaneidad de usos**

Si una actividad puede considerarse simultáneamente como perteneciente a más de un grupo de los relacionados en este título (con independencia de que un uso predomine sobre los demás), se clasificará en el grupo que sea más restrictivo respecto a la compatibilidad de usos con la vivienda.

## CAPITULO SEGUNDO USO RESIDENCIAL

**Artículo 12.2.1. Definición y clases**

1. Uso residencial es el que sirve de alojamiento permanente a las personas.
2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

2.1. Residencia: Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan relación o no de parentesco.

A. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

- a) Vivienda en edificación unifamiliar.

Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda, con acceso independiente y exclusivo.

- b) Vivienda en edificación plurifamiliar o colectiva.

Todo edificio destinado a residencias familiares, con dos o más viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes.

B. Según el régimen jurídico a que pudiera estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o Comunidad Autónoma, se distinguen con independencia de la anterior clasificación:

- a) Vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

Cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a los condicionamientos técnicos, jurídicos y económicos derivados de aquel. Podrá ser vivienda a precio tasado, vivienda de protección oficial, etc.

- b) Vivienda libre.

Cuando no esté sometida a régimen específico de protección por el Estado o Comunidad Autónoma.

## CAPITULO TERCERO USO INDUSTRIAL

**Artículo 12.3.1. Definición y clases**

1. Es el uso industrial que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones relacionadas a continuación:

- Industria:

1.1. Generación, distribución y suministro de la energía y productos energéticos.

1.2. Obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos de toda índole, el envasado y embalaje; así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.

1.3. Fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de productos de consumo doméstico. Estos servicios pueden llevar incluida su venta al público, directa o mediante intermediarios.

1.4. Fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de materiales para la construcción.

- Talleres industriales, relacionados con artes y oficios que entrañen molestias a viviendas próximas, tales como:

- 1.5. Talleres de carpintería (metálica, de madera, etc.)

1.6. Transporte e industria auxiliar del automóvil (talleres, concesionarios...).

- Almacenes preferentemente de mayoristas, instaladores, fabricantes y otros distribuidores, excluidas pues la venta directa al público. Se admite, no obstante, que en este apartado queden incluidas ciertas operaciones secundarias que transformen parcialmente los productos almacenados, tales como:

1.7. Almacenamiento y comercio mayorista, cuyo objeto es el depósito, guarda, almacenaje y/o distribución de bienes y productos.

1.8. Almacenamiento, distribución y/o manipulación industriales de productos peligrosos. Estas normas definen los tres grados de peligrosidad siguientes:

- a) Peligrosidad alta.

- Líquidos con punto de inflamación inferior a +23°C.

- Materiales criogénicos.

- Materiales que pueden formar mezclas explosivas en el aire.

- Líquidos o gases licuados de petróleo.

- Materiales de combustión espontáneo en su exposición al aire.

- Sólidos capaces de inflamarse por debajo de los 100°C.

- b) Peligrosidad media.

- Líquidos con punto de inflamación entre 23 y 61 °C.

- Sólidos que comienzan su ignición entre los 100 y los 200°C.

- Sólidos y semisólidos que emiten gases inflamables.

- c) Peligrosidad baja.

- Líquidos con punto de inflamación superior a 61°C.

**Artículo 12.3.2. Categorías del uso industrial en función de su compatibilidad**

Atendiendo a su grado de compatibilidad con otros usos, se establecen las siguientes categorías industriales:

a) Primera categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.

b) Segunda categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial.

c) Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.

- d) Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

**Artículo 12.3.3. Primera categoría. Industrias compatibles con la zonificación residencial.**

1. Se consideran industrias compatibles con la zonificación residencial o de primera categoría a aquellas instalaciones industriales que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas puedan ubicarse en áreas residenciales.

2. Corresponden a los grupos 1.3, 1.5, 1.6 y 1.7 del artículo 12.3.1; con los siguientes condicionantes:

a) Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias peligrosas.

b) Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).

c) Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o los bienes.

d) Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema depurador de aguas residuales para que las mismas viertan a la red municipal de saneamiento.

e) Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u que otras fuentes de energía.

f) Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones legales de aplicación.

g) Que no sea necesario el desarrollo total o parcial de la actividad en horario nocturno.

En concreto, siempre que se cumplan los condicionantes señalados, las actividades siguientes, entre otras, se consideran industria de primera categoría,

- Talleres de carpintería metálica, de cerrajería y de carpintería de madera.

- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.

- Lavado y engrase de vehículos a motor.

- Talleres de reparaciones eléctricas.

- Emisoras de Radio.

**Artículo 12.3.4. Segunda categoría. Industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial.**

Se consideran industrias que requieren zonificación industrial

específica integrada en zonificación residencial, o de segunda categoría, a aquellas industrias que pudiendo causar ciertas molestias, estas pueden ajustarse a unas condiciones mínimas que garanticen la calidad ambiental del entorno próximo residencial. Corresponden a las clasificadas en los grupos 1.3, 1.5, 1.6 y 1.7 del artículo 12.3.1, y las de almacenaje y comercio de mayoristas y las de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico no clasificables como industrias de primera categoría; y con los siguientes condicionantes:

- a) Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias consideradas como de peligrosidad media o alta.
- b) Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).
- c) Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores peligrosos para las personas o los bienes.
- d) Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.
- e) Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con las Disposiciones legales de aplicación.

En concreto, siempre que se cumplan los condicionantes señalados, las actividades siguientes, entre otras, se consideran industrias de segunda categoría,

- Talleres de géneros de punto y textiles.
- Instalaciones relacionadas con tratamiento de pieles, cueros y tripas.
- Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa.
- Estudios de rodaje y grabación.
- Emisoras de televisión.
- Almacenes de abonos y piensos.
- Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles.

#### **Artículo 12.3.5. Tercera categoría. Industrias que requieren zonificación industrial específica.**

Se corresponden con aquellas áreas de uso preferentemente industrial incompatibles con la vivienda en la que se agrupan industrias muy diversas, tanto por su tamaño como por su actividad. En unos casos no responden a una ordenación especializada y en otros casos su ordenación responde al desarrollo de figuras de planeamiento específicas.

Se consideran industrias de tercera categoría, las no clasificables como industrias de primera o segunda categoría; con los siguientes condicionantes:

- a) Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias consideradas como de peligrosidad alta.
- b) Que las características técnicas de la actividad no aconsejen, por su potencial peligrosidad para las personas o los bienes, su implantación en zonas alejadas de áreas urbanas.

#### **Artículo 12.3.6. Cuarta categoría. Industrias incompatibles con el medio urbano**

Se consideran industrias de cuarta categoría, las que no pueden ser clasificadas como pertenecientes a la primera, segunda o tercera categoría. Estas industrias, por su potencial peligrosidad para las personas o los bienes deben estar alejadas de las áreas urbanas.

Las actividades industriales contempladas en el Anexo I de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental serán consideradas como pertenecientes a esta categoría siempre que se adapten a las disposiciones legales en vigor y, en concreto, a los regímenes de distancias establecidos legalmente.

#### **Artículo 12.3.7. Regulación del uso industrial**

1. La aplicación de las categorías industriales a las diferentes zonas del Suelo Urbano y Sectores del Urbanizable, se regula en las Normas específicas propias de unas y otros, así como en las condiciones particulares de uso de cada una de las ordenanzas específicas.

2. Además de la normativa específica que les fuera de aplicación, las industrias se ajustarán a toda la legislación sectorial que les sea de aplicación, tanto sobre protección atmosférica y ambiental, ruidos, peligrosidad, seguridad e higiene en el trabajo etc., así como a lo indicado por estas Normas.

3. Si una instalación, produce residuos que, por sus característi-

cas, no pueden ser recogidos por los servicios municipales de limpieza, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

4. Cuando la superficie de la instalación sea superior a 250 m<sup>2</sup> habrá de disponer de una zona exclusiva para carga y descarga con capacidad mínima de un camión.

5. Las industrias dispondrán en el interior de su parcela, además de las plazas de aparcamiento necesarias para el desarrollo de su actividad, de otras expresamente destinadas a operaciones de carga y descarga en función de las necesidades reales de la actividad. Necesidades que deberán venir ambas motivadas en el proyecto de ejecución.

6. El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas, podrá redactar y aprobar ordenanzas específicas reguladoras de los usos industriales que, sin contradecir las determinaciones del Plan General, concreten y pormenoricen los distintos parámetros ambientales (aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, ruidos, protección contra incendios y explosiones, etc...), de acuerdo con los estudios que existan al respecto.

#### **Artículo 12.3.8. Vertidos industriales**

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, previo informe municipal las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

#### **Artículo 12.3.9. Instalaciones de suministro de carburantes para automóviles**

Se considera como un caso singular dentro del uso industrial y como tal será tratado, calificando el Plan General a determinadas instalaciones de este tipo existentes con zona Industrial, subzona "G" (IND-G).

Para la autorización de nuevas implantaciones deberá tramitarse un «Plan Especial», en el que se garantice la resolución de las condiciones de edificación, ordenación, usos compatibles, accesibilidad, protección, impacto ambiental, relaciones funcionales con el entorno, conformación de espacios públicos, etc., y se establezcan además los parámetros reguladores de las construcciones: separaciones, altura, etc., en relación a la zona en que se ubiquen.

Se distinguirá entre unidades de suministro y estaciones de servicio, según el grado de servicios de que se dote la instalación.

En estos casos será discrecional para el Ayuntamiento la apreciación de la conveniencia u oportunidad de su instalación, y por consiguiente de la tramitación del Plan Especial referido en el párrafo anterior. Por ello, la denegación del trámite del Plan Especial, no dará lugar a ningún tipo de indemnización.

En el suelo no urbanizable, este tipo de instalaciones, se entienden incluidas dentro de las «vinculadas al entretenimiento y servicios de las obras públicas», regulándose por lo dispuesto en la normativa de esta clase de suelo.

Las estaciones de servicio sólo podrán desarrollarse en edificio exclusivo.

### **CAPITULO CUARTO USO TERCIARIO**

#### **Artículo 12.4.1. Definición y clases**

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

- a) Hospedaje.
- b) Comercio.
- c) Oficinas.
- d) Recreativo.
- e) Hostelería.

#### **Artículo 12.4.2. Hospedaje**

1. Hospedaje es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones, residencias de estudiantes, colegios mayores universitarios, etc.. Igualmente se entenderán dentro de este uso, las instalaciones de hospedaje al aire libre como campings, campamentos o albergues en los que las actividades se desarrollen, fundamentalmente, al aire libre.

2. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas sólo en el caso de que disponga de elementos de acceso y evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (luz, agua, teléfono, etc.) igualmente independientes de las del resto del edificio.

3. Los parámetros de ordenación por la edificación serán los aplicables por la Ordenanza de la zona que corresponda.

#### **Artículo 12.4.3. Comercio.**

1. Se denomina comercio al servicio terciario cuando:

a) Se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor.

b) Desarrollan actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o realizan reparaciones de los mismos.

c) Se entenderán específicamente incluidos en este grupo, además de las anteriores, las lavanderías, salones de peluquería, de estética y similares.

2. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio, y que no se desarrolle por encima de la planta segunda del mismo (PB+2).

Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación en los términos establecidos en el apartado 1.b de este artículo, en edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrán ejercerse en planta baja y/o sótano.

3. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

a) En ningún caso, la superficie de venta de acceso público será menor de 6 m<sup>2</sup> y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

b) En ningún caso se utilizarán dependencias para almacenamiento por encima de la planta baja del edificio donde se desarrolle la actividad.

c) Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación en los términos establecidos en el párrafo primero del presente artículo, para no ser clasificadas como uso industrial, deberán cumplir además que:

El espacio destinado a elaboración o taller de reparación no supere los 200 m<sup>2</sup> de superficie útil.

d) En caso de que en el edificio existan viviendas, estas deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores, independientes.

e) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, si no es a través de un paso intermedio, con puerta de salida resistente a las condiciones que obligue la ley contra incendios.

f) La altura de los bajos comerciales será la que corresponda por las condiciones de edificación. La altura mínima libre para semisótano o sótano será de 2,50 m.

g) Por razones compositivas del espacio urbano y de concordancia con el resto de edificios al que deberá ajustarse así como al entorno de la calle, no se admitirán en principio las fachadas ciegas, ni disonantes en términos arquitectónicos, debiendo, en todo caso, producirse la iluminación natural a través de la fachada.

No obstante, atendiendo a la composición global del edificio y en función de la actividad concreta que se implante, podrían admitirse soluciones singulares de fachada.

h) Igualmente, como en cualquier otro uso los locales comerciales, podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, complementaria de las presentes Normas.

#### **Artículo 12.4.4. Gran superficie comercial o centro comercial**

1. A los efectos de este Plan se considerará como gran superficie comercial o centro comercial todo establecimiento dedicado al comercio al por menor que tenga una superficie de venta superior a los 2.500 m<sup>2</sup>.

2. Se entenderá por superficie de venta aquella en la que se almacenen artículos para su venta directa y sea utilizable efectivamente por el consumidor, esté cubierta o no, exceptuando el resto de superficies tales como aparcamientos, oficinas, centros recreativos, almacenes de stocks.

3. Se entenderá como centro comercial, a los efectos del apartado primero de este artículo, el conjunto de establecimientos comerciales que, integrado en un edificio o conjunto de edificios ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente inde-

pendiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.

#### **Artículo 12.4.5. Instalación de grandes superficies comerciales**

Las instalaciones de grandes superficies comerciales mayores de 2.500 m<sup>2</sup> o ampliaciones deberán tramitarse mediante planeamiento especial, siguiendo los trámites que al respecto se indican en el artículo siguiente. No se podrá dar licencia de obras sin haber obtenido conjuntamente la licencia de instalación; en caso contrario será directamente responsable la persona física o jurídica por cuenta de la que se realizaren las obras.

#### **Artículo 12.4.6. Tramitación de grandes superficies comerciales**

1. El promotor o promotores de una gran superficie comercial deberán presentar la siguiente documentación, sin perjuicio de la propia de los planes especiales y de otras que establezcan las ordenanzas municipales aplicables:

1.1. Lo exigido por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y las Normas que la desarrollen, para la obtención de Informe Ambiental.

1.2. La prevista en la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en particular a lo referente previsto en el artículo 30 de la misma, y en su caso, aquellas otras Normas e instrumentos de ordenación que la desarrollan.

1.3. Aquella que permita valorar los efectos de la instalación que se propone, a fin de valorar la adecuación de la instalación solicitada a los usos del suelo previstos en el planeamiento territorial y urbanística en vigor, sin perjuicio de los que procedan en relación con el otorgamiento de la correspondiente licencia de obras, y al menos sobre los siguientes factores de impacto:

a) La saturación de sistema viario por el incremento de desplazamientos motorizados y, en concreto, su relación con la red viaria, las vías afectadas, y la garantía del tráfico de entrada y salida.

b) Su accesibilidad y aparcamientos.

c) Las garantías de adecuación de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de agua, así como de los suministros de energía eléctrica.

2. Durante el período de información pública del plan especial se dará audiencia al expediente y se oír a las organizaciones más representativas de los comerciantes, consumidores y sindicatos de trabajadores, así como a la Cámara Oficial de Comercio e Industria.

3. Terminado el período de información pública el expediente junto con los informes referidos en los párrafos a), b) y c) del apartado anterior deberá remitirse a la Consejería competente en materia de comercio interior para su informe preceptivo en los términos indicados por la Ley de Comercio Interior de Andalucía de 10 de enero de 1996. En el supuesto de que sean favorables los informes, el Ayuntamiento adjuntará el informe de los servicios municipales sobre la solicitud de la licencia.

4. Si pasados dos meses no se hubiese notificado al Ayuntamiento, dejando a salvo los períodos de subsanación de deficiencias, se entenderá el informe como positivo.

El informe desfavorable sobre la adecuación del proyecto será vinculante para el Ayuntamiento, que deberá denegar la licencia.

Si el informe fuera favorable con especificaciones o condiciones concretas, éstas deberán ser incorporadas a la resolución municipal.

#### **Artículo 12.4.7. Oficinas**

1. Se incluye en el uso de oficinas el servicio correspondiente a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

Se incluyen igualmente servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presentan características similares.

2. Dependiendo de la menor o mayor afluencia previsible de público, se realiza la siguiente clasificación, que determinará la compatibilidad del uso de conformidad con las distintas zonificaciones:

a) Despachos profesionales, consultas médicas, etc..

b) Talleres domésticos de relojeros, joyeros, etc..

c) Inmobiliarias, agencias de viaje, bancos, servicios de la Administración, Colegios Profesionales, etc..

3. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

a) Si el acceso a las actividades clasificadas en este grupo se realiza a través de elementos de evacuación de un edificio destinado total o parcialmente a viviendas, no podrán superar los 500 m<sup>2</sup> de superficie construida.

b) Las actividades del tipo a) y b) de este artículo, se considerarán clasificadas como uso residencial, si se realiza en dependencias compartidas con viviendas y no ocupan más del 40% de la misma.

c) Una actividad del tipo c) de este artículo, podrá ejercerse en un edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que no se desarrolle por encima de la planta segunda del mismo.

#### **Artículo 12.4.8. Recreativo**

Comprende:

a) Salones de recreativos y de juegos, así como bingos, casinos, etc. Estas actividades no podrán instalarse en edificios destinados total o parcialmente a uso educativo.

b) Locales de espectáculos, tales como cines, teatros, etc.

c) Locales de espectáculos a desarrollar total o parcialmente al aire libre, tales como plazas de toros, cines de verano, autocines, auditorios, parques de atracciones, etc.. Esta actividad sólo podrá instalarse en parcela exclusiva.

Los apartados a y b de este grupo podrán desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de accesos y evacuación adecuados independiente del resto del edificio, así como instalaciones generales (luz, agua, teléfono...) asimismo totalmente independientes de los del resto del edificio, y que no se desarrolle por encima de la planta segunda del mismo (PB+2).

#### **Artículo 12.4.9. Hostelería**

1. Comprende los cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiestas, etc.

2. Se distinguen las siguientes categorías:

a) Instalaciones sin actividad musical, tales como bares, cafeterías, restaurantes, cervecerías, marisquerías, hamburgueserías, cafés, pizzerías, etc..

b) Instalaciones con actividad musical, tales como bares musicales, pubs, disco-pubs, tablaos, discotecas, etc..

Ningún establecimiento nuevo o existente de este uso, cualquiera que sea su superficie o el tipo de instalación, podrá producir, en el caso de encontrarse en edificios con uso de viviendas, ruidos, vibraciones o cualquier otra afección entre las 22 h y las 9 h, con niveles superiores a los límites mas bajos admisibles para cualquier uso compatible con la vivienda.

3. En cualquier caso, el Ayuntamiento regulará, si así lo considerase, una Ordenanza de Apertura para este tipo de instalaciones y similares.

### **CAPITULO QUINTO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

#### **Artículo 12.5.1. Definición y clases**

1. Se define como uso de equipamiento comunitario (EQ), público o privado, el que sirve para dotar a los ciudadanos de las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto los de carácter administrativo como los de abastecimiento.

2. A efectos de su regulación pormenorizada se definen:

2.1. Educativo (E):

Que comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, guarderías, academias, universidades, conservatorios etc., así como sus instalaciones complementarias (deportivas, etc.).

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

a) Las guarderías y escuelas infantiles (de 0 a 6 años),

a.1) En edificios educativos y/o religiosos, exclusivos.

a.2) En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante y primera.

b) Los centros escolares, academias, centros universitarios;

b.1) En edificios educativos exclusivos.

b.2) En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante. Se permiten en planta primera y segunda, siempre que

la actividad no supere en cada una de las plantas los 200 m<sup>2</sup> de superficie construida, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas salvo en caso de emergencia.

c) Las academias de baile, danza o similares.

c.1) En edificios educativos exclusivos.

c.2) En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante.

2.2. Servicios de interés público y social (SIPS):

Los que se destinan a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales.

a) Cultural.

Que comprende los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos (bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación, etc.) y las actividades socioculturales y de relación (recintos de ferias de muestras, centros de asociaciones, agrupaciones, cívico-sociales, peñas, cofradías, centros parroquiales, teatros, auditorios al aire libre, etc.).

Las actividades de este grupo que contengan instalaciones clasificables dentro de hostelería, se considerarán designadas en este.

En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, las actividades socioculturales y de relación sólo podrán ejercerse en planta por debajo de la tercera (incluida), con vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio y con la adecuada insonorización.

b) Uso de asistencia sanitaria.

Que comprende los espacios o locales destinados a asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, centros de salud, ambulatorios, etc.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

- En edificio sanitario exclusivo.

- En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante.

c) Bienestar social.

Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales. Tales como espacios o edificios destinados a asuntos sociales y residencias comunitarias (residencias de ancianos, residencias de estudiantes y residencias infantiles, albergues públicos, red de paradores públicos u otras similares...).

Condiciones de aplicación de la residencia comunitaria.

1. En el caso de residencia de ancianos será de aplicación lo dispuesto en la correspondiente Ordenanza sectorial.

2. Estas actividades sólo podrán desarrollarse:

- En edificio exclusivo.

- En edificios destinados a viviendas, únicamente en planta baja, primera y segunda, con elementos de evacuación comunes, o por encima de la segunda, con elementos de evacuación adecuados e independientes de los del resto del edificio.

- En edificio educativo o religioso, exclusivamente, únicamente en planta baja, primera y segunda.

d) Religioso.

Que comprende los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo (templos, conventos, etc.).

En edificios destinados total o parcialmente a vivienda, sólo podrán ejercerse actividades comprendidas en este grupo en planta baja y en primera cuando éste esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.

e) Otros servicios urbanos.

Mediante los que se cubren los servicios de protección y salvaguarda de los bienes y personas (bomberos, policía, guardia civil, prisiones, centros tutelares de menores), se mantiene el estado de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares), y se mantiene el estado de los espacios dedicados a telefonía (centrales de telefonía) y energía eléctrica (centros de transformación media y alta técnicos). Se incluyen asimismo las oficinas de las administraciones públicas y sus instalaciones complementarias (infraestructuras, centros de control animal, etc.), mercados públicos. Se incluyen también en este grupo los usos propios de defensa, mediante los que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados.

f) Cementerios y tanatorios.

Mediante el que se proporciona el enterramiento o incineración

de los restos humanos. Las nuevas implantaciones de este uso sólo serán admisibles en suelo no urbanizable,

En cuanto a los tanatorios existentes, implantados legalmente en desarrollo del régimen de usos de la precedente Revisión del Plan General, éstos podrán desarrollar su actividad pudiendo realizarse sobre los mismos las obras de mantenimiento y reforma necesarias, mientras se mantenga el uso.

### 2.3. Deportivo (D):

Que comprende los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias (saunas, jacuzzi, vestuarios, residencia de deportistas, aulas de enseñanza deportiva, u otras que tengan este carácter complementario).

En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrán ejercerse actividades de este grupo en plantas sótano y baja. Se permiten en planta primera y segunda, siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los 250 m<sup>2</sup> de superficie construida.

En aquellos edificios exclusivos dedicados a este uso (pabellones polideportivos, piscinas, campos de deportes, estadios de atletismo o polideportivos, etc.), podrá admitirse la implantación de usos complementarios que, sin predominar sobre el principal, coadyuven al buen funcionamiento social del mismo (usos de hostelería, recreativos, galerías comerciales, oficinas, etc.), siempre que no se incumpla la normativa sectorial de compatibilidad con el uso principal y, en conjunto, no se supere el 35% de la ocupación total de la instalación.

En ningún caso se tratará de usos independientes en su régimen jurídico de propiedad y registral, del deportivo que los sustenta, no pudiendo alterarse mediante estas instalaciones la calificación de EQ Deportivo que el Plan General asigna.

En caso necesario el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Plan Especial que garantice la idoneidad de la implantación en relación a la zona en que se encuentra el equipamiento en cuestión.

## CAPÍTULO SEXTO

### PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

#### Artículo 12.6.1. Definición y clases

1. Comprende los espacios libres destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, que tienen por objeto:

- Garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.
- Mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos.
- Proteger y aislar las vías de tránsito rápido.
- Desarrollar juegos infantiles.
- Aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran.
- Obtención de mejores condiciones estéticas de la ciudad.
- Cualquier otra finalidad análoga (recintos feriales estacionales, etc.).

2. A los efectos de su regulación pormenorizada se distinguen:

- Parque urbano.

Que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a la mejora de la salubridad y la calidad ambiental.

- Jardín.

Que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética del entorno.

- Área ajardinada.

Que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

#### Artículo 12.6.2. Condiciones de aplicación

El desarrollo de cualquier actividad dentro de los espacios destinados a zonas verdes requerirá un informe previo –no vinculante– de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento competentes en materia de medio ambiente en el que se valorará la repercusión de la actividad sobre las condiciones medioambientales.

#### Artículo 12.6.3. Parques urbanos y jardines

1. En los parques de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados, además del uso como zona verde se admiten los deportivos, sociales, recreativos y de aparcamiento con las siguientes restricciones:

a) La ocupación del suelo por todos ellos no será superior al veinte por ciento (20 por 100) de la extensión total del parque.

b) En caso de instalaciones deportivas descubiertas el porcentaje de ocupación podrá llegar al veinticinco por ciento (25 por 100).

La construcción de estas instalaciones, requerirá la redacción de un Proyecto de Obras de iniciativa municipal que habrá de valorar las necesidades sociales en la zona y garantizar la adecuación de las instalaciones al carácter ambiental del parque o jardín. En el caso de tratarse de usos recreativos de elevado impacto o implantación extensiva (cines al aire libre, auditorios, parques de atracciones o temáticos, etc.) el Ayuntamiento podrá garantizar la oportunidad de la implantación mediante la exigencia de tramitar un Plan Especial con los objetivos básicos de desarrollar el sistema de espacios libres destinados a parques públicos, zonas verdes y sistema de equipamiento comunitario, garantizando en todo caso la protección y compatibilidad de las implantaciones pretendidas con el espacio libre.

2. En los parques de superficie inferior a cinco mil (5.000) metros cuadrados sólo se admite además del uso como zona verde o espacio libre, el de construcciones de carácter temporal o definitivo, en régimen de concesión administrativa tales como templete, quioscos, pequeños locales para esparcimiento colectivo, etc. La edificabilidad de estas instalaciones no deberá exceder del cinco por ciento (5 por 100) de la superficie del terreno.

No obstante, a criterio municipal se permitirá, en su caso, justificadamente, la disposición de instalaciones vinculadas al uso y mantenimiento de las zonas verdes, con una ocupación máxima del 5% de la extensión total del jardín, debiendo redactarse a tal efecto Proyecto de Obras de Urbanización de iniciativa municipal que garantice la adecuación de las instalaciones al carácter ambiental de los jardines.

#### Artículo 12.6.4. Ordenación de espacios libres y jardines

Los proyectos correspondientes definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo y ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada, en concordancia con la ordenanza municipal vigente.

A su vez, se adoptarán a los siguientes criterios:

a) Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación.

b) La elección de las especies plantadas será adecuada al clima de la ciudad, evitándose que por su inadaptación se produzca un sobrecoste en la conservación de las mismas.

c) La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, deberán éstas ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.

d) Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como kioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.

e) Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el parque, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje.

f) El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.

g) Se elaborará un presupuesto de las obras a realizar como también de la conservación de las mismas incluyendo las zonas ajardinadas e instalaciones.

h) Se podrá autorizar el vallado y cerramiento de estos espacios siempre que se garantice su apertura al uso público general durante el horario que establezca el Ayuntamiento.

#### Artículo 12.6.5. Servidumbres

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

## CAPÍTULO SÉPTIMO

### TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

#### Artículo 12.7.1. Definición y clases

1. Se define como usos para el transporte y las comunicaciones (STC) los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que facilitan su buen funcionamiento.

2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

- Red viaria.

Cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones,

bicicletas, automóviles y los medios de transporte colectivos en superficie habituales de las áreas urbanas (autobuses, metro ligero, etc)

b) Aparcamientos.

Destinados al estacionamiento de vehículos.

c) Red ferroviaria.

Destinados a facilitar el movimiento de los vehículos sobre raíles.

d) Aeropuerto.

Destinado a facilitar el movimiento en tierra de las aeronaves.

e) Centros Logísticos de Transportes.

Destinados a la optimización del tránsito de mercancías y cargas, su fraccionamiento y distribución, etc., así como al descanso, control, seguridad y actividades complementarias, relacionadas con el transporte por carretera, ferroviario y aeroportuario.

#### **Artículo 12.7.2. Condiciones de aplicación**

Las condiciones que se señalan para los transportes y las comunicaciones serán de aplicación a los terrenos que el Plan General destine a este fin, así como a los que se puedan destinar en los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo.

#### **Sección 1ª:**

#### **RED VIARIA**

#### **Artículo 12.7.3. Clasificación de la red viaria**

1. A efectos de la aplicación de las condiciones pertinentes se consideran los siguientes rangos de vías:

a) Carreteras, circunvalaciones, enlaces y travesías. Son las autovías y carreteras, así como las de unión entre ellas atravesando o bordeando la ciudad, por lo que se caracterizan por la mezcla de un tráfico no urbano generado o atraído por las zonas contiguas a la vía. Vías de penetración son la prolongación de los accesos principales en el interior de la ciudad.

b) Vías Primarias. Son las de acceso a distritos y barrios, dando continuidad a los colindantes y tramando las vías de carácter superior.

c) Viario Medio. Son aquellas vías que tienen una cierta importancia en la estructura y organización espacial de los diferentes usos, o que por su longitud salen fuera del ámbito del barrio o distrito, pero que no poseen las condiciones suficientes de continuidad o capacidad para ser clasificadas dentro de las vías primarias.

d) Distribuidores de barrio. Son aquellas vías de menor intensidad en cuanto a tráfico, pero de gran importancia en la ordenación del área en que se encuentran, y cuya función es canalizar los flujos de circulación desde el tramado viario local hacia las vías de jerarquía superior.

e) Viario Local. Son las calles de los barrios o sectores que aseguran el acceso a la residencia o actividad implantada en su ámbito.

f) Sendas peatonales. Las destinadas a la circulación de peatones.

2. En suelo urbano directo, los planos de «Alineaciones y Rasantes» determinan la amplitud y disposición de las vías. Los Estudios de Detalle, con el alcance establecido en la legislación urbanística, completarán esta ordenación.

En suelo urbano remitido a PERI y en suelo urbanizable programado, el viario se proyectará con las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen y conforme a lo establecido en estas Normas.

#### **Artículo 12.7.4. Condiciones de desarrollo de la red viaria**

1. Para la ejecución, reforma o ampliación de las autopistas, autovías y vías primarias, el Ayuntamiento podrá considerar la necesidad de formular Planes Especiales para desarrollar las propuestas efectuadas por el Plan General. Dichos Planes Especiales podrán alterar las condiciones de trazado, sin que ello implique modificación de elementos, siempre que no supongan cambio sustancial de la ordenación vigente.

2. La ejecución, reforma o ampliación de las anteriores vías en las que sus condiciones estén suficientemente definidas por el Plan General, se podrá desarrollar mediante su inclusión en el Plan Parcial del sector de planeamiento donde estén enclavadas, o bien directamente, si la ejecución corresponde a la Administración municipal o a cualquier otro organismo competente, estatal, autonómico o provincial.

En todo caso, precisarán Proyecto de Urbanización, salvo que por revestir evidente simplicidad sea suficiente la redacción de un Proyecto Ordinario de Obras.

#### **Artículo 12.7.5. Condiciones específicas de las vías públicas**

1. Todas las calles y plazas son de uso público, aunque la conservación y mantenimiento estuviera a cargo de los particulares.

2. Es compatible la existencia de viario público con subsuelo privado destinado preferentemente a aparcamientos. Dicha situación se regulará bien mediante constitución de servidumbre o bien mediante concesión de explotación o –en su caso- derecho de superficie. En estos casos la conservación y mantenimiento será a cargo de los particulares.

3. Para los terrenos que a la entrada en vigor del Plan General se encuentren en la situación a que se refiere al punto anterior, se les reconoce la existencia de una servidumbre a favor del municipio.

En todo caso, estos espacios deberán estar dotados de la totalidad de los servicios previstos en estas Normas y en perfectas condiciones de urbanización.

#### **Artículo 12.7.6. Regulación de caminos**

1. Se definen como caminos las vías de servicio o de carácter complementario de actividades implantadas en suelo no urbanizable.

2. Corresponde a los titulares del camino su construcción, conservación y reparación.

3. La apertura de caminos está sujeta a licencia municipal, con cuya solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

a) Estudio justificativo de la necesidad de su apertura, por el carácter de acceso o servicio a una actividad implantada en medio rural o uso de los permitidos por el Plan General en el Suelo no Urbanizable.

La necesidad se presume implícita en la solicitud de licencia deducida por órganos de la Administración, por lo que quedan exceptuados de este requisito.

b) Estudio previo o anteproyecto del camino en el que se expresarán los datos técnicos referentes a la ejecución del mismo.

c) La licencia podrá ser denegada cuando a criterio de la Administración concedente no quedase suficientemente acreditada la necesidad de su apertura.

#### **Artículo 12.7.7. Vías pecuarias**

Las vías pecuarias serán compatibles con su destino; en caso de desafección, el Plan General y su planeamiento de desarrollo regularán su ordenación y finalidad, siendo preferente su integración en la red de caminos y vías rurales y de espacios libres o lúdicos como interconectores entre ciudad y territorio.

#### **Artículo 12.7.8. Servidumbre y afecciones de carreteras, caminos y vías primarias**

1. Los terrenos adyacentes a las carreteras, en tanto estas mantengan dicha consideración a tenor de lo preceptuado en la Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras, estarán sujetos a las limitaciones derivadas de la citada legislación y en particular al respeto y mantenimiento de la zona de servidumbre, zona de afección y línea de edificación en las magnitudes exigidas para cada categoría de vía.

La línea de edificación, en las vías primarias que discurren o sean colindantes con el suelo urbano de este Plan General, serán las definidas en los planos de alineaciones.

El planeamiento parcial en suelo urbanizable precisará, previa fijación de alineaciones, la zona de protección de las carreteras con arreglo a las determinaciones generales y particulares contenidas en este Plan.

2. Los terrenos comprendidos dentro de la línea de edificación serán inedificables. No obstante, siempre que no exista proyecto de expropiación ni esté en contradicción con la banda de protección señalada en este artículo, podrá acumularse el aprovechamiento de estos suelos en la parte no afectada por la línea de edificación, de conformidad con la clasificación y calificación del suelo establecida en el Plan General.

3. En los caminos y carreteras secundarias abiertos al uso público, la zona de servidumbre será de ocho metros como mínimo siempre que no esté consolidada una línea de edificación anterior a la aprobación de este Plan; en dicho caso, el Ayuntamiento considerará la necesidad de mantener dicha servidumbre o acomodarse a lo establecido por la nueva alineación.

4. La zona de dominio público en los caminos y carreteras secundarias incluirá al menos una franja de tres (3) metros de anchura a partir del límite de la calzada.

#### **Sección 2ª**

#### **APARCAMIENTOS**

#### **Artículo 12.7.9. Definición**

1. Se define como aparcamiento al espacio fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.

2. Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones destinados al estacionamiento temporal de vehículos.

**Artículo 12.7.10. Condiciones de aplicación**

1. Podrán autorizarse en edificios exclusivos previa petición justificada, que analice adecuadamente su incidencia en el tráfico y prevea su régimen de explotación.

En este tipo de casos los edificios deberán ajustarse a los parámetros definidores de la ordenanza de zona de que se trate, pudiéndose justificadamente proponer ajustes de éstos con los límites propios de un Estudio de Detalle. Por tanto el volumen y altura máxima en metros se regirá por la ordenanza, y no el número de plantas, que se derivará de los parámetros propios de altura libre entre plantas de estos usos.

2. La autorización municipal estará condicionada al estudio del posible efecto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Igualmente se condicionará a la existencia real del déficit a paliar.

**Artículo 12.7.11. Reservas de espacios para aparcamientos**

1. En suelo urbano "no consolidado" la reserva de aparcamientos será de uno por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de vivienda u otros usos.

2. En suelo urbanizable, la reserva mínima a establecer en los planes parciales, será de dos plazas por vivienda. Al menos un 50% de dicha dotación habrá de preverse en el interior de la parcela, pudiendo situarse el resto de las plazas en áreas reservadas para este uso situadas al aire libre anejas a la red viaria.

3. Los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, y los Planes Especiales -si ello es coherente con su finalidad-, habrán de prever, además, suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y los usos, en la cantidad y de acuerdo con lo que se regula para cada uso en los párrafos siguientes de éste y el siguiente artículo, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad.

4. Los Planes Parciales para uso industrial establecerán, por encima de las anteriores regulaciones, las reservas en función del tráfico de autobuses, camiones, trailers u otros medios de transporte previsibles de acuerdo con la naturaleza de los usos previstos, dimensionando las plazas de acuerdo con el tamaño de éstos.

5. En usos dotacionales, la reserva de plazas de aparcamiento se establecerá en función de la demanda efectiva de dichos usos. La dotación mínima será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de techo.

En estos casos, especialmente para los usos educativo, cultural y deportivo, se reservarán además plazas para el aparcamiento de bicicletas, con una dotación mínima equivalente a la reserva para automóviles.

6. Los Planes Parciales para uso de vivienda, de la dotación de plazas de aparcamiento que les corresponde ubicar en parcela privada (en aplicación del punto 2. del presente artículo), no podrán disponer al aire libre más del 40% de las totales.

**Artículo 12.7.12. Reservas de aparcamiento por usos**

1. Para los edificios de nueva planta, deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento que se regulan en el apartado siguiente.

Se exceptúa de lo anterior los edificios correspondientes al ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico donde se estará a lo dispuesto en su normativa específica.

También se eximirán del cumplimiento de las reservas dispuestas en el presente artículo, aquellos solares situados en zonas consolidadas por la edificación que no sean consecuencia de nueva parcelación cuya superficie sea igual o inferior a 300 m<sup>2</sup>, y aquellos otros en los que se demuestre la imposibilidad de introducir o sacar un vehículo a la vía pública.

2. Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

a) Una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de vivienda, incluidas zonas comunes o una plaza por vivienda, se utilizará la más restrictiva de estas dos opciones.

Para las viviendas de promoción pública, cualquiera que fuera su régimen, la dotación mínima será de una plaza por cada 100m<sup>2</sup> construidos de vivienda, incluidas zonas comunes, sin perjuicio de que, cuando razones urbanísticas o de otra naturaleza lo aconsejen, se exija motivadamente, el mismo estándar de aparcamiento de las viviendas que no tengan tal calificación de públicas.

b) Para todo otro uso diferente al de vivienda, se hará la previsión de plazas correspondiente al uso obligado en proyecto y en

cualquier caso la dotación mínima será de 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de oficina, por cada 25 m<sup>2</sup> de techo comercial de establecimiento >2.500 m<sup>2</sup> y por cada 50 m<sup>2</sup> de techo comercial de establecimiento <2.500 m<sup>2</sup>.

c) Por industrias, almacenes y, en general, locales destinados a uso industrial, una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie cubierta.

d) Teatros cubiertos o al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, de convenciones y congresos, auditorium, gimnasios y locales análogos.

Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.

e) Hoteles y residencias. Las reservas mínimas serán las siguientes:

Instalaciones de 5 estrellas: 1 plaza por cada 3 habitaciones.

Instalaciones de 4 estrellas: 1 plaza por cada 4 habitaciones.

Instalaciones de 3 estrellas: 1 plaza por cada 5 habitaciones.

Instalaciones de 2 o menos estrellas: 1 plaza por cada 6 habitaciones.

f) Clínicas, sanatorios y hospitales: una plaza por cada 2 camas.

g) Bibliotecas, galerías de arte, y museos públicos: deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 200 m en establecimientos de más de 1.600 m<sup>2</sup>.

h) Centros de mercancías. Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 6 empleos, más un espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado en la empresa.

3. Para todos los usos del apartado 2 anterior en que resulte necesaria la reserva de aparcamientos, a excepción de los indicados en los párrafos f y h, habrán de reservarse igualmente plazas para aparcamiento de bicicletas –según las condiciones del artículo 13.2.28- en las siguientes proporciones:

a) Para el uso de vivienda, un mínimo de plazas igual al reservado para automóviles.

b) Para el resto de los usos, un mínimo de plazas igual al 50% de las reservadas para automóviles.

c) En las edificaciones de garaje desligadas de cualquier otro uso, con independencia de la titularidad y régimen de explotación, habrá de reservarse un número mínimo de plazas para bicicletas equivalente al 15% de las previstas para automóviles. Si en estas edificaciones coexisten otros usos compatibles, deberán tenerse además en cuenta las dotaciones para bicicletas correspondientes a dichos usos.

4. En el ámbito del Conjunto Histórico se reservarán las siguientes plazas de aparcamiento para bicicletas:

a) En aparcamientos ligados a las viviendas y otros usos del edificio, el número de plazas será como mínimo igual al de las previstas para automóviles.

b) En equipamientos o servicios de aparcamiento, el número de plazas será como mínimo igual al 20% del previsto para automóviles.

5. Lo dispuesto en los anteriores apartados, es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación. Igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten cambio de uso.

6. En caso de edificios destinados a diversos usos, el número mínimo de plazas de aparcamiento se determinará en función del número de plazas asignado a cada uno de los usos.

**Sección 3ª:**

**RED FERROVIARIA**

**Artículo 12.7.13. Definición**

1. La red ferroviaria comprende el conjunto de espacios e infraestructuras, de superficie o subterráneas, reservados al funcionamiento del ferrocarril como medio de transportes de personas y mercancías.

2. La red ferroviaria comprende:

a) La zona de vías, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

b) La zona ferroviaria, constituida por los talleres, muelles, almacenes y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.

c) La zona de servicio ferroviario, constituida por los andenes y estaciones que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

3. Forman parte del dominio público ferroviario los terrenos, obras e instalaciones fijas afectos a dicho uso. Los cuales son calificados por el presente Plan General como Sistema General Ferroviario, quedando afectos al uso y servicio público.

#### **Artículo 12.7.14. Condiciones de desarrollo**

1. Sin perjuicio de la competencia estatal en materia de ferrocarriles, este Plan General ordena los espacios incluidos dentro de la red ferroviaria e impone determinadas limitaciones a los suelos colindantes situados fuera de la misma.

#### **Artículo 12.7.15. Condiciones generales de diseño**

1. Los elementos de la red ferroviaria estarán sujetos al cumplimiento, que en cuanto a su diseño, se establece en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, su Reglamento y lo dispuesto en estas Normas.

2. Para garantizar la seguridad de las personas o cosas, el Plan General exige el vallado de las líneas o a establecer los adecuados elementos alternativos de protección a toda nueva urbanización que se instale en sus márgenes

3. La supresión de los pasos a nivel y su sustitución por otros de distinto nivel cuando obedezca a la mayor intensidad de tráfico originados por la reordenación o urbanización de un ámbito o terreno inmediato o próximo a la vía férrea tendrá la consideración de coste de urbanización de la actuación.

4. En suelo urbano, la línea de edificación de los terrenos que sean cruzados por la vía férrea o de los colindantes a ella será la fijada en el plano de alineaciones de este Plan General.

#### **Artículo 12.7.16. Servidumbres**

1. Las ordenaciones que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ellas, regularán la edificación y el uso del suelo respetando las limitaciones y servidumbres impuestas por la legislación ferroviaria y, en particular, lo establecido en el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

2. En suelo urbano, la línea de edificación en las inmediaciones de las vías férreas será la fijada en el «plano de rasantes».

### **CAPITULO OCTAVO**

#### **SERVICIOS TÉCNICOS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS**

##### **Artículo 12.8.1. Definición**

1. El uso de infraestructuras y servicios básicos (STI) lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus moradores de los servicios básicos vinculados a las infraestructuras tales como abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos.

Se incluyen asimismo aquellos elementos que son precisos para el funcionamiento de instalaciones de la ciudad, tales como las instalaciones de servicio del aeropuerto o los centros de transformación o producción de energía, así como los de almacenamiento y distribución de combustible.

2. Los elementos de este sistema podrán ser:

a) Lineales.

Constituidos por las redes y servicios de empresas de carácter público o privado, tales como la red de gas, red de energía eléctrica, red de abastecimiento de agua, red de almacenamiento y distribución de combustibles.

b) No lineales.

Que incluye, asimismo, los embalses, depósitos, depuradoras, vertederos de basura, reservas para instalación de servicios públicos municipales, y las reservas especiales para el almacenaje de productos energéticos y su distribución, entre otros. Además, tendrán consideración de elementos no lineales las instalaciones necesarias para la distribución de energía y demás servicios básicos.

##### **Artículo 12.8.2. Localización**

Con la finalidad de prever el emplazamiento de determinadas instalaciones especiales, este Plan General califica áreas concretas asignándolas a este uso, y definiéndolas como Sistema General de Infraestructura de servicio, de acuerdo con los motivos y regulación que se contienen en los artículos de estas normas.

##### **Artículo 12.8.3. Centrales de telefonía**

Aquellos elementos técnicos o instalaciones, tales como las antenas de emisión o recepción de ondas, equipos de señalización o balizamiento, etc, propios o vinculados, en su caso, a determinados sistemas generales, dadas sus especiales características y utilidad podrán ser ubicados dentro de cualquier clase de suelo, siempre que cumplan su reglamentación específica y sectorial

de carácter nacional y autonómico, así como las ordenanzas municipales que al efecto promulgue la entidad local. Su implantación será, en todo caso, a través de la tramitación de los correspondientes Planes Especiales temáticos.

#### **Artículo 12.8.4. Líneas aéreas de Alta Tensión**

Quedan prohibidos los tendidos eléctricos aéreos de alta tensión en suelo urbano y urbanizable.

Las existentes en suelos con dicha clasificación se considerarán en situación de fuera de ordenación, a los efectos del Artículo 137 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado en su apartado 5 por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y en los restantes como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por su Ley 1/1997, de 18 de junio y del Artículo 7.4.2 de este Plan General, entre tanto no se acometa la urbanización de los terrenos, en cuyo momento deberán subterranizarse.

En suelo urbano incluido en unidad de ejecución y en suelo urbanizable programado corresponderá dicha carga de subterranización —en la proporción que la normativa sectorial determine—, como cualquiera otra de urbanización, a los propietarios de la unidad.

En el resto de los casos, en función de la peligrosidad de las líneas existentes, de su afección medio-ambiental, de los programas de obras existentes en la zona, de las dificultades técnicas por el voltaje de las líneas, y de las disponibilidades presupuestarias, el Ayuntamiento con fondos propios y/o externos irá acometiendo como desarrollo de este Plan General un programa de subterranización a medio plazo, pudiendo valorar para ello la posibilidad de repercutir parte de dichas cargas en la zona de que se trate.

En el suelo no urbanizable y en los espacios protegidos que por Orden al respecto determine la Comunidad Autónoma, los tendidos aéreos de alta tensión quedarán sometidos a las Normas de Protección de la Avifauna del Decreto 194/1990, de 19 de junio.

#### **Artículo 12.8.5. Servidumbres**

1. Las servidumbres de cada instalación se ajustarán a los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes.

2. No obstante, se adaptarán como valores mínimos, salvo justificación en contrario:

a) En grandes canalizaciones de servicios y conducciones especiales, diez (10) metros a cada lado de la franja que determina el trazado.

A estos efectos, se consideran conducciones especiales o canalizaciones de servicio aquellos sistemas que o bien recogen un gran número de trazados en su interior, o suponen una instalación de tipo singular, tales como las grandes líneas de transporte de energía, los oleoductos, canales, etc

b) En otro tipo de conducciones e infraestructuras generales de servicio urbano, cinco (5) metros a cada lado de la franja que determina el trazado.

### **TITULO DECIMOTERCERO**

#### **REGULACION DEL SUELO URBANO: ORDENANZAS**

##### **CAPITULO PRIMERO**

#### **DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANO**

##### **Artículo 13.1.1. Zonas.**

El suelo Urbano se regula estableciendo las siguientes Zonas a efectos de aplicación de normativa específica:

EDIFICIOS PROTEGIDOS

ZONA DE ORDENACIÓN PROTECCIÓN TIPOLOGICA CAMPO DE LA VERDAD (PT-CV)

ZONA DE ORDENACION EN MANZANA CERRADA (MC)

ZONA DE ORDENACION ABIERTA (OA)

ZONA DE PLURIFAMILIAR AISLADA (PAS)

ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS)

ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)

ZONA DE ORDENACION EN COLONIA TRADICIONAL POPULAR (CTP)

ZONA DE INDUSTRIA (IND)

ZONA DE COMERCIO (CO)

ZONA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (EQ)

A los efectos de precisar la normativa de aplicación a cada zona, se dividen estas en subzonas que se diferencian por variaciones en el valor de algunos parámetros de la ordenación y la edificación, y por prescripciones particulares acordes con sus características urbanísticas diferenciales. Las subzonas se describen en el capítulo correspondiente a cada zona en este Título Decimotercero.

**Artículo 13.1.2. Ordenanzas de la edificación y usos**

Las Normas contenidas en los capítulos siguientes del presente título, con los complementos y remisiones que expresamente se prevén, constituyen las ordenanzas de la Edificación y Usos del Suelo Urbano previstas en el artículo 40 del Reglamento de Planeamiento.

**CAPITULO SEGUNDO****NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN****Artículo 13.2.1. Parcela**

1. Es toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción y servir de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.

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

3. Cuando en las Ordenanzas de Zona o en los Planes Parciales o Especiales se establece una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lados, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar.

4. Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en el artículo 258.1.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo. La cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 13.2.2. Solar**

Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la ley del Suelo y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

**Artículo 13.2.3. Definiciones relativas a la edificabilidad****1. Superficie de techo edificable:**

Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Normas, tenga la consideración de Bajas o Altas.

En el cálculo de esta superficie se computarán también íntegramente las superficies correspondientes a las terrazas no voladas, a los cuerpos salientes cerrados, a las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y a las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección de las escaleras, incluso exentas, por cada planta.

La superficie de los cuerpos salientes abiertos, las plantas diáfanas, los pasajes públicos, los porches cubiertos y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor, computarán a estos efectos en un cincuenta por ciento.

**2. Índice de edificabilidad bruta o de zona:**

Es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicado a toda la superficie de cada zona o sector.

**3. Índice de edificabilidad neta para cada uso:**

Es el índice máximo de edificabilidad, expresado en m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicable a la superficie neta edificable destinada a cada uso.

**Artículo 13.2.4. Ocupación de parcela**

1. Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.

2. En las Ordenanzas de Edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas.

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

4. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos Zonas Verdes, Deportivo y Aparcamiento -en las condiciones reguladas para cada uso-, de los contenidos en las presentes Normas, siempre que, en el segundo caso, no existan cuerpos de edificaciones que sobresalgan de la cota natural del terreno.

5. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de las parcelas con sujeción a los requisitos formales que establecen

estas Normas para los patios mancomunados, salvo en aquellos casos en los que la ordenanza de la zona lo prohíba expresamente.

**Artículo 13.2.5. Alineación del vial.**

Línea que separa el uso viario (peatonal o rodado) de otros usos, distinguiendo el dominio público del privado.

**Artículo 13.2.6. Línea de fachada**

Es el tramo de alineación a vial correspondiente a cada parcela.

**Artículo 13.2.7. Alineación de edificación.**

Línea que señala el límite de la edificación y que podrá coincidir ó no con la alineación del vial.

**Artículo 13.2.8. Ancho de vial**

Es una medida lineal relacionada con la anchura del vial, que en determinadas Ordenanzas se adopta como parámetro de referencia para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación. Su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:

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

b) Si los límites del vial no son paralelos o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre los transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

**Artículo 13.2.9. Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.**

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores en cada una de las Ordenanzas de Zona. A cada altura corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas, se han de respetar conjuntamente.

**Artículo 13.2.10. Criterios de medición de alturas**

1. La altura del edificio se medirá, desde la cota inferior de referencia de alturas hasta la intersección con el plano horizontal que contiene a la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior de último forjado en el caso de terraza o cubierta plana.

2. Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán:

a) En cubiertas inclinadas, la línea de cumbrera no podrá sobrepasar la altura de 2,75 metros sobre la altura reguladora máxima, debiendo coincidir el arranque de los faldones inclinados con el plano superior del último forjado de la edificación, o en su ausencia, con el que establezca la altura libre de la última planta.

b) En cubiertas planas podrá sobresalir sobre la altura reguladora máxima, un casetón de acceso, cuya altura libre no podrá ser superior a 2,75 metros, ni su ocupación, superior a la que ocupe la escalera, incluyendo zancas, mesetas y descansillos, en la planta de acceso a la cubierta. Dicho casetón deberá estar dispuesto de manera tal que no sea visible desde la vía pública, y su cubierta podrá ser inclinada con el mismo ángulo que el resto de la cubierta del edificio. En el supuesto que ello no sea posible, por las características de la edificación o del entorno, habrá de ser previsto en el proyecto de edificación con composición arquitectónica conjunta con la del edificio.

c) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior, o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 si son opacos y 1,80 si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura.

d) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m.

e) Los elementos técnicos de las instalaciones, según se regula en el artículo 13.2.25. de estas Normas.

f) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativos.

g) Las piscinas en cubierta, con los límites de altura contenidos en el presente artículo, y en todo caso con aquella que impida su visión desde la vía pública.

3. Los espacios interiores que puedan resultar de los cuerpos de edificación contemplados en los apartados anteriores, no serán, en general habitables ni ocupables, salvo en los términos que anteriormente se contemplan, o cuando expresamente se diga lo contrario en las Ordenanzas de Zona.

4. A los solos efectos de adecuación del edificio al entorno, de adaptación a la topografía del solar o en aras de una mejor composición arquitectónica, los criterios dimensionales fijados en este artículo, admitirán una tolerancia de hasta un 10%, siempre que se justifique la mejora del conjunto respecto al que resulta de la aplicación estricta de la norma y sin que ello pueda suponer en ningún caso aumento de la superficie edificable.

**Artículo 13.2.11. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.**

1. Edificios con alineación obligatoria a vial:

En edificios cuya fachada, por aplicación de la ordenanza, deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura es diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía.

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que 1,50 metros la altura máxima se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a 1,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 m, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

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

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1. 1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se tomará la altura correspondiente a la calle más ancha y desde la esquina, una vez salvado el chaflán, se prolongará dicha altura hasta una distancia no superior a vez y media del ancho de la calle más estrecha, sin poder sobrepasar en ningún caso la distancia de 12 metros. A partir de este punto se tomará la altura correspondiente a la calle más estrecha. En segunda crujía (mínimo 3,50 m) podrá elevarse la altura hasta enrasar con la correspondiente a la calle más ancha, en una longitud coincidente con la medianero del solar colindante de la calle más ancha. Los paramentos originados por la diferencia de altura no podrán ser medianeros, en ningún caso, y deberá llevar huecos y estar separado al menos 3 metros del linderio medianero.

1.3. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuos que no formen esquina ni chaflán.

Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

En caso de que no pueda disponerse patio interior de manzana por la proximidad entre las calles, la altura reguladora será la correspondiente a cada calle, situándose el salto de altura en la línea intermedia entre las alineaciones opuestas.

En todo caso esta línea quedará a una distancia no inferior a 3 metros de la alineación correspondiente a la calle más estrecha. Los casos especiales que no queden comprendidos en esta norma serán resueltos por los servicios técnicos en razón del paisaje urbano.

1.4. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

1.5. Edificios con frente a plaza.

Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ellas, las cuales se fijarán por la mayor de las alturas reguladoras correspondientes a las vías que forman plaza o afluyen a ella.

No se tendrán en cuenta, a efectos de la determinación de las alturas, aquellas calles cuyo ancho sea mayor que la dimensión mínima de la plaza. Una vez excluidas éstas, se tomará como origen de alturas la calle de mayor anchura que aboque a la plaza.

Los cruces de vías y los chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

Cuando parte de la fachada de un edificio de frente a una plaza y el resto a uno de los viales de acceso, se tomará desde el punto extremo del tramo de fachada con frente a plaza, la altura correspondiente a la misma, y se mantendrá dicha altura una distancia equivalente a vez y media el ancho de la calle de acceso.

A partir de este punto se tomará la altura correspondiente a la calle. El paramento originado por la diferencia de altura no podrá ser medianero en ningún caso, deberá llevar huecos y estar separado al menos 3 metros del linderio medianero.

1.6. Edificios con fachada a parques, jardines, equipamientos y dotaciones.

En estos casos, la altura reguladora máxima será la más alta de las correspondientes a los dos frentes de calle de la misma manzana, contiguos a aquel de que se trate. Sobre estas zonas no se crearán servidumbres de ningún tipo. Se presentará proyecto de tratamiento de las medianeras colindantes a dichas zonas.

2. Edificios exentos.

Son aquellos que están aislados y separados totalmente de otras construcciones por espacios libres.

En los edificios exentos cuya fachada, por aplicación de la Ordenanza, no deba situarse obligatoriamente alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes determinaciones:

2.1. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de Planta Baja, según lo especificado en el apartado 1 del artículo 13.2.12.

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

2.3. Las cotas de referencia de las Plantas Bajas se mantendrán con una variación absoluta superior o inferior a 1 metro en relación a la cota natural del terreno en el sentido longitudinal de las fachadas.

En consecuencia, en los terrenos de pendientes acusadas, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas Plantas Bajas existentes.

**Artículo 13.2.12. Planta Baja**

1. Edificios exentos.

Se define como Planta Baja a la planta del edificio al nivel de rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia que con respecto a ella señalan estas Normas en el artículo anterior.

2. Edificios con alineación obligatoria a vial.

En los edificios que por aplicación de la Ordenanza, vayan alineados a vial, la cota de referencia de la planta baja para cada parcela es aquella cuya solera o forjado está situado como máximo entre 1,50 m por encima y 0,75 m por debajo de la cota de referencia reguladora del edificio.

Si la parcela diera frente a dos viales opuestos, incluso con distintas rasantes, la cota de Planta Baja en cada frente se determinará como si se tratase de parcelas independientes cuya profundidad alcanzase el punto medio de las manzanas.

En todos aquellos solares de esquina de calles con ancho

inferior a 10 metros, en los que sean de aplicación las Ordenanzas de Manzana Cerrada, Ordenación Abierta, Plurifamiliar Aislada, Unifamiliar Aislada, Industrial, Comercial y Equipamientos Comunitarios, y que no tengan expresamente definida una alineación de chaflán, será obligatorio dejar en planta baja, si la construcción fuera alineada al vial, o en la cerca de cerramiento, si la construcción fuera retranqueada, un chaflán definido por la distancia de 3 metros a partir de la esquina, en ambas fachadas. En casos excepcionales, el Ayuntamiento determinará la solución correspondiente.

3. Para todos los casos.

a) Con independencia de lo que a este respecto establezcan las Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una altura mínima de 3,50 metros entre la cota superior de la solera o del forjado de suelo, y la inferior de la estructura que conforme el techo, y/o, en su caso, el arranque de la cubierta, cuando ésta se destine a Uso Comercial o Público, de 2,60 metros entre elementos de acabado, para Uso de Viviendas u Oficinas, y de 2,50 metros también entre elementos de acabado, cuando se trate de Uso de Aparcamiento.

Las anteriores medidas podrán rebajarse en el primero de los casos, puntualmente por razones constructivas o formales, hasta los 3,00 metros, en el segundo, en cocinas, servicios, pasillos, ... hasta 2,20 metros, y en el tercero, como consecuencia de instalaciones, u otras causas, también puntualmente, hasta los 2,25 metros.

b) No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas según el sistema de semisótano y entresuelo.

c) Los altillos o planta baja partida se permiten en planta baja siempre que formen parte del local ubicado en dicha planta, sin tener acceso independiente del exterior. Se permiten altillos, no utilizables para vivienda, cuando cumplan las condiciones siguientes:

c.1) Se separarán un mínimo de dos (2) metros de la fachada que contenga el acceso principal al edificio.

c.2) No podrán superar el 50% de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.

c.3) Su altura libre mínima, entre elementos de acabado de forjado, será de 2,20 metros por encima y 2,50 metros por debajo.

#### **Artículo 13.2.13. Planta sótano.**

1. En los edificios que, por aplicación de la ordenanza deban alinearse vial, se define como planta sótano la situada por debajo de la planta baja, tengan o no huecos a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación.

2. En los demás casos, la planta sótano es aquella enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 1,50 metros sobre el nivel original del suelo exterior. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de 1,50 metros por encima de éste nivel tendrá en toda la parte en cuestión la consideración de planta baja.

3. La superficie del sótano no computará edificabilidad cuando se destine a garaje, almacenes, trasteros, servicios e instalaciones, ligados a los usos que se implanten en la parcela.

4. En plantas de sótano se permitirán otros usos distintos de los señalados en el apartado anterior –siempre que se garantice el cumplimiento de la Normativa Sectorial aplicable– en cuyo caso deberán cumplirse, con carácter simultáneo las siguientes condiciones:

a) La superficie de techo del sótano podrá ser superior a la ocupación en planta del edificio, siempre que entre ambas superficies no se supere la ocupación máxima permitida y se cumplan las separaciones a lindero.

b) La superficie de sótano computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable. En las Ordenanzas de Zona en las que el índice de edificabilidad neta, no sea un parámetro relevante se disminuirá la ocupación en plantas altas y/o baja de tal manera que la superficie de techo total del edificio no sea superior a la que resultara de agrupar todo el volumen sobre la rasante.

5. Para los usos antes citados, la altura libre mínima entre elementos de acabado será de 2,50 metros, pudiendo rebajarse puntualmente, por motivos estructurales, constructivos y/o de instalaciones, hasta los 2,25 metros.

6. La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxi-

ma permitida para cada ordenanza específica de Zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas.

#### **Artículo 13.2.14. Plantas Altas**

1. Se define como Planta Alta a cualquier planta de una edificación situada sobre la Planta Baja.

2. La altura libre de las plantas altas entre elementos de acabado no será inferior a 2,60 metros o 2,50 metros (aparcamiento), pudiendo rebajarse hasta 2,20 metros en cocinas, pasillos, servicios.... Las plantas diáfanas para instalaciones, con altura inferior a 2,10 metros no contarán a efectos de número de plantas, aunque sí a efectos de altura máxima edificable.

#### **Artículo 13.2.15. Medianería**

Es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación, pudiendo interrumpirse su continuidad por patios de luces y ventilación sean o no de carácter mancomunado.

#### **Artículo 13.2.16. Reglas sobre medianerías**

1. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladores, retranqueos, profundidad edificable y otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, éstas habrán de acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio, y optativamente podrá retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de huecos como si se tratase de una fachada.

2. Si la medianería que resulte de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianería con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 30°.

Se exceptúan de esta condición las parcelas cuyo colindante se encuentren ya edificadas.

En los demás casos, para poder edificar habrán de regularizarse los solares de forma que cumplan la condición indicada.

Los casos especiales a que den lugar linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, serán resueltos por equiparación con el criterio que se contiene en este artículo.

3. Quedarán exceptuadas del cumplimiento de lo especificado en el presente artículo las edificaciones localizadas en el Conjunto Histórico, sobre las cuales resultarán de aplicación las determinaciones establecidas en la Normativa específica del referido ámbito.

#### **Artículo 13.2.17. Manzana**

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

#### **Artículo 13.2.18. Espacio libre interior de manzana**

Es el espacio no ocupado por edificación que resulta de aplicar las profundidades edificables.

#### **Artículo 13.2.19. Profundidad edificable.**

Es la distancia normal a la línea de fachada que limita a la edificación por su parte posterior. Define el plano de fachada que da al espacio libre interior de manzana.

#### **Artículo 13.2.20. Retranqueos de la edificación respecto a la alineación.**

Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación del vial o a las medianerías.

Puede ser:

- Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- Retranqueo en todas las plantas de una edificación.
- Retranqueo en las plantas altas de una edificación.
- Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.

#### **Artículo 13.2.21. Reglas sobre retranqueos.**

Se permitirán retranqueos en las zonas o sectores en que así se determine en las correspondientes Ordenanzas, y deberán responder a las características que asimismo se determinen.

#### **Artículo 13.2.22. Cuerpos salientes**

1. Se definen como cuerpos salientes a los cuerpos de la edificación habitable cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada (perímetro cerrado del edificio) o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro volado totalmente abierto. Pertenecen a este concepto los balcones o análogos.

3. Son cuerpos salientes cerrados los que tienen su perímetro volado cerrado total o parcialmente con elementos fijos.

4. Cómputo de superficies:

a) La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

b) La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos computará en un cincuenta por ciento a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

c) La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos no computará a efectos de ocupación máxima de parcela, computando no obstante a efectos de separaciones a los límites de parcela.

d) Los cuerpos salientes computarán a efectos de separación a los límites de las parcelas.

5. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

6. Se admiten, con las excepciones o restricciones que se establecen en las ordenanzas específicas de Zona o sector, los cuerpos salientes a partir de la primera planta.

7. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo 0,60 m de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3,50 m sobre el nivel de la acera.

#### **Artículo 13.2.23. Elementos salientes**

Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior.

Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

1. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros semejantes fijos, se limitarán en su vuelo por las mismas disposiciones indicadas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, con las siguientes particularidades, aplicables a todas las ordenanzas:

a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos, que podrán sobresalir un máximo de 10 cm respecto al paramento de fachada.

b) Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que: a) den frente a calle de más de 6 m de ancho, b) no sobresalgan más de un treintavo del ancho del vial, y c) cumplan la condición c) siguiente.

c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a 3 m. por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no rebase en todo punto una distancia igual al ancho de la acera menos 60 cm, y con un máximo de 1,50 m, y sin ser en ningún caso superior al vuelo máximo de cuerpos salientes correspondientes a la calle.

d) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,45 m.

2. Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas al no tener el carácter de fijos. En relación con ellos se estará a lo que señalen las ordenanzas específicas de zona o sector, y en su defecto a la ordenanza municipal que el Ayuntamiento elaborará a tal efecto.

#### **Artículo 13.2.24. Separaciones mínimas a linderos privados y públicos.**

1. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al frente de vía pública, al fondo de la parcela, a los linderos laterales de ésta y entre edificaciones de una misma parcela, son las distancias mínimas a las que se podrá situar la edificación, incluidos los cuerpos salientes, hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea la linde de cada parcela.

El valor de tales parámetros se determina en las ordenanzas específicas de cada zona o sector.

2. Los sótanos e instalaciones deportivas o cualesquiera otras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajes del terreno,

deberán respetar los parámetros de las separaciones a linderos fijados para cada zona o sector.

3. No obstante, las rampas no cubiertas que den acceso a cocheras, sótanos e instalaciones deportivas no se considerarán incluidas en la obligación de separación a linderos que establece el apartado anterior.

#### **Artículo 13.2.25. Elementos técnicos de las instalaciones**

Son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual, y comprenden los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensores aparatos o elementos de climatización e incluso para acceso de éstos a la terraza o cubierta, y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

Habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1. Los elementos técnicos de las instalaciones, que se definen en estas Normas, habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación, con composición arquitectónica conjunta con la del edificio.

2. Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias de cada edificio o sistema de instalación.

3. Estos elementos técnicos nunca podrán tener el carácter de parte del edificio que se pueda comercializar independientemente.

#### **Artículo 13.2.26. Casos particulares.**

1. Construcciones auxiliares. Salvo que expresamente se prohíba en determinadas ordenanzas específicas de zona se podrán realizar construcciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, almacén de herramientas, maquinaria de piscina, vestuarios, lavaderos, invernaderos y otras similares. Dichas construcciones computarán a efectos de la medición del techo edificado, volumen y ocupación, así como deberán cumplir el valor de los parámetros de separación a linderos privados y públicos, salvo los casos en que dichas instalaciones puedan mancomunarse entre propietarios.

2. Cerramientos de locales. Los locales comerciales en planta baja de edificios de nueva construcción se dotarán de cerramientos que, aunque tengan carácter de provisional, deberán construirse con la debida resistencia al impacto y ornato adecuado. En todo caso estos elementos serán incluidos en el proyecto sujeto a licencia, integrándose en el diseño general del edificio.

3. Edificios singulares. Las edificaciones para uso público promovidas por la administración, Entidades de Derecho Público y otras con fines no lucrativos, que por sus específicas características de singularidad y de uso requieran soluciones arquitectónicas especiales a la que no convenga aplicar las determinaciones y parámetros previstos con carácter general en la normativa de condiciones de edificación (general y de zona), podrán ser exonerados de su estricto cumplimiento.

En estos casos se requerirá en el trámite de concesión de licencia la presentación de un anteproyecto en el que se justifiquen de forma precisa las razones de las derivaciones que se proponen respecto a la norma. Dicho documento deberá ser informado por los Servicios Técnicos Municipales previamente a su aprobación por el Pleno de la corporación que a tales efectos podrá asesorarse en cada caso por personas o entidades de reconocido prestigio y solvencia en la materia.

#### **Artículo 13.2.27. Normas específicas de la edificación Residencial.**

Lo especificado en los apartados subsiguientes del presente artículo no será de aplicación en la zona del Conjunto Histórico, en la cual se estará a lo dispuesto en su Normativa específica.

1. Superficies

a) Superficie útil y estancia.

Superficie útil de las dependencias de una vivienda, es la superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio.

Se designa como estancia a cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando por tanto excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

b) Condiciones mínimas de habitabilidad.

En programas de vivienda de tres o más estancias-dormitorio, el estar comedor y uno de los dormitorios de la vivienda tendrán hueco abierto a espacio público o a patio interior cuyo lado sea como mínimo un medio de la altura del edificio, siempre que éste sea superior a 8 metros. Para viviendas de más reducido programa bastará con que una de las estancias cumpla la condición referida.

c) Superficies útiles mínimas.

Estar-Comedor.

En viviendas de 1 Dormitorio: 14 m<sup>2</sup>

En viviendas de 2 Dormitorios: 16 m<sup>2</sup>

En viviendas de 3 Dormitorios: 18 m<sup>2</sup>

En viviendas de más de 3 Dormitorios: 20 m<sup>2</sup>

Cocina.

Si no se dispone Terraza-Lavadero: 7 m<sup>2</sup>

Si se dispone Terraza-Lavadero: 5 m<sup>2</sup>

Terraza-Lavadero.

En cocinas de menos de 7 m<sup>2</sup>: 2 m<sup>2</sup>

Dormitorios.

Simple: 6 m<sup>2</sup>

Doble: 10 m<sup>2</sup>

Baño. 3 m<sup>2</sup>

Aseo. 1,10 m<sup>2</sup>

En todas las dimensiones referenciadas deberán quedar excluidos los pasillos internos de las dependencias, si los hubiere.

2. Pasillos y escaleras

a) El ancho de los pasillos no podrá ser inferior a 0,80 m.

b) Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

1. Para alturas del edificio iguales o inferiores a PB+3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente siempre que el hueco de iluminación en cada una de las plantas tenga una superficie no inferior a 1m<sup>2</sup>.

Para alturas superiores a PB+3, la iluminación y ventilación deberá ser directa con huecos en cada planta, de superficie no inferior a 1m<sup>2</sup>.

2. La anchura mínima de las huellas de los escalones será de 27 cm, y la altura máxima de las tabicas de 19 cm, excepto en viviendas unifamiliares, donde permiten menores anchos de huella y mayores alturas de tabica.

3. La anchura mínima de las mesetas habrá de ser 1,00 m, excepto en viviendas unifamiliares, que podrá ser menor.

4. La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 0,90 m, excepto en viviendas unifamiliares, que podrá ser menor.

3. Condiciones de distribución de las dependencias.

a) En viviendas con un solo baño, el acceso a éste no podrá hacerse a través de la cocina, ni de los dormitorios. Si el acceso al baño se dispone a través del Estar-Comedor, ambas dependencias habrán de quedar separadas por una dependencia con doble puerta.

b) En viviendas con más de un baño, podrá accederse a estos desde los dormitorios, debiendo uno al menos cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior.

c) En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas, así como en programas de viviendas sometidas a algún régimen de protección, programas específicos destinados a alquiler, residencia de estudiantes, etc. no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores siempre que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por condicionantes derivados del programa funcional específico, o estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.

4. Iluminación y ventilación.

a) Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa desde el exterior (Vía pública, Espacio Libre interior de parcela, Patio Interior cualificado definido en este mismo Artículo, o Patio de Luces) mediante hueco de superficie no menor que una décima parte de la superficie en planta de la misma.

b) Las demás dependencias podrán ventilarse e iluminarse a través de Patios de Ventilación.

c) La ventilación e iluminación por medios técnicos, se admitirá en las viviendas para dependencias y piezas auxiliares no destinadas a estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté expresamente autorizado por la Normativa vigente.

d) La ventilación e iluminación de locales de trabajo y/o des-

tinados a uso Comercial o de Oficinas, podrá realizarse mediante Patios de Luces, o mediante elementos técnicos que estén expresamente autorizados por la Normativa vigente, o en su defecto, de probada eficacia para asegurar las adecuadas condiciones de higiene.

e) Para los locales cuya actividad genere humos, olores, vapores o emanaciones molestas, deberán instalarse conductos de ventilación de uso exclusivo, y estancos, hasta la cubierta.

5. Patios de ventilación

1. Se designan con este nombre a los espacios no edificados, de carácter análogo a los Patios de Luces, pero destinados a iluminar y ventilar las dependencias de las viviendas que no tienen la consideración de estancias.

2. Los Patios de Ventilación pueden ser interiores o mixtos.

3. Las dimensiones y superficies mínima obligatoria de los Patios de Ventilación dependen de su altura. La dimensión del patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a un séptimo de la altura total del edificio, con un mínimo de 2 m. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes.

La superficie mínima queda regulada por la tabla siguiente:

Altura del Patio de Ventilación (Nº de plantas)	Superficie mínima (m <sup>2</sup> s)
Hasta 2	5
" 3	7
" 4	9
" 5	11
Más de 5	15

4. A los efectos del presente Artículo, se computarán tantas plantas como se ventilen e iluminen a través de los Patios en cuestión.

5. Los Patios de Ventilación mixtos cumplirán las mismas condiciones establecidas para los Patios de Luces mixtos.

6. Los Patios de Ventilación podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre la coronación de los paramentos del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 25% superior a la del patio.

6. Patios de Luces.

1. Se define como Patio de Luces al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

2. Los Patios de Luces podrán ser interiores o mixtos. Son interiores cuando no se abren a otros espacios libres o de vial, y son mixtos los abiertos a estos espacios.

3. Sin perjuicio de limitaciones específicas más restrictivas para determinadas zonas, con carácter general, la dimensión y superficie mínima obligatoria de los Patios de Luces interiores depende de su altura. La dimensión mínima del Patio de Luces interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un cuarto de su altura, con un mínimo de 3 m. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, o elementos salientes. Sus superficies mínimas serán las fijadas en la siguiente tabla:

Altura del Patio de Luces (Nº de plantas)	Superficie mínima (m <sup>2</sup> s)
Hasta 2	9
" 3	10,50
" 4	12,50
" 5	16
Más de 5	20

4. Los Patios de Luces mixtos, que son los abiertos por alguna o algunas de sus caras a espacios libres o viales, no tendrán que cumplir las superficies mínimas señaladas en la Tabla del número 3 anterior, pero en cualquier caso deberán guardar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que se ha establecido en el número 3 anterior de este artículo.

Las paredes de los Patios de Luces mixtos se considerarán fachadas a todos los efectos.

5. En todo lo referente a Patios de Luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:

a) Las Luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.

b) La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee

c) Los Patios de Luces se podrán cubrir con elementos transparentes siempre que se garantice que la superficie de ventilación sea mayor o igual a la superficie del patio.

d) Lo indicado en el apartado anterior no se podrá realizar si a el patio de luces recaen viviendas interiores.

#### 7. Obras de ampliación.

Todo lo que se dispone en estas Normas, será de aplicación a las obras de ampliación cuando contemplen la elevación de nuevas plantas.

8. En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas, así como en programas específicos destinados a alquiler, residencias de estudiantes, etc... no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores, siempre que desde el Proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por condicionantes derivados del programa funcional específico, estructurales, y/o de distribución interna de la edificación preexistente.

9. Las viviendas con cualquier régimen de Protección Oficial se registrarán por sus normativa específica, salvo en aquellos casos en que sea compatible con la contemplada en el presente Documento.

### Artículo 13.2.28. Normas específicas de la edificación de Garajes.

#### 1. Condiciones de edificación.

Cualquier planta dedicada a garaje deberá tener una altura libre mínima de 2,50 metros entre elementos de acabado, pudiendo rebajarse puntualmente por razones constructivas, formales, instalaciones, u otras causas, hasta los 2,25 metros.

Si dicha planta es la baja, deberá acomodarse en altura a la de la zona en que se encuentre.

Podrán autorizarse edificios exclusivos dedicados a garaje previa a petición razonada, que analice su incidencia en el tráfico de la zona y prevea su régimen de explotación.

En los casos en que se autorice, las condiciones edificatorias serán las resultantes de aplicar los parámetros referentes a altura máxima edificable y separación a lindero público y privado de la zona en que se encuentre, pudiéndose dividir dicho sólido-capaz en tantas plantas como permitan las condiciones de altura libre mínima de los párrafos anteriores.

#### 2. Edificación bajo rasante de los espacios públicos.

Podrán autorizarse aparcamientos bajo los espacios públicos, mediante la correspondiente concesión, siempre que se garantice:

a) No desnaturalizar el uso de la superficie bajo la que se contenga, procurando la no desaparición completa de la vegetación, en el caso de que esté consolidada.

b) Compromiso de reconstruir la situación previa en superficie, así como posibilitar la plantación de arbolado de porte manteniendo las rasantes originales.

c) Compromiso de otorgar a tal superficie el uso efectivo previsto por el planeamiento, caso de que no se hubiera implantado.

d) Compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.

#### 3. Accesos y circulación interior

3.1. Los accesos se diseñarán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transportes públicos, etc.

3.2. Los accesos tendrán anchura y altura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y sin producir conflictos con los sentidos de circulación que se establezcan. En ningún caso tendrán anchura inferior a tres (3) metros para cada sentido de circulación con un galibo mínimo en puertos de 2,10 m, ajustándose a las siguientes condiciones:

a) Si la superficie total construida es menor de quinientos (500) metros cuadrados, deberá tener, al menos, un (1) acceso unidireccional de carácter alternativo, con un anchura mínima de tres (3) metros.

b) Si la superficie total construida están comprendida entre quinientos (500) y dos mil (2000) metros cuadrados, deberá

tener, al menos, un (1) acceso unidireccional de carácter alternativo, con una anchura mínima de cinco (5) metros.

c) Si la superficie total construida está comprendida entre dos mil (2000) y seis mil (6000) metros cuadrados, deberá contar, al menos, con (1) acceso bidireccional o dos (2) accesos unidireccionales alternativos.

d) Si la superficie total construida es mayor de seis mil (6000) metros cuadrados, el aparcamiento deberá contar al menos con dos (2) accesos bidireccionales a dos (2) calles diferentes. Cada uno podrá ser sustituido por dos (2) accesos unidireccionales.

3.3. Las vías interiores de circulación de vehículos deberán diseñarse de forma que la circulación de los mismos se realice sin necesidad de maniobras. Su ancho mínimo será:

a) Vías unidireccionales. Doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Vías unidireccionales alternativas. Trescientos (300) centímetros.

c) Vías bidireccionales. Quinientos (500) centímetros.

3.4. Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos, que en todo caso no será inferior a lo establecido por las vías interiores. Cuando desde uno de los extremos de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del veinte por ciento (20 por 100). Sin embargo en los cuatro primeros metros de profundidad inmediatos al acceso en el interior del local, la pendiente máxima será del cuatro por ciento (4 por 100) cuando la rampa sea de salida a la vía pública.

Las rampas no podrán ser utilizadas normalmente por los peatones en los garajes o aparcamientos públicos, salvo:

a) Que se habilite una acera con anchura mínima de sesenta (60) centímetros y altura de bordillo de catorce (14).

b) Que se habilite una zona señalada con pintura reflectante, con anchura mínima de sesenta (60) centímetros.

Las rampas podrán ser utilizadas por los peatones como vía de evacuación de emergencia si las mismas se adaptan a las disposiciones legales en vigor para ser consideradas como pasillos de evacuación.

#### 4. Dimensiones de las plazas.

4.1. Cada plaza de garaje dispondrá de un espacio mínimo, libre de cualquier tipo de obstáculo, de 2,20 por 4,50 metros. La superficie útil de los garajes habrá de ser igual o superior a la que resulte de multiplicar por 20 el número de plazas de aparcamiento previstas.

4.2. En los garajes y aparcamientos públicos para automóviles habrán de reservarse permanentemente plazas para personas con movilidad reducida, a razón de una plaza por cada cincuenta (50) o fracción de la capacidad total del garaje o aparcamiento. Las dimensiones mínimas de las plazas reservadas serán de quinientos (500) por trescientos sesenta (360) centímetros. Dichas plazas cumplirán asimismo las disposiciones legales establecidas en el Decreto 72/1992 de 5 de mayo, sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte.

4.3. Las plazas para el aparcamiento de bicicletas, con independencia del uso del edificio, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Las reservas para aparcamientos de bicicletas podrán situarse bien en los mismos locales que los garajes, o en locales independientes con acceso propio o compartido con el de las viviendas u otros usos de los edificios. La ubicación en los edificios podrá ser en planta baja o primera planta de sótano.

b) Las plazas se situarán de forma agrupada, en uno o varios grupos o recintos.

c) Los aparcamientos contarán con algún dispositivo que permita la seguridad de la bicicleta, bien por amarre u otro procedimiento, debiendo permitirse la maniobrabilidad individual de cada bicicleta sin interferencias. Contarán igualmente con señalización informativa en cada grupo o recinto.

d) Los aparcamientos quedarán situados preferentemente en las zonas más próximas a los accesos a los garajes.

#### 5. Condiciones de seguridad.

Los locales y establecimientos para uso de aparcamiento cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego, y únicamente se permitirá el uso de hierro para las estructuras si se protege con una capa de hormigón, u otro aislante de eficacia equivalente, con un mínimo de tres (3) centímetros de grosor. Se atenderá en todo caso a la normativa de protección contra incendios.

b) El pavimento será impermeable, antideslizante y continuo, o bien con las juntas perfectamente unidas.

c) La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión. El nivel mínimo de iluminación será de quince (15) lux entre las plazas de garaje y las zonas comunes de circulación del edificio y de cincuenta (50) lux en la entrada.

d) El sistema de ventilación se proyectará y se realizará con las características suficientes para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación por medio de aberturas será como mínimo de uno por ciento (1 por 100) de la del local, cuando éstas se encuentren distribuidas en fachadas opuestas de forman que aseguren la corriente de aire en el interior. Si todas las aberturas están en una misma fachada, la superficie de ventilación habrán de ser al menos del uno y medio por ciento (1,5 por 100) de la superficie del local.

Cuando la ventilación sea forzada o se realice mediante patios, deberá asegurarse una renovación mínima de aire de quince (15) metros cúbicos cada hora por metro cuadrado de superficie.

Si la ventilación es forzada, todas las plantas del local, además del acceso tendrán ventilación al exterior, bien sea directa, a través de patio, o a través de conductos de ventilación. Estará correctamente diseñada para la circulación de los caudales de aire establecidos en este artículo.

e) Las instalaciones de protección contra incendios habrán de realizarse de conformidad con las disposiciones legales en vigor.

6. El Ayuntamiento podrá aprobar previa apuesta propuesta por parte del interesado, variaciones dimensionales en los parámetros referentes a acceso y rampas, en casos excepcionales debidamente justificados.

**Artículo 13.2.29. Normativa complementaria para el desarrollo de las alineaciones y rasantes del Plan General de Ordenación.**

1. Definición de conceptos y clasificación de viales en atención a las alineaciones.

a) Calle o vía pública: Aquel espacio de dominio y uso público destinado al tránsito rodado o peatonal.

b) Vías de acceso interno: Aquel espacio de uso público o colectivo destinado a la circulación de vehículos y peatones que dota de acceso a áreas internas de una parcela o manzana y que permita su estructuración interior.

c) Pasaje: Aquel espacio de dominio y/o uso público destinado a la circulación de peatones y vehículos que queda cubierto por la edificación colindante en algún punto de su trazado.

d) Sendero o calle peatonal: Aquel espacio de dominio y/o uso público destinado prioritariamente a la circulación peatonal y vehículos no motorizados.

e) Servidumbre de paso: Aquel espacio de dominio privado afectado por un derecho de tránsito de vehículos y peatones ajenos a la propiedad o bien así como tendido de infraestructuras.

f) Alineación de valla o vial: Es la línea que señala el deslinde del espacio público y del privado de las parcelas a las que el vial da fachada.

g) Alineación exterior de la parcela: Es la línea de fachada de dicha parcela.

h) Línea de edificación: Refleja el retranqueo mínimo que todo cuerpo construido en el interior de la parcela debe respetar respecto a la alineación y restantes lindes de la parcela.

i) Anchura de viales: es la medida lineal de su latitud comprendida entre alineaciones de sus márgenes.

j) Anchura de calzada: Es la medida lineal de su latitud correspondiente a la zona de vial destinada a la circulación rodada y a su estacionamiento.

k) Anchura de acera o paseo peatonal: Es la medida lineal

de la latitud correspondiente a la zona de vial destinado al tránsito o estancia de peatones. Este espacio se considera integrado en los espacios abiertos de la urbanización con la tolerancia de usos propios de los mismos.

l) Rasante de vial: Es la expresión gráfica o analítica de su altimetría.

2. Definición de las alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes del Suelo Urbano serán las grafiadas en el plano de "Alineaciones y Rasantes" a escala 1/2000. El desarrollo de las mismas se efectuará por aplicación de las determinaciones correspondientes a la Normativa del Plan General y a estas Ordenanzas.

3. Alineación de parcela entre medianeras.

La alineación exterior de una parcela situada entre edificios colindantes que presente medianerías coincidirá, salvo que se exprese lo contrario en los planos de "Alineaciones y Rasantes", con la alineación en planta baja de dichas edificaciones.

4. Cuerpos volados

La alineación exterior de parcela corresponderá en todo caso a la línea de fachada de Planta Baja ( como máximo), excluyendo los cuerpos volados y salientes de planta superior.

5. Movimiento de tierra.

En aquellos viales o cerramientos de parcela en cuya construcción se originen desmontes o terraplenes significativos, las alineaciones se adaptarán a la explanación producida.

Como criterio general estas alineaciones coincidirán con la artista exterior de la plataforma. Sin embargo la línea de edificación adoptará como referencia a efectos de retranqueo la artista exterior de la explanación -línea de coronación de muro-, de acuerdo con la Ordenanza específica de la zona.

6. Alineación de parcela sometidas a Ordenación Abierta.

a) La línea de edificación de parcelas consolidadas sometidas a la ordenanza Ordenación Abierta, será la línea de silueta del edificio definida en el plano de "Alineaciones y Rasantes" a escala 1/2000.

b) La alineación exterior de parcela coincidirá como norma general con los linderos de propiedad adscrita a la edificación y computada como volumen en el acto de concesión de licencia.

Se excluirán sin embargo de la misma aquellos espacios abiertos de uso público o colectivo a desarrollar por el correspondiente proyecto público de urbanización, preceptivo para estructuración de estas zonas de Ordenación Abierta ya consolidadas.

7. Alineación de sistemas generales considerados por el Plan General.

La alineación definitiva de estos sistemas estará sometido al proyecto de obra, Plan Especial o Proyecto Público que desarrolle.

En el caso de solicitarse licencias con anterioridad a la redacción de estos documentos en parcelas colindantes con los referidos sistemas, la alineación y línea de edificación será la reflejada en el plano de "Alineaciones y Rasantes", complementada con las protecciones y servidumbres previstas por la Norma de este Plan y legislación específica correspondiente.

8. Tira de cuerdas.

En aquellos casos en que se considere necesario por los Organos de Gestión Municipales se llevará a efecto la tira de cuerdas de una parcela determinada, en el expediente de alineación, levantándose acta del mismo por el técnico municipal competente.

9. Línea de edificación de fachadas irregulares.

Se considerará como línea de edificación a la envolvente de las artistas que componen los planos de la fachada en Planta Baja de una edificación.

10. Definición de la rasante de un vial.

1. La rasante de vías ya urbanizadas será la definida en los planos de "Alineaciones y Rasantes" a escala 1/2000 que coincida con la rasante consolidada en la construcción de la misma.

2. La rasante de vías no urbanizadas será la resultante del Proyecto Ordinario de Obras o estudio justificativo que la desarrolle. En todo caso este será previo a la concesión de cualquier licencia de obras en parcelas a las que la vial de fachada.

### CAPITULO TERCERO ORDENANZA DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

#### Artículo 13.3.1. Delimitación del área.

El área de aplicación de la Ordenanza de Edificios Protegidos se extiende a la totalidad del término municipal de Córdoba, actuando de manera complementaria a la Normativa específica que define esta Revisión de Plan General sobre el ámbito del Conjunto Histórico, prevaleciendo esta última en casos de discordancia.

En el Tomo VI. Conjunto Histórico, se contienen las determinaciones relativas a ámbito, calificaciones, usos, sistemas y gestión del Conjunto Histórico.

#### Artículo 13.3.2. Clases de obras y grado de intervención.

1. A los efectos de aplicación de esta Ordenanza, las obras de posible realización en su ámbito son la mejora, reforma y obra nueva. En cada una se admiten distintos grados de intervención, según el mayor o menor alcance de la obra autorizada.

2. Clase de obra:

a) Mejora: Obras que no modifican ninguno de los elementos definidores de la arquitectura del edificio.

b) Reforma: Obras que, manteniendo básicamente la edificación existente, modifican algunos de los elementos definidores de la arquitectura del edificio, alterando bien los elementos arquitectónicos individualizadamente, bien determinados aspectos de su organización general, distributiva o morfológica.

c) Obra nueva: Obras que tienen por objeto la edificación de nueva planta de la totalidad o parte de la parcela.

3. Grados de intervención

a) En las mejoras:

Grado 1º. Mantenimiento y conservación. Conjunto de obras de carácter no estructural cuya finalidad es mantener el edificio en condiciones adecuadas para su uso, sin modificar su organización especial ni sus características originales en sus aspectos esenciales.

Grado 2º. Consolidación y Restauración. Conjunto de obras de carácter estructural cuya finalidad es mantener o reponer el edificio o una parte del mismo en las condiciones de estabilidad e integridad física necesarias para su utilización, restituyendo, en su caso, sus características originarias cuando éstas hubieren sido alteradas, no modificando la estructura arquitectónica originaria ni sus elementos en sus aspectos esenciales.

Grado 3º. Adaptación. Conjunto de obras cuya finalidad es adecuar la organización del edificio a las necesidades de uso previstas en este Plan General, siempre que no supongan modificación o alteración de la estructura arquitectónica del edificio existente ni de ninguno de sus elementos definidores.

b) En las reformas:

Grado 4º. Redistribución. Conjunto de obras, que modificando la organización general del edificio en cuanto al número y disposición de las unidades habitables que contiene, no modifican básicamente la estructura arquitectónica del edificio ni aumentan la superficie construida de la parcela.

Grado 5º. Renovación en reforma. Conjunto de obras que tienen por objeto la sustitución de parte de un edificio cuya demolición se justifique de acuerdo con su nivel de protección siguiendo el trámite establecido en los artículos 13.3.7 y 13.3.8.

Para que una obra pueda ser considerada dentro de este grado es necesario que cumpla las siguientes condiciones:

1º. La ocupación en planta de la parte a sustituir no excederá de la menor de las dos cifras siguientes:

- a) El 15% de la superficie de la parcela.
- b) El 30% de la superficie edificada.

2º. La sustitución no supondrá aumento de la superficie total ni del volumen construidos.

Excepcionalmente los anteriores porcentajes podrán alterarse para adaptarse a los supuestos específicos de cada edificio, siguiendo el trámite establecido en los artículos 13.3.7 y 13.3.8.

3º. Las obras no afectarán a las partes fundamentales del edificio, entendiendo por tales, además de su estructura arquitectónica y los elementos que la integran, la primera crujía de cada una de sus fachadas, tanto exteriores a la calle como interiores a patios principales, la escalera principal y los jardines o huertos interiores.

c) En obra nueva:

Grado 6º. Ampliación. Conjunto de obras en las que la reorganización se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

6.1) Aumento de ocupación. Conjunto de obras de nueva planta que tienen por objeto el aumento de, superficie ocupada por edificación en la parcela. Para que una obra pueda ser considerada dentro de este grado es necesario que la ocupación en planta de la nueva construcción no exceda de la menor de las dos cifras siguientes:

El 50% de la superficie ocupada actual.

El 20% de la superficie de la parcela.

Con un límite superior del 80% de la superficie de la parcela.

6.2) Entreplantas. construcción de forjados intermedios entre otros cuya diferencia de alturas lo permita, sin que ello afecte al aspecto externo del edificio y de acuerdo con su nivel de protección.

6.3) Remonte. Adición de una o más plantas sobre las existentes con las siguientes condiciones:

Los edificios incluidos en niveles de protección D, E y F, sobre los que admita el remonte, éste podrá alcanzar dos plantas sobre el edificio preexistente.

Si la parcela tiene fachadas a dos o más frentes de manzana en los que predominan distintas alturas se aplicará el criterio anterior a cada una de las fachadas de la edificación, pudiendo exigir el Ayuntamiento un Estudio de Detalle para casos especiales.

Grado 7º. Sustitución parcial. Conjunto de obras que tienen por objeto una edificación básicamente de nueva planta en la que se mantiene una parte de los elementos definidores de la estructura arquitectónica preexistente no inferior al 50% de la superficie ocupada por dicha construcción.

Excepcionalmente podrá alterarse el anterior porcentaje siguiendo el trámite establecido en los artículos 13.3.7 y 13.3.8.

Grado 8º. Sustitución total. Conjunto de obras que tienen por objeto la intervención sobre una unidad parcelaria y arquitectónica que implica la demolición del edificio existente y la edificación de uno completamente nuevo en su lugar.

Grado 8º-1. Reedificación integral. Obras de nueva planta referidas a la totalidad, o parte de una parcela o de un edificio y que tienen por objeto la fiel reconstrucción total o parcial de la edificación preexistente.

Grado 8º-2. Reimplantación tipológica. Obras de nueva planta en la que la edificación proyectada tiene en común, con el edificio al que sustituye, los siguientes elementos:

- a) Número, disposición y superficie de los espacios libres.
- b) Organización de accesos desde la calle.
- c) Disposición y sistema de los núcleos de acceso vertical y horizontal.
- d) Jerarquía entre la edificación a la calle y la edificación interior si la hubiese.

Grado 8º-3. Nueva Implantación. Conjunto de obras de nueva planta que tiene por objeto:

a) La edificación, en edificios protegidos, de niveles E o F, de la práctica totalidad de la unidad catastral, con la sola excepción de la crujía de fachada en el nivel E y del elemento específicamente protegido en el nivel F (y ocasionalmente en el E).

b) La edificación de la totalidad de la unidad catastral que, habiendo sido incluida inicialmente en esta Ordenanza de Edificios Protegidos, en los niveles E o F, esté libre de edificación por haber sido declarado el preexistente en situación legal de ruina por resolución definitiva y firme.

c) Cuando la Nueva Implantación haya de tener lugar en los casos previstos en estas Ordenanzas de Protección E y F, la altura de la edificación será la dominante en el frente de fachada correspondiente.

Si la parcela tiene fachadas a dos o más frentes de manzana en los que predominan distintas alturas se aplicará el criterio anterior a cada una de ellas, pudiendo exigir el Ayuntamiento un Estudio de Detalle para casos especiales.

#### Artículo 13.3.3. Niveles de Protección.

Con carácter transitorio, y hasta la aprobación definitiva del documento de Catálogo de Edificios Protegidos y Elementos Catalogados, extendido a la totalidad del término municipal de Córdoba, se arbitra el siguiente sistema de protección urbanística:

- A. Monumental I
- B. Monumental II
- C. Global Máxima
- D. Global
- E. Protección Ambiental

**Artículo 13.3.4. Usos existentes.**

En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en esta Ordenanza se permite el mantenimiento de los usos preexistentes, excepto en los casos siguientes:

- Que el mantenimiento del uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su protección.

- Sólo podrá mantenerse el Uso Industrial si es de Primera Categoría en los Niveles de Protección A, B, y C y en 1ª y 2ª categoría en los restantes.

A los efectos de aplicación de estas Normas se entienden por Usos Preexistentes exclusivamente aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y, como mínimo posean, cuando ello es preceptivo, licencia de apertura y alta en el impuesto de radicación.

**Artículo 13.3.5. Legitimación de expropiaciones.**

La inutilización o abandono de los edificios incluidos en esta Ordenanza será título suficiente para que el Ayuntamiento, en los términos previstos por la Ley del Suelo, pueda proceder a la ejecución de las obras correspondientes.

**Artículo 13.3.6. Normativa supletoria.**

En lo no regulado en esta Ordenanza de edificios protegidos serán de aplicación las disposiciones de la Ordenanza de la zona dentro de cuyo perímetro se encuentre el edificio o parcela protegida.

**Artículo 13.3.7. Tramitación.**

Además de los documentos exigidos en las normas generales la solicitud de Licencias de obras incluirá la siguiente documentación, que deberá ser presentada y tramitada antes de iniciar ningún tipo de actuación sobre los edificios en cuestión:

a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para el edificio.

b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.

c) Descripción de las características tipológicas del edificio, así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de las obras en relación con el Nivel de Protección.

d) El proyecto del edificio incluirá en su caso el tratamiento de la fachada de la Planta Baja para ser ejecutado unitariamente con el conjunto de la obra.

e) Alzado del tramo o tramos de calles donde se ubica el edificio, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta. En todo caso comprenderá un tramo de calle que comprenda tres edificios a cada lado del propuesto y reportaje fotográfico del frente de manzana. En caso de que el edificio esté ubicada en una plaza se presentarán los alzados del frente propio y reportaje fotográfico de todos los frentes de la plaza.

f) Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio existente.

g) Descripción fotográfica del edificio existente cuando menos en formato 18 x 24.

h) Detalle pormenorizado de usos actuales.

i) Descripción pormenorizada del estado de la edificación existente.

**Artículo 13.3.8. Informe urbanístico.**

Previamente a la presentación del proyecto básico, los particulares podrán solicitar al Ayuntamiento un informe Urbanístico de la parcela sobre la que se pretende actuar, justificando el tipo de obra a realizar en función de las características físicas del edificio existente y los usos actuales y futuros a los que se pretende destinar.

La documentación técnica necesaria para la solicitud del informe Urbanístico será, al menos, un Estudio Previo con el consiguiente contenido mínimo:

1) Memoria descriptiva del edificio existente con las indicaciones siguientes:

a) Estado de conservación.

b) Enumeración de las zonas en las que se quiere intervenir.

c) Alcance de la intervención y propuesta del grado de intervención de acuerdo con los establecidos en esta Ordenanza, justificada en función de los apartados anteriores.

2) Planos de estado actual del edificio, a escala 1:100 referido a todas las plantas del mismo, así como toda la fachada exteriores e interiores a patios o espacios libres y las secciones más significativas, con delimitación de la zona de intervención.

3) Planos de propuesta a escala mínima 1:100, indicando las nuevas actuaciones, si las hubiere.

4) Fotografías descriptivas del estado actual de la edificación referida a aspectos generales de la misma, como mínimo una de la fachada y de las casas colindantes.

**Sección 1ª****NIVEL DE PROTECCIÓN MONUMENTAL I (A).****Artículo 13.3.9. Definición y ámbito de aplicación.**

Comprende los edificios que, por su carácter singular, simbólico y monumental así como por el grado de conservación de sus valores monumentales, deberán ser conservados íntegramente, preservando todas sus características arquitectónicas.

Los edificios comprendidos en esta categoría aparecen marcados de marrón oscuro en los planos de "Calificación, Usos y Sistemas".

Se relacionan a continuación:

- Ermitas y todo su entorno dentro del perímetro de las mismas.  
- Medina Azahara y zona de protección en un círculo de 1 km. de radio.

- Monasterio de San Jerónimo de Valparaíso y todo su entorno.

- Santuario de Nuestra Señora de Linares y su entorno en un círculo de 500 m de radio.

- Santo Domingo y todo su entorno en un radio de 500 m.

- Puente Romano del Arroyo de Pedroches.

- Acueductos árabes de Medina Azahara.

- Iglesia de Sta. María de Trassierra.

- Puente Romano sobre el Río Guadalquivir.

- Puente de Alcolea (Romano).

- Torre de la Calahorra.

- Restos de Secunda Romana, Murallas próximas a la Torre de la Calahorra.

- Santuario de Ntra. Sra. de la Fuensanta.

- Pozo anexo a dicho santuario.

- Iglesia del Asilo Madre de Dios.

- Cementerio de San Rafael (cuerpo de entrada y patio principal).

- Palacio de la Merced (Diputación Provincial).

- Ermita del Pretorio.

- Ermita de S. Acisclo y Sta. Victoria.

- Torre de la Malmuerta.

- Convento de San Cayetano

- Capilla del cementerio de Ntra. Sra. de la Salud

- Puente Alcolea.

- Restos arqueológicos de la Arruzafa.

**Artículo 13.3.10. Condiciones de edificación.**

1) El grado máximo de intervención que, de acuerdo con el Artículo 13.3.2, se permite en los edificios comprendidos en esta categoría es ADAPTACION (grado 3º).

2) Si la parcela inicialmente incluida en este nivel de protección estuviese libre de edificación por haber sido declarado el edificio preexistente, por resolución definitiva y firme, en situación legal de ruina, se deberá aplicar el nivel de intervención 8º-1. REEDIFICACION INTEGRAL.

3) Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original, así como la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos.

4) Será obligatorio el mantenimiento de todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio.

5) Se prohíbe todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar.

**Artículo 13.3.11. Condiciones de uso.**

En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en este Nivel de Protección Integral, se permite el mantenimiento de los usos existentes excepto en el caso de que el mantenimiento del uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.

Los edificios de "Protección Integral" podrán albergar usos diferentes a los existentes siempre que estos sean autorizados en razón de su idoneidad y compatibilidad con los objetivos de mantenimiento y protección y con las normas de este Plan General de Ordenación Urbana, primando el destino de equipamiento colectivo, sobre otros en aquellas zonas que fueran deficitarias de éstos.

**Sección 2ª****NIVEL DE PROTECCIÓN MONUMENTAL II (B).****Artículo 13.3.12. Definición y ámbito de aplicación.**

Se aplica a los edificios que pese a su carácter singular, simbó-

lico y monumental no pueden preservarse en la totalidad de las características definitorias de sus valores monumentales originarios por haber sufrido históricamente intervenciones con alteración parcial irreversible. La protección se extiende aquí a la totalidad de los elementos definitorios de su valor monumental aún existentes, cuyo conjunto deberá ser conservado íntegramente, preservando todas sus características arquitectónicas.

Los edificios comprendidos en esta categoría aparecen marcados de marrón oscuro en el plano de Calificación, Usos y Sistemas y se relacionan a continuación:

- Avda. Gran Capitán 32, esq. Reyes Católicos (Colegio Arquitectos).
- Madres Escolapias s/n (Colegio Calasancio).
- Avda. Medina Azahara, 7 (facultad de Veterinaria)
- Ermita del Santo Cristo.
- Molinos del Guadalquivir.

#### **Artículo 13.3.13. Condiciones de edificación.**

1) El grado máximo de intervención que, de acuerdo con el Artículo 13.3.2 se permite en los edificios englobados en esta categoría es de REDISTRIBUCION (grado 4ª) y en su caso de reedificación integral del edificio.

2) Si la parcela inicialmente incluida en este nivel de protección estuviese libre de edificación por haber sido declarado el edificio preexistente, por resolución definitiva y firme, en situación legal de ruina, se deberá aplicar el nivel de intervención 8º-1. REEDIFICACION INTEGRAL.

3) Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original, así como la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos.

4) Será obligatorio el mantenimiento de todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio.

5) Se prohíbe todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar.

#### **Artículo 13.3.14. Condiciones de uso.**

La regulación de usos en los edificios protegidos fuera del área central tiene por objeto mantener o recupera un tipo de actividades que contribuya a la revitalización y mantenimiento del edificio en sí, y de su entorno inmediato.

1. En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en este Nivel de Protección Arquitectónica, se permite el mantenimiento de los usos existentes, excepto en el caso de que el mantenimiento de un uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.

2. Sin perjuicio de la aplicación de la norma anterior se permiten los usos correspondientes a la ordenanza de aplicación.

#### **Sección 3ª**

#### **NIVEL DE PROTECCIÓN GLOBAL MÁXIMO. (C).**

##### **Artículo 13.3.15. Definición y ámbito de aplicación.**

Se aplica a edificios que, sin tener el valor simbólico de la monumentalidad históricamente reconocida, presentan cierta singularidad, bien tipológica, constructiva o funcional, bien de lenguaje o estilo, en virtud de los cuales deben ser objeto de protección.

Los edificios comprendidos en esta categoría aparecen marcados de marrón oscuro en el plano de Calificación, Usos y Sistemas y se relacionan a continuación:

- Avda. de Cervantes, 10 (Palacete de Manolete).
- Avda. Gran Capitán, 22 (Edificio de viviendas y comercial).
- Avda. Gran Capitán, 26 (Edificio de viviendas y comercial).
- Avda. Gran Capitán, 28 (Edificio de viviendas y comercial).
- Avda. Gran Capitán, 33-37 y Avda. de América (Edificio de viviendas).
- República Argentina, 38 (Edificio de Sanidad).
- República Argentina, 40 (Casino Militar).
- Carretera Madrid (conjunto Bda. Cañero).
- Bda. Fray Albino (conjunto de la Bda. F. Albino).
- Carretera Almodovar (conjunto Bda Electromecánicas).
- Avda. Dr. Fleming s/n (Sanatorio de la Cruz Roja).
- Avda. de Medina Azahara 18-24 ambos inclusive (pisos de Cañete).
- Puento de Hierro (ferrocarril sobre el arroyo Pedroches).
- Caseta de Feria del Círculo de la Amistad.
- Kiosco de música de los jardines de la Victoria.
- Pérgola en el Paseo de la República Argentina.
- Hospital Militar S. Fernando (Ctra. de Almadén).
- Edificios y jardines de la Huerta de los Arcos.

- Edificios y jardines del Maestre Escuela.
- Castillo de Torres Cabrera.
- Casa, entorno inmediato y muro de contención en finca El Mirador.

#### **Artículo 13.3.16. Condiciones de edificación.**

1) El grado máximo de intervención que, de acuerdo con el Artículo 13.3.2. se permite en los edificios englobados en esta categoría es la RENOVACION EN REFORMA y en su caso la reedificación integral del edificio.

En cualquier caso han de mantenerse íntegramente los siguientes elementos de la edificación existente:

- fachadas
- jardines
- patios
- estructura arquitectónica del inmueble
- alturas y forjados
- y todos y cada uno de sus elementos esenciales

2) Si la parcela inicialmente incluida en este nivel de protección estuviese libre de edificación por haber sido declarado el edificio preexistente, por resolución definitiva y firme, en situación legal de ruina, se deberá aplicar el nivel de intervención 8º-1. REEDIFICACION INTEGRAL.

3) Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original, así como la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos.

4) Será obligatorio el mantenimiento de todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio. Se prohíbe todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar.

#### **Artículo 13.3.17. Condiciones de uso.**

La regulación de usos en los edificios protegidos fuera del área central tiene por objeto mantener o recupera un tipo de actividades que contribuya a la revitalización y mantenimiento del edificio en sí, y de su entorno inmediato.

1) En las actividades sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en este Nivel de Protección Arquitectónica, se permite el mantenimiento de los usos existentes, excepto en el caso de que el mantenimiento de un uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.

2) Sin perjuicio de la aplicación de la norma anterior se permiten los usos correspondientes a la ordenanza de aplicación.

#### **Sección 4ª**

#### **NIVEL DE PROTECCIÓN GLOBAL (D).**

##### **Artículo 13.3.18. Definición y ámbito de aplicación.**

Se aplica a los edificios que, aunque carentes de singularidad simbólica monumental, presentan un estimable valor arquitectónico de conjunto, ya tipológico, ya estilística que contribuye positivamente en la configuración del tejido urbano o del paisaje, en virtud del cual deben ser protegidos, controlando las actuaciones que sobre ellos hayan de realizarse.

Fuera del Centro Histórico estos edificios constituyen piezas de valor arquitectónico relativamente singular en su contexto, debiendo preservarse por su cualificación del paisaje urbano y/o como elemento residual y representativo de momentos relevantes en el acervo histórico-cultural de la ciudad.

Los edificios comprendidos en esta categoría aparecen marcados de marrón oscuro en el plano de Calificación, Usos y Sistemas y se relacionan a continuación:

- Castillo de la Dehesilla del León (próximo a Alcolea).
- Restos originarios del Castillo de la Albaida.
- Antiguo edificio de la Aduana.
- Avda. del Brillante nº18,-109, 158 y Hotel El Brillante.
- Crta. de Villaviciosa, 22.
- Colegios situados en los jardines de Plaza Colón.
- Fray Luis de Granada, 1, 3. 5 y 7.
- Plaza General Moscardó edificio esq. José Mª Herrero y esq. Antonio Maura.
- Cuartel de Artillería.
- Cuartel de Infantería.
- Casa del Patriarca.
- Edificaciones de dos plantas de las manzanas limitadas por C/. Siete de Mayo, Antonio Maura, Infanta Dª María y Vázquez Aroca.
- Calle Arfe excepto nº 13 y 15.
- Carretera de Palma del Río (Silo).

**Artículo 13.3.19. Condiciones de edificación.**

1. El grado máximo de intervención que de acuerdo con el Artículo 13.3.2. se permite en los edificios englobados en esta categoría es de SUSTITUCION PARCIAL (grado 7º). En cualquier caso han de mantenerse los siguientes elementos de la edificación existente:

- fachadas
- patios
- jardines
- alturas
- estructura arquitectónica del inmueble
- y todos y cada uno de sus elementos esenciales

Se permiten obras de adecuación y mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso el esquema tipológico y todos los elementos arquitectónicos de sus fachadas. Puede admitirse la apertura de huecos en planta baja para uso comercial o entrada de garaje previa solicitud de informe urbanístico y su resolución favorable.

2. Si la parcela inicialmente incluida en este nivel de protección estuviese libre de edificación por haber sido declarado el edificio preexistente, por resolución definitiva y firme, en situación legal de ruina, se deberá aplicar el nivel de intervención 8º-2. REIMPLANTACION TIPOLOGICA.

En el caso de que no sea técnicamente posible mantener los elementos a conservar del edificio por su estado físico ruinoso, se restaurarán dichos elementos, garantizándose la exacta reproducción del tipo arquitectónico existente, de sus fachadas y dimensiones.

En todo caso, la justificación técnica que ampare este procedimiento deberá venir confirmada por informe técnico municipal solicitado y emitido necesariamente antes de la demolición de cualquier elemento del edificio.

3. Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra que desvirtúen la unidad arquitectónica que se trata de proteger, así como la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos.

4. Excepto en las Plantas Bajas se prohíbe todo tipo de rótulos en fachada, es decir, en Plantas Altas y sobre las cubiertas de los edificios.

Los rótulos comerciales o similares, sean o no luminosos, deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio local al que correspondan, y nunca fuera de los límites de la Planta Baja, no debiendo sobresalir más de 50 cm de la línea de fachada y esto siempre que estén por encima de los 2,50 m de altura, siendo aconsejable el uso de materiales que se integran en el propio entorno ambiental de la zona, debiendo tenerse en cuenta en su diseño la adecuación formal al valor arquitectónico del edificio.

**Artículo 13.3.20. Condiciones de uso.**

Las condiciones de uso para las edificaciones con esta calificación serán coincidentes con las de las ordenanzas residenciales, unifamiliares o plurifamiliares, de su entorno, siempre que no resulten manifiestamente inconvenientes para la conservación de las características del conjunto que motivan su protección.

**Sección 5ª****NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (E)****Artículo 13.3.21. Definición y ámbito de aplicación.**

Se aplica a edificios que aún careciendo de valor arquitectónico de conjunto presentan una configuración de fachada estimable en sí misma o por su contribución en el conjunto del paisaje, en virtud del cual ese elemento externo debe ser protegido y preservado de las actuaciones que sobre el resto del edificio se hagan.

Los edificios comprendidos en esta categoría aparecen marcados en marrón oscuro y los planos de Calificación, Usos y Sistemas.

Y se relacionan a continuación:

- Benito Pérez Galdós, nº 3, 8, 10, 12 y 14.
- Alameda del obispo. Portada y finca completa.
- Manzanas entre c/ Diego Serrano, Infanta Dª María Vázquez Aroca y Gran Vía Parque.
  - Edificio que conforma las esquinas de calle Diego Serrano
  - Edificio en Glorieta Cisneros con vuelta a las calles Vázquez Aroca y Siete de mayo.
    - Edificaciones en C/ Infanta Dª María nº 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 46, 48.
    - c/. Vázquez Aroca, 29

- c/ Siete de Mayo 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19.
- c/ Rodolfo Gil, 2 y 6
- c/ José María Herrero 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 36, 38, 40, 42.
- c/. D. Lope de Sosa 1 y 3.
- c/. Colina y Burón 2 y 4.
- c/. José María Valdenebro 2 y 4.
- c/ Felipe II 16 y 18.
- c/ Vázquez Aroca 33 y 35.
- Gran Vía Parque, 17.
- c/ Julio Pellicer, 18.

**Artículo 13.3.22. Condiciones de edificación.**

1. El grado máximo de intervención, que de acuerdo con el Artículo 13.3.2 se permite en los edificios englobados en esta categoría es el de NUEVA IMPLANTACIÓN (grado 8º-3).

En cualquier caso ha de mantenerse íntegramente la fachada de la edificación existente por tanto altura. Puede admitirse la apertura de huecos de fachada en planta baja para uso comercial previa solicitud de informe urbanístico y su resolución favorable.

2. Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra que desvirtúen la unidad arquitectónica que se trata de proteger, así como la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos.

**Artículo 13.3.23. Condiciones de uso.**

Las condiciones de uso para las edificaciones con esta calificación serán coincidentes con las de las ordenanzas residenciales, unifamiliares o plurifamiliares, de su entorno, siempre que no resulten manifiestamente inconvenientes para la conservación de las características del conjunto que motivan su protección.

**CAPITULO CUARTO****ORDENANZA DE LA ZONA DE PROTECCION TIPOLOGICA CAMPO DE LA VERDAD****Artículo 13.4.1. Delimitación y subzonificación**

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano de Calificación, Usos y Sistemas, con la trama de PT-CV. Se corresponde con el ámbito físico de la zona histórica del Campo de la Verdad.

El desarrollo correspondiente a esta ordenanza se encuentra en la Memoria y Normativa correspondiente al Conjunto Histórico (Tomo VI. Conjunto Histórico), denominándose PT, a excepción del régimen de parcelación, que será el de la ordenanza de la zona de Colonia Tradicional Popular.

**CAPITULO QUINTO****ORDENANZA DE LA ZONA DE ORDENACION EN MANZANA CERRADA.****Artículo 13.5.1. Delimitación y subzonificación**

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano de Calificación, Usos y Sistemas, con la trama de MC e integrada por las subzonas MC-1, MC-2, MC-3 y MC-4 de los mismos planos.

Comprende igualmente determinadas áreas de MC grafadas con los códigos de subzona "1e", "2e" o "1cr", en las que, según casos, en cuanto a Condiciones de ordenación y edificación se estará a lo dispuesto en el planeamiento de desarrollo originario (PE LE-5) o modificación puntual del Plan General aprobada en su momento (2/91, 3/91, 2/96), aplicándose las Condiciones de uso del presente Plan General, salvo en 2/91 y 2/96 en las que se aplicarán las Condiciones de uso establecidas en la modificación aprobada con las adaptaciones que procedan debido a la nueva regulación normativa de usos del presente Plan General.

**Artículo 13.5.2. Condiciones de ordenación**

1. Parcelación.

Para las subzonas MC-1 y MC-2 la parcela mínima edificable habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 150 m<sup>2</sup>
- Longitud mínima de fachada a vial: 4 m.
- Fondo mínimo de parcela: 9 m.

Se exceptúan de esta norma aquellas parcelas del suelo urbano de superficie inferior a 150 m<sup>2</sup> encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibilitan de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima, siempre que éstos existan con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General.

En parcelas de superficie superior a 1.500 m<sup>2</sup> y en función de sus especiales características, podrá exigirse por el Ayuntamiento, previamente al proyecto de edificación, un Estudio de Detalle en donde se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las inte-

riores, estudiando la integración del edificio con el entorno urbano, y en su caso, con las edificaciones colindantes.

Para la MC-3, la parcela mínima es de 500 m2 y podrá exigirse por el Ayuntamiento un Estudio de Detalle en parcelas superiores a 3.000 m2 con el fin de recoger las alineaciones exteriores e interiores y, en su caso, la integración con la trama existente.

2. Edificabilidad neta.

Para MC-1, MC-2 y MC-4, no se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente Capítulo, que afecten a los límites propios de la parcela.

En MC-3 la edificabilidad neta será 3,50 m2/m2.

3. Alineaciones.

La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial. No obstante, y por motivos de composición estética de las fachadas y sin que ello dé lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se permitirán retranqueos en los siguientes casos:

a) En la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquella igual o superior a 3 m y en todo caso, en tramos de fachada de longitud igual o superior a 25 m.

b) Se permiten retranqueos a lo largo de las fachadas en plantas altas siempre que en sus extremos quede garantizada la ocupación, con cuerpos y volúmenes edificados, de los muros medianeros colindantes. En todo caso este retranqueo no será superior a 5 metros.

c) Cuando el retranqueo lo sea en todo el frente de alineación de una manzana, la fachada podrá retranquearse en todas sus plantas un máximo de 5 m desde la alineación del vial.

d) Las plantas últimas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente para formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianería vista tenga tratamiento de fachada.

4. Profundidad máxima edificable.

Cuando este parámetro no venga expresamente fijado, se entenderá libre, con la única condición de que la ocupación del edificio en planta no podrá rebasar los límites que se establecen en el apartado 5 siguiente.

5. Ocupación máxima de parcela.

1º. Con carácter general la ocupación máxima será: para MC-1, MC-2 y MC-3.

- En Planta Baja: 100%
- En plantas Altas: 70%

Se exceptúan:

a) Los solares de esquina, solares con poco fondo o solares con fachada a dos o más calles, cuyas viviendas puedan recibir luces del espacio público, en todas sus piezas (estancias, comedores, dormitorios y cocinas), la ocupación en todas sus plantas podrá ser del 100%.

b) Los solares de superficie menor de 175 m2 donde se necesite disponer un patio de luces podrán ocuparse en más del 70% en todas sus plantas, debiendo atenderse el patio a las condiciones generales de lado mínimo y superficie mínima.

2º. Con carácter general la ocupación máxima será para la ordenanza MC-4, en planta baja del 100% y en plantas altas del 90%.

**Artículo 13.5.3. Condiciones de la edificación**

1. Altura máxima y número de plantas.

La altura edificable estará en general condicionada por la anchura de los viales a que el edificio de fachada, siendo la anchura de los viales la distancia entre las alineaciones de las parcelas que conformen dichos viales.

La altura edificable viene regulada conforme a la siguiente relación:

a) Para MC-1:

Anchura del vial	Altura máxima edificable	Altura mínima obligatoria
Hasta 8 m	PB+2 9,75 m	PB+1
Más de 8 m y menos o igual a 10 m	PB+3 12,75 m	PB+2
Más de 10 m y menos o igual a 14 m	PB+4 16,75 m	PB+3

Más de 14 m y menos o igual a 16 m	PB+5 19,50 m	PB+4
Más de 16 m	PB+6 22,50 m	PB+5

b) Para MC-2 y MC-4.

Anchura del vial	Altura máxima edificable	Altura mínima obligatoria
Hasta 10 m	PB+2 9,75 m	PB+1
Más de 10 m	PB+3 12,75 m	PB+2

c) Para MC-3

Anchura del vial	Altura máxima edificable	Altura mínima obligatoria
Hasta 10 m	PB+2 9,75 m	PB+1
Más de 10 m y hasta 15 m	PB+3 12,75 m	PB+2
Más de 15 m y hasta 20 m	PB+4 16,75 m	PB+3
Más de 20 m	PB+5 19,50 m	PB+4

d) En calles de sección sensiblemente constante, cuya anchura real oscile un +/- 5% sobre los parámetros referenciados, habrá de determinarse "oficialmente" el ancho de la misma, a los efectos que se contemplan en el presente apartado.

e) En los edificios colindantes con uno o más edificios protegidos, la altura reguladora en línea de fachada no excederá de una planta respecto de las que presente en fachada el edificio protegido de menor altura, pudiendo alcanzar la altura reguladora de zona mediante un retranqueo que oscile entre 4 y 5 metros. La composición de fachada y el tratamiento de medianeras se realizará de forma que el nuevo edificio no lesione las condiciones del entorno protegido. En casos particulares podrán proponerse soluciones sin retranqueo que resulten más adecuadas a los fines de este apartado, las cuales en todo caso tendrán que ser aprobadas por el procedimiento regulado en el Artículo 13.3.8.

Para garantizar la edificabilidad neta de la parcela, podrá superarse la ocupación máxima de parcela que sea de aplicación.

f) En los viales de menos de 12 metros de anchura, quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados. En aquellos de sección sensiblemente constante, cuya anchura real oscile un +/- 5% sobre el parámetro referenciado, habrá de determinarse "oficialmente" el ancho del mismo, a los efectos que se contemplan en el presente apartado.

g) Con independencia de lo regulado en el presente artículo, se halla especificada la altura máxima edificable (en número de plantas) de determinadas zonas de aplicación de la ordenanza MC en los planos de Calificaciones, Usos y Sistemas.

2. Altura libre obligatoria en Planta Baja.

Se regulará conforme a lo establecido en el Artículo 13.2.12.

En el caso de la subzona MC-2 quedan prohibidos los altillos o planta baja partida.

3. Vuelo de cuerpos salientes.

a) El vuelo máximo de cuerpos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder de 0,05 del ancho del vial, con un tope máximo de 1,00 m. En plazas de más de 20 m se permitirá un vuelo máximo de 1,50 m.

b) En los viales de menos de 12 metros de anchura, quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados. En aquellos de sección sensiblemente constante, cuya anchura real oscile un +/- 5% sobre el parámetro referenciado, habrá de determinarse "oficialmente" el ancho del mismo, a los efectos que se contemplan en el presente apartado.

c) Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de diferente ancho, se aplicará la regla de vuelo máximo a correspondiente a la vía o tramo de vía de menos anchura.

d) El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos a espacio libre interior de manzana no podrá exceder de 1/20 del diámetro de la circunferencia que pueda inscribirse en dicho espacio, con un vuelo máximo de 1 m.

e) Para las demás condiciones se estará a lo dispuesto en el Artículo 13.2.22. de las presentes Normas.

4. Patios de Luces:

Los patios de luces interiores o mixtos se regirán por las condiciones generales establecidas en el Artículo 13.2.27.6. En solares de la zona MC-1, donde se pretenda una solución con patio mixto se requerirá la presentación de un Estudio de Detalle que considere su armonización con el entorno consolidado.

**Artículo 13.5.4. Condiciones de uso**

Sólo se admiten los siguientes usos:

a) Uso dominante:

- Residencial Plurifamiliar  
 b) Usos compatibles:  
 - Residencial Unifamiliar.  
 - Industria 1ª Categoría.  
 - Terciario (Excepto grupo c) de Recreativo).  
 - Equipamiento Comunitario (Excepto Cementerios y Tanatorios).  
 - Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

## CAPITULO SEXTO

### ORDENANZA DE LA ZONA DE EDIFICACION ABIERTA

#### Artículo 13.6.1. Delimitación y subzonas

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano de Calificación, Usos y Sistemas, con la trama de OA.

La zona abarcada por las presentes Normas de Ordenación Abierta se compone de dos subzonas que se denominan OA-1 y OA-2.

La subzona OA-1 comprende las zonas actualmente consolidadas con ordenación abierta y por tanto su acción se concreta a algunos solares no edificados y a las sustituciones que pudieran producirse en estos sectores.

La subzona OA-2 recoge las zonas en las que en este momento se desarrollen actuaciones unitarias de nueva planta.

#### Artículo 13.6.2. Condiciones de la Ordenación

##### 1. Parcelación.

a) La subzona OA-1 tendrá una parcela mínima de 600 m<sup>2</sup> en la que se podrá inscribir un círculo de 25 m de diámetro.

b) Para la subzona OA-2 las limitaciones de parcela vienen expresadas en la Unidad de Actuación.

##### 2. Edificabilidad neta.

Según la subzona la edificabilidad neta será:

Subzona	Índice de Edificabilidad neta (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)
OA-1	1,4
OA-2	1,6

##### 3. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación sobre parcela neta será del 40% de su superficie, en todas las plantas del edificio.

El espacio libre de la parcela no ocupado por la edificación no podrá estar cerrado, ni tener limitado su uso y disfrute. Los propietarios de este suelo deberán mantenerlo en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato. Subsidiariamente el Excmo. Ayuntamiento podrá formular y ejecutar Proyectos para la ordenación de dichos espacios, en cuyo caso podrá asumir el mantenimiento de los citados espacios de modo convenido con los propietarios.

Las vallas podrán alcanzar una altura máxima de 1,50 metros, y deberán ser ligeras y transparentes, y/o a base de elementos vegetales.

Excepcionalmente se permitirá un mayor nivel de ocupación en plantas de sótano con destino a garaje, si la tipología edificatoria empleada y la necesidad de cumplir con las reservas de aparcamientos por usos establecidas en la presente Normativa, así lo justificasen, no pudiéndose superar el 60% de ocupación de la parcela.

#### Artículo 13.6.3. Condiciones de la edificación

##### 1. Altura de la edificación.

La altura edificable sobre rasante del terreno variará entre PB+ 3 (12,5 m de altura máxima) y PB+ 6 (21 m de altura máxima) y quedará establecida como resultado de distribuir sobre la parcela la superficie de techo edificado, así como las de separaciones mínimas a linderos privados y entre Unidades de Edificación.

##### 2. Relación a vial.

En la subzona OA-2, las edificaciones cuyas parcelas recaigan a viales, deberán alinearse a los mismos.

##### 3. Separación a linderos privados.

La separación de la edificación a los linderos privados deberá ser mayor o igual a ½ de la altura de la misma, con un mínimo de 3 metros.

Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados, quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento -previa propuesta o petición de la parte interesada- cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados

en estas Normas teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

4. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

La separación mínima entre fachadas será de 1/2 de la altura del edificio más alto y 3 m como mínimo.

#### Artículo 13.6.4. Regulación de usos

Sólo se admiten los usos siguientes:

##### a) Uso dominante:

Residencial Plurifamiliar

##### b) Usos compatibles:

- Industria 1ª categoría.
- Terciario (Excepto instalaciones hosteleras con música y grupo c) de Recreativo).
- Equipamiento Comunitario (Excepto Cementerios y Tanatorios).
- Aparcamientos y servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

## CAPITULO SEPTIMO

### ORDENANZA DE LA ZONA DE EDIFICACION PLURIFAMILIAR AISLADA.

#### Artículo 13.7.1. Delimitación y subzonificación

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano de Calificación, Usos y Sistemas con la trama de PAS, e integrada por las subzonas PAS-1, PAS-2 y PAS-3.

#### Artículo 13.7.2. Condiciones de la Ordenación

##### 1. Edificabilidad neta

La edificabilidad neta es para cada subzona:

Subzona	Índice de Edificabilidad neta (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)
PAS-1	1,2
PAS-2	1,66
PAS-3	2,00

##### 2. Parcelación

Parcela mínima

Subzona	Parcela mínima (m <sup>2</sup> suelo)
PAS-1	2.000
PAS-2	1.500
PAS-3	3.000

Se exceptúan las parcelas que tengan sus límites consolidados por edificaciones.

##### 3. Fachada mínima admisible

La fachada principal a viario público de las parcelas, tendrá la siguiente longitud mínima, para cada una de las subzonas:

Subzona	Fachada mínima (metros)
PAS-1	30
PAS-2	30
PAS-3	40

Se exceptúan las parcelas que tengan sus límites consolidados por edificaciones.

##### 4. Ocupación máxima de parcela

El porcentaje de ocupación máxima por parcela será:

Subzona	Ocupación
PAS-1	40%
PAS-2	50%
PAS-3	40%

##### 5. Disposición de la superficie edificable

La superficie total de techo edificable máximo permitido en cada parcela podrá disponerse en una o varias edificaciones principales y destinarse parte de esta superficie a edificaciones auxiliares.

La disposición de la superficie edificable vendrá limitada por:

a) La edificación principal, o en su caso, una o varias de las edificaciones principales del conjunto, deberán disponerse alineada a vial respetando el preceptivo retranqueo.

b) La superficie edificable y los demás parámetros de ordenación y edificación aplicables a la zona.

c) Excepcionalmente se permitirá un mayor nivel de ocupación en plantas de sótano con destino a garaje, si la tipología edificatoria empleada y la necesidad de cumplir con las reservas de aparcamientos por usos establecidas en la presente Normativa, así lo justificasen.

d) En ningún caso se superará el 60% de ocupación de la parcela, respetándose los niveles de ocupación sobre rasante definidos en el punto 3. del presente artículo.

#### Artículo 13.7.3. Condiciones de edificación

##### 1. Separación de linderos.

## a) Retranqueos de la alineación:

En aquellos lugares en los que la línea de edificación no esté expresamente señalado en los planos, el retranqueo obligatorio será de 3 m para toda la subzona.

Además del retranqueo anterior, la planta baja podrá retranquearse 3 m respecto a las plantas altas conformando soportales. La altura y la luz mínima de paso entre pilares será de 3 m.

## b) Separación a linderos privados.

En todas las subzonas, la separación a linderos privados será como mínimo, de 1/2 de la altura total del edificio. Se exceptúan las piscinas y las rampas de acceso a cocheras, para las que no existirá parámetro de separación mínima.

Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación, en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados, quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento previa propuesta o petición de la parte interesada cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

2. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

Será como mínimo igual a la altura de la edificación mayor.

## 3. Altura de la edificación.

Para cada subzona la altura máxima y nº máximo de plantas serán las siguientes:

Subzona	Nº máximo de plantas	Altura máxima de la edificación
PAS-1	PB+3	12,75 m.
PAS-2	PB+3	12,75 m.
PAS-3	PB+5	19,50 m.

## 4. Vuelo de cuerpos salientes.

a) El vuelo máximo de cuerpos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder de 0,05 del ancho del vial, con un tope máximo de 1,00 m. En viales y espacios públicos de más de 20 m se permitirá un vuelo máximo de 1,50 m.

b) Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de diferente ancho, se aplicará la regla de vuelo máximo a correspondiente a la vía o tramo de vía de menos anchura.

c) El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos a espacio libre interior de manzana no podrá exceder de 1/20 del diámetro de la circunferencia que pueda inscribirse en dicho espacio, con un vuelo máximo de 1 m.

d) Para las demás condiciones se estará a lo dispuesto en el Artículo 13.2.22 de las presentes Normas.

## 5. Ordenanzas de vallas.

## a) Solar sin edificar:

Se estará a lo dispuesto en la normativa general de aplicación para solares sin edificar.

## b) Parcelas edificadas.

## 1. Vallas alineadas a vial:

Se realizará hasta 1,00 m de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m con cerramiento ligero y transparente. Se representará el proyecto de la valla conjuntamente con el proyecto de edificación.

Esta valla coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

En caso de que la planta baja de la edificación se destine parcial o totalmente a usos compatibles, la valla podrá desaparecer permitiendo la observación de escaparates y el libre acceso a los locales.

## 2. Vallas medianeras:

Se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura de 2,10 m.

**Artículo 13.7.4. Regulación de usos**

Solo se admiten los usos siguientes:

## a) Uso dominante:

Residencial Plurifamiliar

## b) Usos compatibles:

- Industria 1ª categoría.

- Terciario (Excepto grupo c) de Recreativo).

- Equipamiento Comunitario (Excepto Cementerios y Tanatorios).

- Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

## CAPITULO OCTAVO ORDENANZA DE LA ZONA DE COLONIA TRADICIONAL POPULAR

**Artículo 13.8.1. Delimitación y subzonificación**

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano de Calificación, Usos y Sistemas con la trama de CTP e integrada por la subzona CTP-1. Se incluye asimismo una subzona específica para la pedanía de Santa Cruz, denominada "Colonia Tradicional Popular Santa Cruz (CTP-C)".

**Artículo 13.8.2. Condiciones de Ordenación (CTP-1)**

## 1. Alineación:

La fachada del edificio deberá coincidir por lo general con la alineación del vial, salvo para aquellos grupos de edificaciones calificados con esta zona de ordenanza caracterizados por la presencia de patio o jardín delantero, en cuyo caso la alineación de la edificación será la que predomine en el citado grupo edificado.

## 2. Parcelación:

La parcela mínima se establece con el criterio de albergar en sus límites, un programa mínimo de vivienda unifamiliar, de acuerdo con la normativa aplicable y la regulación del Uso de Vivienda que contiene este Plan.

Según este criterio se fija una parcela mínima edificable de 70 m<sup>2</sup>.

Se exceptúan de esta norma aquellas parcelas que no cumplan las dos condiciones antedichas y que se encuentren encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibiliten de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima siempre que estos existan con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General.

La segregación de parcelas matrices en dos o más parcelas requerirá la realización de un Estudio Previo a los proyectos de edificación correspondientes. El Estudio previo recogerá las alineaciones exteriores y fijará las interiores, estudiando la integración de los edificios con el entorno y las edificaciones colindantes.

## 3. Edificabilidad neta:

El techo edificable será el resultante de la aplicación de las Normas de Composición del edificio expresadas en el presente Capítulo.

## 4. Profundidad máxima edificable:

La profundidad máxima edificable medidas desde la alineación del vial no excederá los 16 m. Excepcionalmente, para grupos edificados que cuenten con patio o jardín delantero, la profundidad máxima edificable se medirá desde la alineación de la edificación que predomine en el citado grupo.

## 5. Ocupación máxima:

La ocupación máxima permitida estará en función del tamaño de la parcela.

- Parcelas de hasta 100 m<sup>2</sup>, el 100%.

- Parcela de más de 100 m<sup>2</sup> y menos de 125 m<sup>2</sup>, 100 m<sup>2</sup>.

- Parcelas de más de 125 m<sup>2</sup>, el 80%.

Excepcionalmente, en parcelas que presenten fachadas a calles opuestas, y cuya profundidad, medida en la perpendicular que pasa por los puntos medios de las mismas, sea inferior a 10 metros, la ocupación de todas las plantas del edificio podrá ser del 100%. También se podrá alcanzar el 100% de ocupación en las parcelas con fondo inferior a 5 metros en todas sus fachadas.

En parcelas en esquina, también podrá alcanzarse el 100% de ocupación cuando se cumpla uno de los fondos sea inferior a 5 m.

A los efectos de las excepciones de este artículo, para grupos edificados que cuenten con patio o jardín delantero, la profundidad del fondo y la superficie, se medirá desde la alineación de la edificación que predomine en el citado grupo.

**Artículo 13.8.3. Condiciones de la edificación (CTP-1)**

## 1. Altura edificable

Se establece una altura máxima en plantas de PB+1, con un máximo de 7 metros.

No obstante, dentro de una altura máxima de cumbrera de 9,75 m, podrá disponerse además de las plantas permitidas un ático vividero de cubierta inclinada y cuyo techo edificable contará a partir de una altura libre de 2,00 m contados siempre a partir de la cara superior del último forjado.

## 2. Vuelo de cuerpos salientes

Se permiten los balcones con un vuelo máximo de 0,40 m.

**Artículo 13.8.4. Condiciones de adecuación ambiental (CTP-1)**

Las edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a su estilo y principios de composi-

ción arquitectónica, y en su caso a las condiciones del medio (urbano o semi-rural), así como la utilización de los mismos materiales o, en todo caso similares. Estos extremos deberán venir justificados en la memoria de los proyectos que hubieran de redactarse al amparo de esta Ordenanza, pudiendo proponerse en estos casos la alineación de la edificación y profundidad máxima edificable más adecuados a la morfología edilicia de la zona en que se integre (en coordinación con el artículo 13.8.2. de la presente Normativa).

**Artículo 13.8.5. Regulación de usos (CTP-1)**

Se admiten los usos siguientes:

a) Uso dominante.

Residencial Unifamiliar

b) Usos compatibles:

- Industria 1ª categoría.

- Terciario (Excepto grupo c) de uso Recreativo).

- Equipamiento (Excepto Cementerios y Tanatorios).

- Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

**Artículo 13.8.6. Normas específicas de Ordenación para la Zona de "Colonia Tradicional Popular Santa Cruz (CTP-C)"**

**Artículo 13.8.7. Definición:**

Corresponde a áreas homogéneas de expansión del casco histórico y a zonas de transición entre la zona histórica y las de reciente expansión, a las que dadas sus peculiaridades conviene distinguir con una ordenanza específica, evitando rupturas formales bruscas entre zonas de casco y zonas periféricas.

**Artículo 13.8.8. Delimitación y Subzonificación:**

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Ordenación con la denominación CTP e integrada por la subzona CTP-C.

**Artículo 13.8.9. Condiciones de Ordenación:**

1. Alineación:

La fachada del edificio deberá coincidir con la alineación marcada en los planos de Alineaciones, coincidente por lo general con la alineación histórica.

Para grupos de edificaciones que cuenten con patio o jardín delantero deberá respetarse la línea de fachada existente que predomine.

Los paramentos de fachada se mantendrán en las alineaciones marcadas, prohibiéndose los retranqueos totales o parciales de las plantas bajas, salvo en el caso descrito en el siguiente párrafo. El espacio público existente como consecuencia de retranqueos de alineaciones por aplicación de anteriores ordenanzas, se acondicionará para aparcamientos, jardinería, etc., dotándolo del mobiliario urbano necesario; los paramentos que den a estos espacios deberán ser tratados como fachadas quedando los propietarios obligados a su tratamiento y adcentamiento.

Podrán autorizarse retranqueos de alineaciones en planta baja, cuando la misma se destine a uso comercial exclusivo. Se justificará adecuadamente en 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.

Quedan prohibidos los patios abiertos a fachadas.

2. Parcelación:

La parcela mínima se establece con el criterio de albergar en sus límites, un programa mínimo de vivienda unifamiliar, de acuerdo con la normativa aplicable y la regulación del uso de Vivienda que contiene este Plan.

Según este criterio se fija una parcela mínima edificable, para esta subzona, de 70,00 m<sup>2</sup>.

Se exceptúan de esta norma aquellas parcelas de superficie inferior al mínimo fijado, que se encuentren encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibiliten de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima, siempre que estos existan con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

La segregación de parcelas matrices en dos o más parcelas requerirá la realización de un Estudio Previo a los proyectos de edificación correspondientes. El Estudio Previo recogerá las alineaciones exteriores y fijará las interiores, estudiando la integración de los edificios con el entorno y las edificaciones colindantes.

3. Edificabilidad Neta:

La edificabilidad neta para las parcelas calificadas como CTP-C, será la resultante de la aplicación de las Normas de Composición del edificio, recogidas en los siguientes apartados.

No obstante lo anterior, en el caso de edificios existentes para los que se solicite obras de Consolidación, Adcentamiento, Modernización, Redistribución etc., que no supongan una modificación estructural básica ni aumento de la superficie construida de los mismos, prevalecerá como límite de edificabilidad la superficie construida existente. Las obras de Nueva Planta, Sustitución, Renovación 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.

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

4. Profundidad máxima edificable:

Para cualquier superficie de parcela catastral, la ocupación máxima será la equivalente a la superficie de la misma que diste hasta 20,00 metros de la línea de fachada, con la excepción de las edificaciones que formen la fachada Este de la calle Córdoba, para las cuales la profundidad máxima edificable será de 14,00 metros. En cualquier caso la edificación que se construya se implantará en el solar, dejando los espacios libres y patios necesarios, con arreglo a las siguientes ordenanzas y cumpliendo los siguientes apartados:

En todas las parcelas que comprende el ámbito de aplicación de la presente ordenanza, tendrá que dejarse libre de edificación la superficie descrita en el párrafo anterior, con sujeción a las siguientes condiciones:

Dicha superficie podrá reducirse, sin que esto pueda repercutir en un aumento de edificabilidad en ático.

La mencionada superficie estará separada de la línea de fachada al menos por una crujía estructural.

Dichas superficies únicamente podrán cubrirse a la altura del último forjado con los elementos tradicionales de cobertura, es decir, monteras de vidrio o similar, no transitables o toldos. No se considerarán superficies cubiertas las proyecciones de las cornisas que pudieran proyectarse.

La cota de dicha superficie podrá elevarse sobre la calle a la misma altura del suelo de planta baja, no pudiendo situarse bajo rasante, salvo en el caso de parcelas en las que por contar con una pendiente acusada la cota del mencionado espacio esté sensiblemente por debajo del nivel de la calle.

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

Las parcelas que aparecen marcadas, como de uso de equipamiento público, en tanto sean destinadas a este fin por organismos de esta índole, estarán exentas de la obligación de dejar el espacio libre previsto en el presente artículo.

Excepcionalmente y salvo para las edificaciones que conformen la fachada Este de la calle Córdoba, la ocupación de una parcela catastral podrá autorizarse hasta el 100% en planta baja, cuando dicha planta se destine únicamente a uso comercial, en cuyo caso computará este exceso de edificabilidad a los efectos de la edificabilidad máxima permitida.

5. Ocupación máxima:

La ocupación máxima permitida estará en función del tamaño de la parcela.

- Parcelas de hasta 100 m<sup>2</sup>, el 100%.

- Parcela de más de 100 m<sup>2</sup> y menos de 125 m<sup>2</sup>, 100 m<sup>2</sup>.

- Parcelas de más de 125 m<sup>2</sup>, el 80%.

Excepcionalmente, en parcelas que presenten fachadas a calles opuestas, y cuya profundidad, medida en la perpendicular que pasa por los puntos medios de las mismas, sea inferior a 10 metros, la ocupación de todas las plantas del edificio podrá ser del 100%.

También se podrá alcanzar el 100% de ocupación en las parcelas con fondo inferior a 5 metros en todas sus fachadas.

**Artículo 13.8.10. Condiciones de la Edificación:**

1. Altura edificable:

Número de plantas y Altura de la edificación:

Número máximo de plantas fijado:

Será de dos plantas (PB+1) para todas las zonas calificadas como CTP-C, permitiéndose por encima de las mismas únicamente un ático retranqueado con las condiciones que más adelante se describen.

**Edificaciones en esquina:**

Para el caso de edificaciones en esquina a calles de diferente cota por existir un desnivel pronunciado y en orden a permitir soluciones arquitectónicas coherentes, podrá volverse con la altura de la edificación correspondiente a la calle de mayor cota por la calle de menor cota, con arreglo a las siguientes condiciones, sin que ello suponga un aumento de la edificabilidad máxima fijada en el apartado "Aprovechamiento edificatorio":

- Para calles de embocadura inferior a 8,00 metros podrá continuarse a altura de edificación correspondiente a la calle de mayor cota por la calle de menor cota, en una longitud de hasta 12,00 metros.

- Para el caso de calles de embocadura de 8,00 metros o superior, podrá continuarse a altura de edificación correspondiente a la calle de mayor cota por la calle de menor cota hasta una vez y media el ancho de dicha embocadura.

Los paramentos laterales resultantes en caso de existir, deberán ser tratados como fachada con una profundidad mínima de 7,00 metros.

**Edificaciones a calles opuestas:**

En caso de parcelas con fachada a dos calles opuestas de diferente cota, las edificaciones con fachada a la calle de mayor cota deberán retranquear la diferencia en la altura existente con un mínimo de 3,00 metros, del lindero de fondo de parcela, tratando como fachada el paramento resultante. En ningún caso el mencionado paramento posterior resultante, podrá sobrepasar la mitad geométrica del solar cuando este tenga una profundidad superior a los 20,00 metros.

**Sótano o Semisótano:**

Se permitirá la construcción de una planta de sótano o semisótano, cuya cota de solería mínima sea menos de 3,00 metros respecto a la rasante de la calle.

**Ático retranqueado:**

Podrá autorizarse por encima de la altura máxima señalada, un ático retranqueado en su totalidad de la línea de fachada a vial o espacio público un mínimo de 3,00 metros, y cuya superficie no exceda de 40,00 m<sup>2</sup>. El ático comprenderá los espacios destinados a casillas de maquinaria, salidas de escaleras a cubierta, trasteros, etc., así como dependencias de posibles servicios de la finca (lavaderos etc.), con exclusión del uso de viviendas.

Por encima de la planta de Ático retranqueado no se permitirá ningún cuerpo adicional o instalación, incluyéndose toda la edificación auxiliar en las citadas plantas.

**Planta de desván:**

Se permite, con las condiciones del artículo 13.8.3.1. de estas Normas.

**Altura Parcial de la edificación:**

La altura desde la rasante de la calle a la cota superior del forjado que cubra la planta baja, no será superior a 5,00 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 pisos superiores incluso el bajo, tendrán una altura mínima de 2,90 metros y máxima de 4,00 metros medida de suelo a suelo.

**Altura total de la edificación:**

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 de la solución adoptada. El Ayuntamiento podrá denegar la concesión de la Licencia de Obras si la altura adoptada para la edificación, aún cumpliendo las limitaciones de los apartados anteriores, perjudicase el carácter general del conjunto urbano. Esta denegación habrá de ser motivada.

**2. Vuelo de cuerpos salientes y elementos salientes:**

Las jambas de portadas y de huecos, podrán sobresalir de la alineación en las formas que a continuación se determinan:

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

- 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 3,00 metros de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura, dichos salientes se sujetarán a las condiciones descritas para "jambas de portadas y huecos" descritas en el párrafo anterior.

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

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

- En calles con anchura inferior a 12,00 metros, el vuelo será de un máximo de 50 cm.

- En calles con anchura igual o superior a 12,00 metros, el vuelo será de un máximo de 80 cm.

- Para los salientes y vuelos en espacios libres y patios se fija un máximo de 35 cm.

Podrán admitirse balcones con elementos de fábrica o similar opacos en el frente o laterales, no admitiéndose sin embargo cuerpos volados cerrados, debiendo tener siempre el carácter tradicional de balcón abierto.

Los balcones y terrazas se separarán de la edificación colindante una vez y media la longitud del vuelo.

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 de modo separado superará los 2,50 metros.

**3. Condiciones Arquitectónicas:**

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 total ni parcialmente, huecos de fachada.

Quedan prohibidas las vallas publicitarias en todo el ámbito de la zona de "CTP-C". 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 estado de ruina, deshabitados, con licencia de obra de derribo en tramitación o concedida, o en el que se estén realizando obras de reforma.

Normas Constructivas de adaptación de las edificaciones al ambiente urbano:

**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 áticos.

**Huecos:**

Se diseñarán teniendo en cuenta las proporciones generalmente verticales y alargadas; las formas y adornos que en la edificación tradicional diferencia los huecos de planta baja de los de alta; la escala generalmente mayor de la que puede derivarse de las necesidades normales de ventilación e iluminación; la composición en la fachada donde domina el macizo sobre el hueco, y éste contribuye a enfatizar la entrada o eje de simetría.

**Acabados:**

Se prohíbe expresamente la utilización de piezas de terrazo, cerámica vidriada o similar en fachada, aún en pequeñas proporciones.

En los zócalos se utilizarán preferentemente revocos o piedra natural de las canteras próximas, pudiendo utilizarse también piedra artificial o mármol en colores acordes con los tradicionales, o ladrillos toscos (de tejar).

El color de la fachada será fundamentalmente blanco, pudiendo utilizar el color para acusar zócalos, impostas o cornisas.

Se permitirán fachadas labradas en ladrillos toscos o vistos.

La carpintería y cerrajería exterior, se realizará con los materiales tradicionales (madera, acero, hierro colado), recuperando en lo posible los materiales de derribo. Podrá utilizarse carpintería de aluminio lacado o anodizado en bronce, así como PVC u otros que admitan pintura o la posean en la gama de colores habituales en la zona.

**Cubiertas:**

Se utilizarán preferentemente las cubiertas con faldón de teje

árabe, las azoteas planas apretilladas o soluciones mixtas entre ambas. En este último caso, el faldón de tejas cubrirá al menos una zona de 3,00 metros de ancho desde la fachada.

Se prohíbe el uso de la teja árabe para componer el apretillado de la cubierta con el vuelo de la cornisa.

Se prohíbe el uso de cubiertas ligeras metálicas o de fibrocemento en viviendas. No obstante, con carácter excepcional y en precario, valorando las disponibilidades económicas del promotor se autorizará su uso, cuidando de que no genere un impacto visual negativo en el entorno urbano.

El uso de cubiertas ligeras se autorizará en industrias y almacenes.

#### 4. Condiciones de salubridad:

No se admitirán viviendas interiores, considerándose así todas aquellas viviendas que no posean al menos dos estancias, excluidas cocina y aseos, con luces a la calle o a patio con superficie mínima de 70,00 m<sup>2</sup> y anchura mínima de 7,00 metros.

Los patios de luz y ventilación admitirán la inscripción de un círculo de diámetro no menor a 3,00 metros.

No se permitirán viviendas en semisótano, entendiéndose como tales las que tengan su pavimento a nivel inferior de la calle o espacio libre al que den fachada.

#### **Artículo 13.8.11. Condiciones de Adecuación Ambiental CTP-C:**

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

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

Cuando el Excmo. Ayuntamiento estime que el proyecto de una edificación perjudica el carácter general del Casco Histórico en cualquiera de sus valores arquitectónicos, artísticos, ambientales, sociales o históricos, denegará la licencia de obra solicitada por acuerdo fundamentado, en el que se harán constar los motivos de la denegación, que no podrá basarse en el empleo de un estilo arquitectónico determinado, sino que habrá de fundamentarse en razones de composición arquitectónica, o en la inadecuación a las características de su emplazamiento. En el informe denegatorio, si hubiese lugar, además de hacer constar los motivos de la misma, 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 13.8.12. Regulación de Usos:**

Se admiten los usos siguientes:

c) Uso dominante.

Residencial Unifamiliar.

d) Usos compatibles:

- Industria 1ª categoría.

- Terciario (Excepto grupo c) de uso Recreativo).

- Equipamiento Comunitario (Excepto Cementerios y Tanatorios).

- Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

Se prohíbe el cambio de uso en todas aquellas parcelas que en los planos aparecen marcadas como escolar, asistencial o público. Sobre estas parcelas sólo podrán ser autorizadas por el Excmo. Ayuntamiento aquellos cambios de uso que supongan un mayor servicio público del que anteriormente daban.

Los aparcamientos se incluirán en planta baja, planta de semisótano o planta de sótano.

En caso de uso Comercial u Oficinas y para las edificaciones de nueva planta, será necesario reservar en el interior de la parcela espacios destinados a aparcamiento en proporción de una plaza por cada 75,00 m<sup>2</sup> construidos o fracción.

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 o benéfico.

Los edificios de nueva planta de carácter público que den fachada o fachadas exclusivamente a calles determinadas como peatonales en los planos, estarán exentos de la obligación establecida en los anteriores apartados relativa a la reserva de plazas de aparcamiento.

### **CAPITULO NOVENO ORDENANZA DE LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD).**

#### **Artículo 13.9.1. Definición y subzonificación**

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano de Calificación, Usos y Sistemas con la trama de UAD. Han quedado establecidas tres subzonas según la intensidad y uso de la edificación y que se denominan UAD-1, UAD-2, UAD-3.

#### **Artículo 13.9.2. Condiciones de Ordenación**

1. Parcelas.

a) Superficie mínima admisible de parcela:

UAD-1 180 m<sup>2</sup>s

UAD-2 300 m<sup>2</sup>s

UAD-3 160 m<sup>2</sup>s

b) Fachada mínima admisible de parcela:

UAD-1 6,5 m

UAD-2 8 m

UAD-3 6 m

2. Ocupación máxima de parcela

El porcentaje de ocupación máxima de parcela será para cada subzona:

UAD-1 60%

UAD-2 40%

UAD-3 60%

3. Edificabilidad y techo máximo edificable

UAD-1 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

UAD-2 0,7 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

UAD-3 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

#### **Artículo 13.9.3. Condiciones de la edificación**

1. Ordenanza de valla.

a) Parcelas edificadas.

- Vallas alineadas a vial: Se realizarán con 1 metro de altura, a base de elementos sólidos y opacos, debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de 1,10 metros de altura. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

- Vallas medianeras: En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros, y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

b) Solar sin edificar.

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características de la valla serán idénticas a las expresadas en el Apartado a).

c) La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la del vial, y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

2. Retranqueo de fachada

a) Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de Zona, la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.

b) La alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la valla las siguientes distancias para cada subzona, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de calle:

UAD-1 4 m

UAD-2 5 m

Esta misma separación, será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes con zonas verdes públicas.

A la superficie de la parcela resultante de este retranqueo se le dará necesariamente un cuidadoso tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en este espacio.

Para la subzona UAD-3 la edificación vendrá dispuesta sobre la alineación de vial, salvo en aquellos casos en los que en el plano de Alineación y Rasantes del Plan General se establece un retranqueo de fachada obligatorio.

3. Profundidad máxima edificable

La profundidad máxima edificable, medida desde la alineación de la valla al vial, será para cada subzona:

UAD-1	16 m
UAD-2	18 m
UAD-3	16 m

4. Separación al lindero de fondo de parcela y vuelo de cuerpos salientes

- La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcela los siguientes valores mínimos para cada subzona:

UAD-1	5 m
UAD-2	6 m
UAD-3	5 m

Quedan excepcionadas del cumplimiento de éste parámetro las parcelas en esquina.

- Se permiten los vuelos de cuerpos salientes a vial con las siguientes limitaciones:

En UAD-3 el vuelo máximo, medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder de 0,05 del ancho del vial, con un tope máximo de 1 metro.

En UAD-1 y UAD-2, el tope máximo será de 1,5 metros desde la alineación de la edificación.

5. Altura máxima y número de plantas

Para todas las subzonas, la altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 13.2.9. y siguientes de las presentes Normas.

No obstante, dentro de una altura máxima de cumbrera de 9,75m, podrá disponerse además de las plantas permitidas un ático vividero de cubierta inclinada y cuyo techo edificable contará a partir de una altura libre de 2,00 m contados siempre a partir de la cara superior del último forjado.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima, solo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15% de la ocupación total de cada unidad de vivienda, y una altura máxima libre de 2,50 metros.

6. Excepcionalmente en el núcleo del Encinarejo la edificación no deberá retranquearse respecto de la alineación a vial ni separarse del lindero de fondo de parcela.

La fachada principal coincidirá con la alineación a vial pudiendo aparecer edificaciones auxiliares medianeras al lindero del fondo de parcela.

Artículo 13.9.4. Edificación conjunta de parcelas

1. Para las tres subzonas, en conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya superficie total sea superior a 5.000 m2, cuya actuación consista en la edificación de conjunto de nueva planta, se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las anteriormente definidas en este capítulo:

a) Se tramitará un Estudio de Detalle que contenga la definición de los volúmenes de la edificación así como, si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder proyecto de edificación y licencia de obras unitarios.

El Estudio de Detalle podrá ser tramitado con el proyecto de edificación de la totalidad o en su caso de la primera fase, de forma que su aprobación y el otorgamiento de la licencia se puedan resolver en un sólo acto.

b) El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante al aplicarlas condiciones de parcela mínima para cada subzona.

c) No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad y ocupación máximas por cada una de las parcelas que integran el conjunto. Sin embargo la edificabilidad y la ocupación de suelo totales resultantes del conjunto de la ordenación no podrá superar los valores suma de las que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. No se fija profundidad máxima edificable.

d) Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de ordenación y edificación regulados en los artículos anteriores de esta sección que no hayan sido expresamente excepcionales en este artículo.

e) A los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación del conjunto, se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

2. En los casos cuyo objetivo, sea exclusivamente la ordenación de parcelas, será necesario tramitar un proyecto de reparcelación que cumpla con todas las condiciones de ordenación contenidas en esta sección.

Artículo 13.9.5. Regulación de usos

- a) Uso dominante Residencial Unifamiliar
- b) Usos compatibles:
  - Industria 1ª categoría.
  - Terciario (Excepto instalaciones hosteleras con música y grupo c) de uso Recreativo).
  - Equipamiento Comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios).
  - Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

CAPITULO DECIMO

ORDENANZA DE LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Artículo 13.10.1. Delimitación y subzonificación

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano de Calificación, Usos y Sistemas con la trama de UAS.

Se establecen seis subzonas: UAS-1, UAS-2, UAS-3, UAS-4, UAS-5 y UAS-6, diferenciadas por sus condiciones de intensidad y edificación.

Artículo 13.10.2. Condiciones de ordenación

1. Edificabilidad neta

La edificabilidad neta, sobre superficie de parcela neta, es, para cada una de las subzonas:

Subzona	Edificabilidad m2/t/m2s
UAS-1.....	0,40
UAS-2.....	0,35
UAS-3.....	0,30
UAS-4.....	0,25
UAS-5.....	0,21
UAS-6.....	0,18

2. Parcela mínima

a) La superficie mínima de parcela

Subzona	Superficie mínima m2
UAS-1.....	600
UAS-2.....	750
UAS-3.....	950
UAS-4.....	1.200
UAS-5.....	1.450
UAS-6.....	1.700

b) Fachada mínima admisible

La fachada principal a viario público de las parcelas tendrá la siguiente longitud mínima, para cada una de las subzonas.

Subzona	Fachada mínima en m.
UAS-1.....	16 m
UAS-2.....	16 m
UAS-3.....	18 m
UAS-4.....	20 m
UAS-5.....	20 m
UAS-6.....	25 m

- Se exceptúan de esta gama (superficie mínima de parcela y fachada mínima admisible) aquellas parcelas que no cumplan las condiciones antedichas por causa de la apertura de nuevo viario y que cumplan además las condiciones de:

1ª) La superficie resultante tras deslindar el vial no sea inferior al 60% de la parcela mínima.

2ª) Se encuentre encajada entre parcelas edificadas que imposibiliten de hecho cualquier trámite reparcelatorio.

- También se exceptúan aquellas parcelas que con anterioridad a la Aprobación Inicial de este Plan tuvieran sus bordes consolidados de forma que impidan homologar su superficie o dimensión mínima de fachada.

3. Ocupación máxima de parcela

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será, para cada subzona:

Subzona	Ocupación
UAS-1.....	40%
UAS-2.....	35%
UAS-3.....	30%
UAS-4.....	25%
UAS-5.....	21%
UAS-6.....	18%

#### Artículo 13.10.3. Condiciones de la edificación

##### 1. Separación de linderos.

La separación mínima de la edificación al lindero de la parcela que da frente al vial será para todas las subzonas de 6 m.

En los casos en que la cota del terreno medida en la línea paralela, distante 5,00 m a la alineación de la calle, fuera igual o superior a 3,00 m de la rasante de dicha calle, se permitirá que el cuerpo del garaje pueda alinearse al vial cumpliéndose el resto de todos los parámetros específicos de esta ordenanza.

##### 2. Separación a linderos privados.

La separación mínima de la edificación a los linderos de parcela que no den frente al vial será para todas las subzonas de 3 m.

Se exceptúan las piscinas y las rampas de acceso a cocheras, para las que no existirá parámetro de separación mínima.

##### 3. Altura máxima y número de plantas.

Para todas las subzonas, la altura máxima permitida será de PB+ 1, con un total de 7 m de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en las presentes normas.

No obstante, dentro de la altura máxima de cumbrera de 9,75 m podrá disponerse además de las plantas permitidas, un ático vividero de cubierta inclinada y cuyo techo edificable computará a partir de una altura libre de 2,00 m contados siempre a partir de la cara superior del último forjado.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima, solo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de la cubierta a la que se acceda, y una altura máxima libre de 2,50 metros.

Se permiten remates con pérgolas, belvederes, toldos, etc..., así como la ubicación de piscinas en cubiertas.

##### 4. Altura libre de plantas.

Para todas las subzonas, la altura libre de plantas Bajas y plantas Altas no será inferior a 2,60 m.

##### 5. Ordenanza de valla.

###### a) Parcelas edificadas.

- Vallas alineadas a vial: Se realizarán con 1 metro de altura, a base de elementos sólidos y opacos, debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de 1,10 metros de altura. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

- Vallas medianeras: En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros, y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

###### b) Solar sin edificar.

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características de la valla serán idénticas a las expresadas en el Apartado a).

c) La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la del vial, y diferenciará las zonas de dominio público y privado. Las vallas que sin alinearse a vial separen dominios públicos y privados, tendrán las mismas características formales que las alineadas a vial.

#### Artículo 13.10.4. Regulación de usos

##### a) Uso dominante:

Residencial Unifamiliar.

##### b) Usos compatibles:

- Industria 1ª categoría.

- Terciario (Excepto instalaciones hosteleras con música y los correspondientes al grupo c) del uso recreativo).

- Equipamiento Comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios).  
- Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

#### Artículo 13.10.5. Parcelas incluidas en ámbitos de desarrollo del Plan General precedente

Las parcelas incluidas en un ámbito de gestión con aprobación definitiva de su planeamiento y culminada su gestión urbanística mediante su Proyecto de Compensación o Reparcelación, podrán tramitar proyectos de agregación y segregación o de reparcelación total o parcial del ámbito para ajustar sus parámetros dimensionales a la nueva normativa.

Las parcelas incluidas en ámbitos de desarrollo con planeamiento o gestión no aprobados definitivamente podrán culminarlos de acuerdo con sus determinaciones, o adaptarlas a la nueva normativa mediante los tramites de modificación necesarios.

### CAPITULO UNDECIMO ZONA DE INDUSTRIA.

#### Artículo 13.11.1. Definición y subzonificación

Comprende la zona grafiada con la trama de IND. en el plano de Calificación, Usos y Sistemas que se ha subdividido en las zonas llamadas: IND-1, IND-2, IND-3 e IND-G.

IND-1. Industria escarapate: Zonas industriales o situadas a lo largo de las principales vías de comunicación con capacidad para configurar fachadas urbanas.

IND-2. Industria pequeña y media: Son zonas industriales que se caracterizan por la presencia de parcelas de pequeño y medio tamaño.

IND-3. Industria pesada: Polígonos caracterizados por la aparición de grandes industrias con un elevado consumo de suelo.

IND-G. Industrial – Estaciones de Servicio

Se incluyen asimismo normas específicas de Ordenación para las zonas "Industrial Santa Cruz" (IND-C) e "Industrial-Servicio de Carretera- Santa Cruz" (IND-SC-C).

#### Artículo 13.11.2. Condiciones de ordenación y edificación en la industria escarapate (IND-1)

##### 1. Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 750 m<sup>2</sup>
- Fachada mínima al vial principal: 20 m.

##### 2. Edificabilidad neta máxima

1,16 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre superficie industrial neta.

##### 3. Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados

La edificación habrá de guardar una separación mínima al viario principal de 10 metros y de 5 metros con respecto a las calles secundarias. No obstante, sobre estas limitaciones prevalecerán las condiciones de separación a vial impuestas por la Ley de Carreteras.

La separación mínima a linderos privados será de 5 metros salvo que la parcela se encontrara enclavada en una estructura parcelaria medianera, en cuyo caso el edificio habrá de ser igualmente medianero manteniendo la separación a vial o viales expresada anteriormente.

En caso de tratarse de la sustitución, ampliación o reforma de una edificación localizada en parcela proveniente de planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a esta Revisión, prevalecerán sus parámetros de separación a linderos privados sobre los concretados en este artículo.

##### 4. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela industrial neta será la resultante de la aplicación de los parámetros de edificación del presente artículo.

##### 5. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 15 metros. Excepcionalmente podrá admitirse y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate una altura máxima de 20 m.

##### 6. Altura libre de plantas.

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

##### 7. Condiciones suplementarias de composición.

Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Normas, teniendo en cuenta su componente publicitaria o expositiva y su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, se cuidará en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas en un

Proyecto que habrá de incluir el de la jardinería de los espacios libres circundantes.

8. Regulación de locales de actividad Industrial en el Interior de parcela.

En parcelas que cumplan lo indicado en esta Normativa podrán agruparse o subdividirse locales de actividad industrial y compatibles, manteniendo y registrando la mancomunidad del suelo y las condiciones de edificabilidad de la ordenanza correspondiente así como del resto de normativas sectoriales de aplicación.

9. Regulación de usos.

Se admiten los siguientes usos:

a) Uso dominante:

Uso de Industria en 1ª y 2ª Categorías.

b) Usos compatibles:

Todos excepto Cementerios, Tanatorios y Residencial (se admite vivienda de vigilante).

**Artículo 13.11.3. Condiciones de ordenación y edificación en industria pequeña y mediana (IND-2)**

1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 250 m<sup>2</sup>.

- Longitud mínima fachada: 10 m.

2. Edificabilidad neta máxima.

1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre superficie industrial neta.

3. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela industrial neta será la resultante de la aplicación de los parámetros de edificación del presente Artículo.

4. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 15 metros excepcionalmente podrá admitirse y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate de una altura máxima de 20 m.

5. Altura libre de plantas.

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

6. Separación a linderos privados y públicos.

La separación mínima a linderos públicos será de 4 m excepto en frentes de manzana de suelo urbano donde la edificación esté consolidada alineada a vial, que mantendrá dicha ordenación. La separación mínima a linderos privados será de 3 m.

En suelo urbanizable y en el suelo urbano no consolidado o sometido a planeamiento de desarrollo, se admitirá una tolerancia de forma que el 50% del suelo neto pueda desarrollarse con exención de la separación a lindero privado. Para ello será preciso la redacción del correspondiente Plan Parcial o Plan Especial circunscrito al ámbito de aplicación de los terrenos objeto de dicha tolerancia.

En caso de tratarse de la sustitución, ampliación o reforma de una edificación localizada en parcela proveniente de planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a esta Revisión, prevalecerán sus parámetros de separación a linderos privados sobre los concretados en este artículo.

7. Regulación de locales de actividad Industrial en el Interior de parcela.

En parcelas que cumplan lo indicado en esta Normativa podrán agruparse o subdividirse locales de actividad industrial y compatibles, manteniendo y registrando la mancomunidad del suelo y las condiciones de edificabilidad de la ordenanza correspondiente así como del resto de normativas sectoriales de aplicación.

8. Regulación de usos.

Se admiten los siguientes usos:

a) Uso dominante:

Uso de Industria en 1ª, 2ª y 3ª Categorías.

b) Usos compatibles:

Todos excepto Cementerios, Tanatorios (salvo los ya existentes, con las condiciones explicitadas en el art. 12.5.1.2.2.2.f)) y Residencial (se admite vivienda de vigilante).

**Artículo 13.11.4. Condiciones de ordenación y edificación para la Industria Pesada (IND-3)**

1. Polígonos en Suelo Urbano:

a) Parcela mínima edificable:

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones: Superficie mínima: 2.000 m<sup>2</sup>.

Longitud mínima de fachada: 15 m.

Si en el momento de entrar en vigor este Plan existiesen parcelas de tamaño inferior a 2.000 m<sup>2</sup> con fachada de menos de 15 m, y sin posibilidad de reparcelación con las colindantes, esas serán mínimo con carácter individual.

b) Edificabilidad neta máxima:

1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre superficie industrial neta.

c) Ocupación máxima en parcela.

La ocupación máxima de la parcela industrial neta será la resultante de la aplicación de los parámetros de edificación del presente Artículo.

d) Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será 15 m. Por justificadas razones técnicas, derivadas de las características de la industria que se trate, podrá aumentarse la altura máxima hasta un total de 20 m.

e) Separación a linderos.

Se regirán por las condiciones de alineación a vial o separación a linderos acorde con la normativa preexistente.

f) Altura libre de plantas.

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

2. Polígonos en Suelos Urbanizables:

La parcela mínima edificable será de 2.000 m<sup>2</sup> para cualquier caso, debiendo el planeamiento de desarrollo fijar el resto de las determinaciones sobre ocupación máxima, edificabilidad neta, separación a linderos y condiciones de ordenación de acuerdo con la demanda existente en ese momento. La altura máxima edificable se regirá por los parámetros establecidos para IND-1 e IND-2.

3. Regulación de locales de actividad Industrial en el Interior de parcela.

En parcelas que cumplan lo indicado en esta Normativa podrán agruparse o subdividirse locales de actividad industrial y compatibles, manteniendo y registrando la mancomunidad del suelo y las condiciones de edificabilidad de la ordenanza correspondiente así como del resto de normativas sectoriales de aplicación.

4. Regulación de usos.

Se admiten los siguientes usos:

a) Uso dominante:

- Uso de Industria en 1ª, 2ª y 3ª Categorías.

b) Usos compatibles:

- Todos excepto Cementerios, Tanatorios y Residencial (se admite vivienda de vigilante).

**Artículo 13.11.5. Condiciones de ordenación y edificación para el uso Industrial-Estaciones de Servicio (IND-G)**

Se aplica esta calificación a parcelas concretas del Suelo Urbano, en reconocimiento y consolidación de la actividad implantada, por lo que las condiciones de ordenación y edificación, y demás circunstancias urbanísticas, serán las concretadas en su planeamiento de desarrollo, licencia y normativa sectorial de aplicación.

Para la autorización de nuevas implantaciones deberá tramitarse un «Plan Especial», en el que se garantice la resolución de las condiciones de edificación, ordenación, usos compatibles, accesibilidad, protección, impacto ambiental, relaciones funcionales con el entorno, conformación de espacios públicos, etc., y se establezcan además los parámetros reguladores de las construcciones: separaciones, altura, etc., en relación a la zona en que se ubiquen.

Para los casos de reforma y/o ampliación, y cambios de uso, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Plan Especial con los mismos objetivos que para las nuevas implantaciones.

En ningún caso el índice de edificabilidad superará al de la zona en que se sitúe, con un máximo de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Se entienden incluidos entre los usos compatibles los propios de una Estación de Servicio como el Comercio y los Servicios del automóvil, no pudiendo la suma total de usos compatibles superar el 35% de ocupación del total de la parcela.

**Artículo 13.11.6. Normas específicas de Ordenación para la "Zona Industrial Santa Cruz" (IND-C)**

**Artículo 13.11.7. Definición:**

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

**Artículo 13.11.8. Delimitación y Subzonificación:**

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Ordenación con la denominación IND e integrada por la subzona IND-C.

**Artículo 13.11.9. Mantenimiento del uso Industrial localizado en Zonas Residenciales:**

Se establece el criterio general de mantenimiento de las actividades industriales, siempre que éstas sean compatibles con el uso residencial de las zonas colindantes.

En consecuencia, en las áreas así calificadas, podrán realizarse cuantas obras de Reforma, Ampliación o Consolidación sean necesarias para el mantenimiento de la actividad industrial.

**Artículo 13.11.10. Condiciones de Ordenación y Edificación:**

1. Parcela mínima edificable:

Será la parcela catastral existente, permitiéndose las agregaciones de parcelas.

Las segregaciones de parcelas existentes serán autorizables, siempre que la parcela mínima resultante sea igual o superior a 200 m<sup>2</sup>.

Se permitirá la transformación de la parcela original en parcelas menores de uso igualmente industrial compatibles con el uso residencial dominante en la zona, mediante la redacción de un Proyecto de Reparcelación y un Estudio de detalle si éste fuera necesario

Las parcelas así originadas tendrán una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie de la parcela, que podrá ocuparse totalmente.

Se preverá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación industrial.

2. Edificabilidad neta máxima:

1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie de parcela neta.

3. Alineaciones, Salientes y Vuelos:

La fachada del edificio deberá coincidir con la alineación de la edificación marcada en los planos de Alineaciones, coincidente por lo general con la alineación histórica.

Los paramentos de fachada se mantendrán en las alineaciones marcadas, prohibiéndose los retranqueos totales o parciales de las plantas bajas. El espacio público existente como consecuencia de retranqueos de alineaciones por aplicación de anteriores ordenanzas, se acondicionará para aparcamientos, jardinería, etc., dotándolo del mobiliario urbano necesario; los paramentos que den a estos espacios deberán ser tratados como fachadas quedando los propietarios obligados a su tratamiento y adecentamiento.

Quedan prohibidos los patios abiertos a fachadas.

Las jambas de portadas y de huecos, podrán sobresalir de la alineación en las formas que a continuación se determinan:

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

- 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 3,00 metros de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura, dichos salientes se sujetarán a las condiciones descritas para "jambas de portadas y huecos" descritas en el párrafo anterior.

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

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

- En calles con anchura inferior a 9,00 metros, el vuelo será de un máximo de 35 cm.

- En calles con anchura igual o superior a 9,00 metros, el vuelo será de un máximo de 50 cm.

Para los salientes y vuelos en espacios libres y patios se fija un máximo de 35 cm.

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

Los balcones y terrazas se separarán de la edificación colindante una vez y media la longitud del vuelo.

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 de modo separado superará los 2,50 metros.

4. Ocupación máxima de parcela:

No se limita, pudiendo en consecuencia alcanzar el 100%.

5. Altura máxima edificable:

El número máximo de plantas será de dos para edificaciones complementarias y de 7,50 metros para naves industriales.

Excepcionalmente podrá admitirse una altura mayor, por razones justificadas derivadas de las particulares características de la industria a implantar.

6. Altura libre de plantas:

Cualquier planta de las posibles edificaciones complementarias tendrá una altura libre máxima de 3,50 metros.

**Artículo 13.11.11. Cambios de uso:**

Para las industrias localizadas en zonas y áreas residenciales, podrá cambiarse el uso industrial por el residencial, cumpliendo las siguientes condiciones:

1. El propietario solicitará al Ayuntamiento el cambio de uso, especificando razonada y justificadamente si se trata de una liquidación de la actividad industrial o de un traslado a nuevas instalaciones.

2. El Ayuntamiento en Pleno considerará la petición y, en su caso, aprobará el cambio de uso estimando y ponderando las razones argumentadas por la propiedad.

3. El cambio de uso deberá tramitarse como expediente de "Modificación Puntual del PGOU", según la legislación urbanística vigente.

4. Aprobado el cambio de uso, el propietario redactará "Plan Especial de Reforma Interior" que ordene el ámbito de la Unidad de Ejecución, que habrá de ser delimitada previamente.

5. La Ordenanza de zonas de aplicación será en cualquier caso CTP-C, debiendo preverse en el PERI las reservas de suelo para equipamiento y dotaciones adecuadas al aumento de la población provocado, cuya cuantificación de superficies deberá justificarse en la Memoria del Planeamiento de Desarrollo a tramitar.

**Artículo 13.11.12. Regulación de usos:**

1. Los usos permitidos quedan regulados por la normativa sectorial aplicable.

2. Se prohíben expresamente aquellas industrias Nocivas y Peligrosas.

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 preverá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación industrial.

**Artículo 13.11.13. Normas específicas de Ordenación para la "Zona Industrial-Servicio de Carretera- Santa Cruz" (IND-SC-C)**

**Artículo 13.11.14. Definición:**

Corresponde a aquellas zonas de la pedanía de Santa Cruz, de uso industrial dispuestas a lo largo de la ctra. N-432, por lo que son objeto de un tratamiento especial dentro de las zonas industriales.

**Artículo 13.11.15. Delimitación y Subzonificación:**

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Ordenación con la denominación IND e integrada por la subzona IND-SC-C.

**Artículo 13.11.16. Condiciones de Ordenación y Edificación:**

1. Parcela mínima edificable:

Será la parcela catastral existente, permitiéndose las agregaciones de parcelas.

Las segregaciones de parcelas existentes serán autorizables, siempre que la parcela mínima resultante sea igual o superior a 500 m<sup>2</sup>.

Se permitirá la transformación de la parcela original en parcelas menores de uso igualmente industrial compatibles con el uso residencial dominante en la zona, mediante la redacción de un Proyecto de Reparcelación y un Estudio de detalle si éste fuera necesario

Las parcelas así originadas tendrán una superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie de la parcela, que podrá ocuparse totalmente.

Se preverá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación industrial.

2. Edificabilidad neta máxima:

1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie de parcela neta.

3. Alineaciones, Salientes y Vuelos:

La fachada del edificio podrá ajustarse a la alineación del vial señalada en los planos siempre que la alineación de la edificación actual, en caso de existir ésta, coincida con la del vial.

En caso contrario las edificaciones se separarán de linderos 5,00 metros. Cuando la fachada resultante sea inferior a 10,00 metros, se podrá edificar un frente de hasta 10,00 metros siempre que la separación a linderos sea al menos de 3,00 metros. La

separación con respecto de la carretera se adecuará en cualquier caso a la Legislación y Reglamento de Carreteras.

No obstante lo anterior en el caso de estructura parcelaria medianera las edificaciones habrán de ser igualmente medianeras.

El espacio público existente frente a las edificaciones se acondicionará para aparcamientos, jardines, etc., dotándolo de mobiliario urbano si fuera necesario; los paramentos que den a estos espacios deberán ser tratados como fachadas quedando los propietarios obligados a su mantenimiento y adecentamiento.

Quedan prohibidos los patios abiertos a fachadas.

Las jambas de portadas y de huecos, podrán sobresalir de la alineación un máximo de 20 cm.

Las rejas voladas y molduras, se consentirán hasta un vuelo máximo de 30 cm, siempre que sobresalgan a una altura no inferior a 3,00 metros de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura, dichos salientes se sujetarán a las condiciones descritas para "jambas de portadas y huecos" descritas en el párrafo anterior.

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

El vuelo máximo de balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras, será de un máximo de 50 cm.

Para los salientes y vuelos en espacios libres y patios se fija un máximo de 35 cm.

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

Los balcones y terrazas se separarán de la edificación colindante una vez y media la longitud del vuelo.

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 de modo separado superará los 2,50 metros.

4. Ocupación máxima de parcela:

No se limita, pudiendo en consecuencia alcanzar el 100%.

5. Altura máxima edificable:

El número máximo de plantas será de dos para edificaciones complementarias y de 7,50 metros para naves industriales.

Excepcionalmente podrá admitirse una altura mayor, por razones justificadas derivadas de las particulares características de la industria a implantar.

6. Altura libre de plantas:

Cualquier planta de las posibles edificaciones complementarias tendrá una altura libre máxima de 3,50 metros.

#### **Artículo 13.11.17. Cambios de uso:**

Para las industrias localizadas en zonas y áreas residenciales, podrá cambiarse el uso industrial por el residencial, cumpliendo las siguientes condiciones:

1. El propietario solicitará al Ayuntamiento el cambio de uso, especificando razonada y justificadamente si se trata de una liquidación de la actividad industrial o de un traslado a nuevas instalaciones.

2. El Ayuntamiento en Pleno considerará la petición y, en su caso, aprobará el cambio de uso estimando y ponderando las razones argumentadas por la propiedad.

3. El cambio de uso deberá tramitarse como expediente de "Modificación Puntual del PGOU", según la legislación urbanística vigente.

4. Aprobado el cambio de uso, el propietario redactará "Plan Especial de Reforma Interior" que ordene el ámbito de la Unidad de Ejecución, que habrá de ser delimitada previamente.

5. La Ordenanza de zonas de aplicación será en cualquier caso CTP-C, debiendo preverse en el PERI las reservas de suelo para equipamiento y dotaciones adecuadas al aumento de la población provocado, cuya cuantificación de superficies deberá justificarse en la Memoria del Planeamiento de Desarrollo a tramitar.

#### **Artículo 13.11.18. Regulación de usos:**

1. Los usos permitidos quedan regulados por la normativa sectorial aplicable.

2. Se prohíben expresamente aquellas industrias Nocivas y Peligrosas.

3. Se permiten usos de Hospedaje, Hostelería y Gasolineras.

4. Se preverá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación industrial.

### **CAPITULO DUODECIMO ZONA COMERCIAL.**

#### **Artículo 13.12.1. Definición**

Comprende esta calificación una serie de parcelas de suelo ur-

bano dedicados actualmente al uso comercial y con carácter general la dotación comercial fijada en los estándares de planeamiento como de obligatoria para los Planes Parciales. Es objetivo de esta ordenanza mantener la vinculación del uso comercial a estas parcelas al tiempo que se regula la aparición de esta actividad en el suelo urbanizable programado.

#### **Artículo 13.12.2. Supuestos de aplicación de la ordenanza**

A) En suelo urbano

Se distinguen las zonas fijadas en esta normativa:

- Para las MC; CTP; UAD; UAS; IND, los edificios íntegramente dedicados a uso comercial deberán cumplir las ordenanzas fijadas en estas zonas.

- Para las PAS; OA, los edificios íntegramente dedicados a uso comercial deberán cumplir las siguientes condiciones de ordenación:

1. Parcela mínima 400 m<sup>2</sup>.
2. Longitud mínima de fachada 10 m<sup>2</sup>.
3. Edificabilidad neta 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
4. Ocupación máxima 80% en todas sus plantas.
5. Altura máxima PB+1 sin superar 7 m..

B) En Suelo Urbanizable

Para este supuesto regirán las siguientes condiciones de ordenación:

1. Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 400 m<sup>2</sup>.
- Longitud mínima de fachada: 10 metros.
- Deberá poderse inscribir en su interior un círculo de 15 metros de diámetro.

No se fija parcela máxima para los Planes Parciales a desarrollar en el Suelo Urbanizable, pudiendo concentrarse el uso comercial en Centros o Zonas específicamente destinadas a ello.

2. La edificabilidad máxima sobre parcela neta resultante de la ordenación del Plan Parcial será de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre parcela.

3. Ocupación máxima de parcela

Planta Baja: 100%

Planta Alta: 50%

4. Altura máxima edificable

La altura máxima edificable será de 12 metros.

5. Separación a linderos públicos y privados

En ambos casos será como mínimo de 6 metros.

6. Condiciones de uso

a) Uso dominante:

Comercial

b) Usos compatibles:

- Terciario.

- Equipamiento Comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios).

- Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

### **CAPITULO DECIMOTERCERO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

#### **Artículo 13.13.1. Definición**

Comprende el sistema de equipamiento comunitario todos aquellos centros al servicio de la población destinados a los usos que se relacionan en las Normas de éste Plan en su título de Usos.

Como tales se recogen los ya existentes o en ejecución y los que en desarrollo del Plan se establezcan de nueva construcción.

#### **Artículo 13.13.2. Índice de edificabilidad de los equipamientos**

1. En el suelo urbano la edificabilidad máxima en los distintos centros será:

- Para todas las pormenorizaciones de este uso, el que se derive del programa propio de la instalación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

- En todo caso la organización del espacio edificable se adaptará a la ordenanza de zona dominante en el entorno.

2. Las parcelas destinadas a estos usos procedentes de un planeamiento de desarrollo aprobado, tendrán las condiciones edificatorias que para éstas haya establecido el citado planeamiento.

3. En aquellos casos en los que un centro de EQ se localice entre zonas de ordenanza distintas, un informe previo municipal determinará la ordenanza de referencia solucionando adecuadamente la organización espacial, implantación, relación con el entorno, conformación de espacios públicos, accesos, etc., sin rebasar los límites de competencia propios de un Estudio de Detalle.

### Artículo 13.13.3. Ejecución y Planeamiento

La ejecución, reforma o ampliación de los equipamientos comunitarios que por sus especiales características dimensionales, de incidencia de la trama urbana, demandas extraordinarias de aparcamiento u otros servicios urbanos, así como viales de acceso, etc. deberán desarrollarse mediante un Plan Especial si el Excmo. Ayuntamiento así lo estima a la vista de la incidencia de las condiciones urbanas antes referidas.

#### TITULO DECIMOCUARTO RECOMENDACIONES PARA EL DISEÑO DE INFRAESTRUCTURAS.

Las recomendaciones que se recogen en el presente capítulo constituyen unos criterios orientativos sin valor normativo. Habrá ocasiones en las que el diseño, la orografía y el espacio disponible no permita la disposición de los elementos de la urbanización con los estándares que aquí se reflejan. Tal hecho no contradice la existencia de estas recomendaciones. En cualquier caso, la existencia de un Pliego de Condiciones Técnicas para las obras de urbanización, tendrá prevalencia sobre las orientaciones que se indican en este capítulo.

En ausencia del referido Pliego de Condiciones Técnicas, el alcance de la aplicación de las presentes recomendaciones será el siguiente:

½ Urbanización de todo tipo de viales y áreas libres, con independencia de su categoría jerárquica en la estructura del Plan General, incluidas travesías y rondas urbanas. Se excluyen las carreteras y variantes que discurran exteriormente a núcleo de población.

½ Urbanización de promoción pública ó promoción privada.

½ Urbanización de espacios de nueva creación remodelación de los ya existentes.

½ Urbanización mediante Proyectos de Urbanización y Obras Ordinarias.

½ Urbanización de espacios de dominio público y de los que, siendo de titularidad privada ó pública tengan asignados un uso público desde el planeamiento general o de desarrollo.

½ No son de aplicación estas recomendaciones en el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, en el que serán de aplicación las Normas de Areas Libres del mismo.

½ En los casos de operaciones en Suelo No Urbanizable, urbanizaciones en parcelaciones ó núcleos periféricos, en los que las condiciones especiales de los mismos así lo aconsejen, siempre que se justifique técnicamente en orden a la adecuación a determinados valores de ruralidad o especificidad que fuese necesario preservar, podrían establecerse algunas excepciones en relación con condiciones de diseño y de tipo técnico.

En todo caso, las obras de urbanización cumplirán la normativa sectorial de aplicación, tanto municipal como supramunicipal, siempre que sean de aplicación al ámbito urbano, especialmente la siguiente:

- Ordenanza de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, en el transporte y la comunicación.
- Ordenanza Municipal de zonas verdes.
- Ordenanza de Protección del cielo nocturno.
- Plan Director de Bicicletas.

#### CAPITULO PRIMERO EL ESPACIO VIARIO

### Artículo 14.1.1. CLASIFICACIÓN DE LAS CARRETERAS URBANAS A EFECTOS DE ORDENACIÓN.

Ya expuesta en otro apartado anterior de esta Memoria, quedaría la siguiente clasificación:

a) **Carreteras, circunvalaciones, enlaces y travesías.** Son las autovías y carreteras, así como las de unión entre ellas atravesando o bordeando la ciudad, por lo que se caracterizan por la mezcla de un tráfico no urbano generado o atraído por las zonas contiguas a la vía. Dependiendo de si acaba en la ciudad o la circunvala la red viaria primaria puede convertirse en una penetración o en una ronda. Su proximidad a la zona urbana imbrica la comunicación interurbana con la urbana. El Tráfico de paso es preferente sobre el local. La velocidad de diseño será superior a 60 km/h.

b) **Vías Primarias.** Son las de acceso a distritos y barrios, dando continuidad a los colindantes y tramando las vías de carácter superior. La velocidad de diseño será inferior a 50 km/h. Los radios no serán inferiores a 25 m. La convexidad vertical será mayor de 300 y la concavidad mayor de 550. Las pendientes máximas no serán mayores, como norma general, del 10%.

c) **Viario Medio.** Son aquellas vías que tienen una cierta importancia en la estructura y organización espacial de los diferentes usos, o que por su longitud salen fuera del ámbito del barrio o distrito, pero que no poseen las condiciones suficientes de continuidad o capacidad para ser clasificadas dentro de las vías primarias. Las calzadas coexisten con aparcamientos. Los radios mínimos no serán inferiores a 16 m. y las pendientes máximas no serán superiores al 12%.

d) **Distribuidores de barrio.** Son aquellas vías de menor intensidad en cuanto a tráfico, pero de gran importancia en la ordenación del área en que se encuentran, y cuya función es canalizar los flujos de circulación desde el tramado viario local hacia las vías de jerarquía superior.

e) **Viario Local.** Son las calles de los barrios o sectores que aseguran el acceso a la residencia o actividad implantada en su ámbito. La función principal es el acceso a los usos situados en sus bordes. El tráfico urbano es casi exclusivo y su diseño prima la actividad local sobre la comunicación entre zonas. Se utilizará un diseño urbano que impida la circulación de vehículos a una velocidad superior a 30 km/h. Permiten el acceso de vehículos a las zonas y viarios colindantes, el estacionamiento y reparto de mercancías. La circulación de peatón es preferente.

f) **Sendas peatonales.** Las destinadas exclusivamente a la circulación de peatones con circulación excepcional de vehículos de servicio y transporte colectivo.

### Artículo 14.1.2. CONDICIONES DE DISEÑO.

#### 14.1.2.1. PERFIL LONGITUDINAL.

Para la elección de los límites de las inclinaciones de las rasantes en zonas urbanas se tendrá en cuenta no solo criterios circulatorios sino también la incidencia urbanística de las soluciones así como su repercusión económica y ambiental.

Como orientación, se evitará superar una pendiente máxima de 6% en tramos de longitud mayor de 30 m. No obstante, dicho límite puede superarse si en el estudio económico sobre la incidencia de la rampa en el coste de ejecución de la carretera frente a los factores de reducción de velocidades, costes de funcionamiento y aumento del ruido se considera favorable un aumento de la inclinación.

Las intersecciones se ubicarán fuera de las grandes rampas, no debiendo superarse como cifra orientativa el 3%.

Para las glorietas se evitarán pendientes superiores al 2,5%.

#### 14.1.2.2. SECCIÓN TRANSVERSAL

En todas las secciones viarias que combinen el ámbito peatonal con el ámbito de calzada, se deberá mantener la proporción mínima de 1/3 de la zona peatonal respecto a la zona de circulación rodada.

Con carácter general, las vías primarias serán de doble sentido de circulación, salvo que la especial configuración de la trama permita el desdoblamiento en pares de vías, semejantes, próximas o equiparables a su función.

Se evitará la construcción de medianas en la calzada, siendo solamente admisibles en los casos fijados desde este documento de P.G.O.U. o si se configuran como paseo peatonal, con una anchura mínima de 8,00 m.

#### 14.1.2.2.1. CARRILES DE CIRCULACIÓN

La anchura usual de los carriles de circulación será de 3,5 m, pudiéndose aumentar o disminuir este valor en función de la velocidad de proyecto de la vía, existencia de puntos singulares, con restricciones de anchura y/o para conseguir una homogeneidad de los carriles.

No obstante la anchura no será en ningún caso inferior a 2,75 m.

El mínimo absoluto será utilizado solo para calles peatonales y bordes con restricción de acceso.

#### 14.1.2.2.2. ARCENES.

En travesías y circunvalaciones la anchura mínima del arcén exterior será de 2,00 m. No obstante, para altas intensidades de pesados es recomendable una anchura de 2,50 m y de hasta 3,00 m.

El resto de viales puede tener arcén exterior o no tenerlo; el cual, en ocasiones podrá ser sustituido por un carril de aparcamiento.

La anchura del arcén interior depende en gran medida de la anchura de la mediana y de si se ubican en la misma barrera de protección plantaciones u otro tipo de objetos.

En travesías y circunvalaciones la anchura mínima del arcén interior, si existen barreras de protección en la mediana, es de 1,00 m. Esta anchura puede reducirse en las vías primarias hasta

llegar a 0,20 m; es decir, la reducción del arcén a la anchura de la línea blanca de límite de calzada.

#### 14.1.2.2.3. CARRIL DE APARCAMIENTO.

En vías con elevada velocidad de proyecto (60 km/h) no se recomienda la instalación de aparcamiento. Las bandas de aparcamiento son necesarias en tramos urbanos donde existe una fuerte intensidad de usos en los márgenes y no sea posible el trazado de una vía de servicio.

En aparcamientos con mayoría de vehículos ligeros se recomienda unas dimensiones mínimas de 2,20 m. x 4,50 m., y si el aparcamiento es para vehículos pesados (áreas industriales) de 2,50 m. de anchura.

#### 14.1.2.2.4. MARGENES.

La anchura de resguardo en carreteras urbanas sin ningún tipo de barrera de seguridad u obstáculos es de 0,70 m. Con barreras de seguridad metálicas y señalización la anchura mínima es de 1,50 m.

#### 14.1.2.2.5. BARRERAS Y BORDILLOS.

En las carreteras en las que no existen movimientos transversales, se recomienda el uso de barreras rígidas tanto en mediana como en el margen exterior.

La mayor parte de las vías urbanas dispondrán de bordillo como separador de la calzada y su margen o de la calzada con la mediana. En tramos con velocidades superiores a 60 km/h debería instalarse el bordillo en compañía de barreras de seguridad. Con velocidades inferiores el bordillo puede cumplir funciones de barrera siempre que su perfil no sea montable.

En los viales donde la velocidad sea reducida y los márgenes amplios, pueden disponerse bordillos recortables o encintados para conseguir una mejor integración estética de la calzada con el resto de la sección transversal.

#### 14.1.2.2.6. ACERAS.

Las travessías y circunvalaciones pueden y deben tener aceras si el flujo de peatones es importante o si atraviesan zonas urbanas consolidadas. El resto de viales deberán tener obligatoriamente aceras.

La anchura mínima absoluta de una acera será de 1,70 m. para el cruce de dos peatones.

La anchura óptima en aceras con escasa afluencia de peatones es de 3,00 m. Con mayores afluencias es necesario acondicionar la acera con mayor anchura.

En calles que dispongan de acerado con anchura igual o superior a 3,00 m, se plantarán alineaciones de árboles. En calles de menor anchura de acerado se admite plantaciones, y en el caso de carreteras urbanas éstas se ubicarán preferentemente en los márgenes.

En áreas muy urbanizadas el resguardo y la acera se tratará como una unidad de diseño, sin diferenciación tipológica.

#### 14.1.2.3. NUDOS.

Los nudos se clasifican en dos grupos:

- ½ Intersecciones: cruces a nivel.
- Intersección con prioridad.
- Intersección regulada por semáforos.
- Glorieta.

½ Enlaces: se aplica a todo tipo de nudos donde al menos un movimiento se resuelve a desnivel.

La elección de uno y otro tipo será en función de la I.M.D. de la vía principal y la I.M.D. de la vía secundaria.

En vías urbanas los nudos normalmente se plantean como cruces a nivel mediante, si bien se plantean enlaces en ciertos cruces:

½ Si la intensidad del tráfico entre movimientos que se cruzan justifica la realización de un enlace.

½ Donde se realiza un cruce con una vía de circulación continua.

La separación entre intersecciones variará en función de la intensidad de la red viaria transversal, del tipo de control de prioridad en las mismas y del nivel de control de accesos. Una distancia adecuada para áreas de densidad media está sobre los 500 m, mientras que para áreas más densas dicha distancia es inferior.

En las intersecciones los radios mínimos de giro serán de 12,00 m, siendo aconsejable superar los 15,00 m. Únicamente en calles secundarias, donde el retranqueo de aceras dé lugar a pasos muy estrictos se podrá llegar a radios mínimos de bordillo de 6,00 m.

En glorietas, se evitará que los radios máximos superen los 40,00 m. Cuando exista un solo carril, su anchura no será menor que 5,50 m. En calzadas de doble carril situadas en glorietas, la anchura mínima será de 8,00 m.

#### Artículo 14.1.3. PEATONES.

Se aplicará lo dispuesto en la normativa municipal y, en especial, a lo que se refiere la Ordenanza de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, en el transporte y la comunicación.

Utilizando la velocidad de los vehículos como indicador de compatibilidad entre el tránsito peatonal y la circulación de vehículos puede decirse que:

½ Para velocidades inferiores a 30 km/h pueden plantearse soluciones integradas de peatón-automóvil a nivel.

½ Para velocidades de hasta 60 km/h pueden plantearse soluciones con separación física (aceras o caminos con o sin protección) así como cruces a nivel.

½ Para velocidades superiores a 60 km/h, la segregación debe ser total con pasos a distinto nivel y separación física de recorridos en toda su longitud (paso a nivel).

Con objeto de definir con claridad las prioridades entre vehículos y peatones en cada punto, se dispondrán dispositivos que hagan efectiva o al menos incentiven la reducción de la velocidad y otras que garanticen la protección y canalización del tráfico peatonal.

En base a las distinciones hechas con anterioridad pueden definirse dos tipos de pasos para peatones:

Paso a nivel:

Su ubicación debe recoger los itinerarios más frecuentados y no deben distanciarse más de 150 m.

La especial peligrosidad de este tipo de cruces hace necesario una serie de medidas de seguridad como:

- ½ buena visibilidad tanto del vehículo como del peatón.
- ½ correcta señalización.
- ½ canalización de los recorridos peatonales.
- ½ disposición de refugios centrales (isletas).
- ½ prolongación de aceras en penínsulas.
- ½ instalación de semáforos con pulsadores.

Pasos a distintos nivel:

Deben resolverse siempre por medio de rampas si solo hay una posibilidad de acceso, o mediante escalera y rampa opcionales si pudieran conjugarse ambas soluciones.

Como criterio general, con objeto de mejorar la movilidad de personas con limitaciones físicas o el propio tránsito de coches de niños deben tomarse medidas de eliminación de barreras arquitectónicas de acuerdo a las determinaciones de la mencionada Ordenanza de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Se utilizarán los medios oportunos, tales como rebajes de bordillos en aceras e isletas, uso de texturas especiales en la acera, implantación de señales acústicas en semáforos etc.

#### Artículo 14.1.4. TRANSPORTE COLECTIVO.

El uso de transporte colectivo favorece en gran medida la circulación en el interior del casco urbano, así como sus entradas y salidas. Por este motivo se considera la posibilidad de disponer de carriles exclusivos con las siguientes alternativas:

En vías rápidas urbanas:

½ Carriles reservados a derecha.

½ Carriles en una vía doble central fuera de la calzada normal, incluida en la mediana, en disposición central o a ambos lados.

½ Carriles en vías de servicio.

En el resto de vías urbanas:

Los carriles se integran en la calzada central dentro del carril derecho excepcionalmente y en función de la intensidad de autobuses podrá plantearse el establecer carriles reservados de circulación.

Las paradas de autobuses se ubicarán según los siguientes criterios:

En vías rápidas urbanas:

Se recomienda la utilización de vías de servicio para su ubicación. En caso de no existir vías de servicio se podrían habilitar carriles de parada de pequeña longitud separados de la calzada central mediante una berma y comunicado con ella mediante los correspondientes tramos de aceleración y deceleración. En enlaces, la mejor ubicación de la parada será en carriles especiales, y si ello no fuera posible, se localizarán en los ramales de salida, en tramos rectos o casi rectos con suficiente visibilidad cerca de la intersección con las vías secundarias.

En el resto de vías urbanas:

En vías con velocidad de proyecto de 80 km/h, se habilitarán carriles de parada de anchura igual a 3,00 m. mediante retranqueos en el resguardo de la carretera. Si esta franja no admite por su

anchura la instalación del carril de estacionamiento así como un espacio para los peatones, se ocupará parte o todo el arcén exterior sin que en ningún caso el vehículo estacionado ocupe parte del carril derecho.

Para velocidades inferiores cabe mantener el vehículo detenido en el carril derecho de circulación sin refugios especialmente acondicionados.

En intersección es recomendable su ubicación antes de la intersección. En el caso de las glorietas se situarán en las inmediaciones de la misma y a una distancia suficiente para que no afecte la circulación en el abocinamiento de entrada.

#### **Artículo 14.1.5. FIRMES Y PAVIMENTOS.**

##### **14.1.5.1. EN CALZADAS.**

La instalación de un determinado tipo de pavimento debería contemplar los siguientes criterios:

½ Rugosidad de la capa de rodadura tanto en seco como en mojado manteniendo sus condiciones con el tiempo.

½ Seguridad en la frenada, garantizando distancia mínimas en seco o mojado.

½ Durabilidad y resistencia a la degradación por tráfico, agua ó elementos climáticos.

½ Mínimo nivel de ruido y vibraciones tanto desde el punto de vista de conductos como de la población afectada. No obstante, en ciertos casos puede ser buscado un nivel de ruidos superior a la media para disuadir altas velocidades de los vehículos.

½ Calidad visual.

##### **14.1.5.2. EN ACERAS Y VÍAS PEATONALES.**

Las cualidades requeridas para estos pavimentos son principalmente:

½ Comodidad

½ Registrabilidad (facilitar la inspección y reparación de redes de servicios subterráneos)

½ Durabilidad y calidad visual.

En lo relativo a la comodidad son preferibles texturas lisas, si bien, los materiales rugosos son útiles en zonas accesibles pero por las que el tránsito no es deseable.

La registrabilidad para el acceso a redes enterradas es siempre necesaria siendo los pavimentos continuos sobre lecho de árido los más deseables.

Las calidades de los materiales más habituales son:

½ Mezclas bituminosas.

½ Hormigones.

½ Adoquines de hormigón.

½ Losas y losetas.

#### **Artículo 14.1.6. DRENAJES.**

Las vías urbanas se diseñarán para posibilitar la recogida subterránea de pluviales evitando las cunetas. Para recoger el agua de escorrentía de manera eficaz es necesario dotar a la calzada de una pendiente transversal mínima del 2% intentando no superar el 3%. Los tramos horizontales o relativamente horizontales se deben eliminar o acortar.

#### **Artículo 14.1.7. SEÑALIZACIÓN.**

##### **14.1.7.1. CONSIDERACIONES FUNCIONALES.**

En la instalación de elementos de señalización se evitará la confusión con otros símbolos, ocultación por la vegetación o por los vehículos aparcados, y la falta de visibilidad nocturna por contrastes desfavorables de luz.

Se agruparán en mástiles únicos las señales de mensajes relacionados y se limitará la señalización privada y la publicidad de actividades junto a la calzada.

Entre la señalización vertical y horizontal se debe establecer una estrecha vinculación con objeto de que una se vea complementada por la otra y no entren en contradicción.

##### **14.1.7.2. CONSIDERACIONES ESTÉTICAS Y DE IMPLANTACIÓN.**

La señalización será considerada como un elemento más del paisaje urbano, por ello debe diseñarse de modo homogéneo con todos los elementos del proyecto global.

Como recomendaciones concretas de implantación se citan las siguientes:

½ Buscar el apoyo mutuo de la señalización con las estructuras, adaptando la normativa (de distancia mínima) a cada caso particular.

½ Prever en las obras de paso las esperas necesarias para la fijación de paneles.

½ Evitar la implantación de pórticos y paneles sobre aceras y vías peatonales (es preferible la utilización de la mediana si la hubiera)

½ Mantener en la señalización ubicada en medianas y márgenes una distancia mínima al arcén de 0.70 m.

#### **Artículo 14.1.8. ILUMINACIÓN.**

El alumbrado debe contemplarse no solo desde una perspectiva funcional sino también como componente del paisaje urbano. El diseño del soporte y de la luminaria se realizará en función del contexto urbano en el que se inserte, y la instalación debe cuidar su adecuación a la escala del lugar y su unidad en el espacio circundante.

En la implantación del alumbrado son preferibles soluciones laterales por su facilidad de instalación y mantenimiento.

#### **Artículo 14.1.9. PROTECCIONES CONTRA EL RUIDO.**

La rodadura de los vehículos, las explosiones de carburantes, las vibraciones producidas por los motores y su mecánica... constituyen una importante fuente de ruido en la ciudad. El conocimiento del problema global del ruido producido por los vehículos en la ciudad es una premisa básica a tener en cuenta en el diseño de las carreteras urbanas.

Como orientación, se adjunta una relación de los niveles de ruidos máximos admisibles según recomendaciones establecidas en el Simposio celebrado por la A.I.P.C.R. en San Sebastián sobre el tema:

- Niveles máximos para nuevas construcciones

(Medidos a 2 m. de la pared exterior de los edificios).

Zonas Residenciales:

Leq (7 h a 23 h) 65 dB(A)

Leq (23 h a 7 h) 55 dB(A)

Zonas de Enseñanza y Hospitales:

Leq (7 h a 23 h) 55 dB(A)

Leq (23 h a 7 h) 45 dB(A)

Zonas Comerciales e Industriales:

Leq (7 h a 23 h) 75 dB(A)

Leq (23 h a 7 h) 75 dB(A)

- Niveles máximos para construcciones existentes.

Los anteriores aumentados en 10 dB(A).

Existe una amplia gama de medidas para reducir los niveles de ruido producidos por el tráfico:

½ Medidas de actuación sobre la infraestructura:

- Usos de pavimentos que produzcan un bajo índice de ruidos compatibles con la seguridad y economía corregidas con una alta rugosidad del pavimento.

- Trazados que eviten fuertes aceleraciones y deceleraciones bruscas, así como fuertes rampas, etc.

½ Medidas de ordenación y regulación de la circulación:

- Dar mayor fluidez evitando detenciones producidas por las intersecciones y la congestión.

- Reducción de las velocidades de los vehículos, pudiéndose llegar a resultados óptimos en torno a 60 km/h.

½ Medidas de actuación sobre el entorno de la carretera:

- Uso de la vegetación como pantalla amortiguadora.

- Uso de diques de tierra.

- Uso de pantalla acústica.

Estas últimas solo se colocarán allí donde la falta de espacio impida otros tratamientos más extensivos, y su diseño e instalaciones se realizarán de tal manera que el impacto visual que provoque sea mínimo.

#### **Artículo 14.1.10. PLANTACIONES.**

La integración de las plantaciones en el diseño de la vía pública no es únicamente un elemento complementario y adicional de carácter ornamental sino que desempeña importantes funciones en el viario como refuerzo de aspectos funcionales e infraestructurales (glorietas, enlaces...) ocultación de aspectos estéticos negativos, constitución en sí mismas de hitos urbanos singulares, creación de barreras de protección contra el ruido, el viento y la contaminación atmosférica.

Es recomendable y en algunos casos obligatorio mantener la vegetación preexistente asociada a los elementos geográficos; por ejemplo, los arbolados de ribera asociados a cauces.

En cuanto a la vegetación de nueva implantación es fundamental la elección de especies adaptadas al clima, al suelo y a los índices de contaminación, atendiendo dicha elección más que a criterios estrictamente ornamentales, a razones climáticas, de soleamiento,

de ordenación espacial y de adecuación ambiental. De la misma manera debe tenerse siempre presente la compatibilidad de las plantaciones con el drenaje, dotando al terreno de un nivel de drenaje adecuado a las necesidades de agua de las plantaciones y evitando la implantación de especies que obstruyan los canales de drenaje.

Según la zona de implantación se adoptará una serie de consideraciones para cada caso:

Implantación en borde de calzada:

En función de la velocidad de proyecto y de la solución constructiva que se adopte en el borde de plataforma la implantación de árboles requiere las siguientes distancias mínimas:

½ fuera de poblado y en entornos no edificados: > 9 m

½ áreas urbanas: > 4 m

½ calle con aceras y aparcamientos: > 5,00 m

Implantación en superficies amplias:

Donde el espacio disponible permita la implantación de arbolado en retícula, las distancias que definen esta retícula deben oscilar entre los 4,00 y los 5,00 m. para árboles de pequeño y medio porte y entre 7,00 y 8,00 m. para árboles de gran desarrollo.

Implantaciones en aceras y bermas:

Los alcorques serán dimensionados con medidas superiores a 1,00 x 1,00 m.

Las distancias entre el eje del árbol y el bordillo deben ser de al menos 0,50 m si existe carril de estacionamiento. El retranqueo debe ser superior donde no exista aparcamiento y donde haya banda ajardinada (mínimo 1,50 m, según el porte de arbolado).

Las distancias desde el eje del árbol a la línea de edificación deben ser siempre superiores a 1/2 de la separación entre árboles y a 1/2 de la altura prevista para el árbol desarrollado.

Implantaciones en isletas y medianas.

La mínima anchura de mediana susceptible de ser ajardinada es de 1,50 m. Son recomendables medianas de al menos 2,00 m si se desean ajardinar.

En cuanto a las isletas solo se recomienda ajardinar aquellas con una superficie superior a 20 m<sup>2</sup>.

Implantación en glorietas.

Por seguridad, no debe plantarse en los bordes de la isla central, siendo preferente disposiciones de altura progresiva desde los bordes hacia el centro.

Implantación en plazas.

La vegetación debe sujetarse a las directivas formales de la geometría urbana.

Implantación en enlaces.

La definición de las áreas despejadas en ramales de enlace se realizará atendiendo a los criterios de visibilidad, expuestos en la instrucción 3.1-I.C.

#### Artículo 14.1.11. VIAS CICLISTAS.

Este Plan General contempla las determinaciones del Plan Director de Bicicletas de Córdoba; y el planeamiento de desarrollo del mismo, así como los futuros Proyectos de Urbanización, tanto de nuevos viales como de remodelación de los existentes, deberán aplicar dichas determinaciones y prever espacios viales reservados para la circulación de bicicletas de forma integrada en el espacio urbano, que permita un suficiente margen de seguridad para los usuarios de este medio de transporte, de acuerdo a los trazados de la Red Principal de Itinerarios aquí establecida.

El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización fijarán soluciones de enlace con el viario externo a su ámbito de actuación y resolverán debidamente las intersecciones con otras vías, de manera que las vías ciclistas no resulten ser itinerarios sin solución de continuidad. Se diseñarán itinerarios de barrio en conexión con los itinerarios principales, los cuales no se formalizarán necesariamente como carriles de bicicletas, pudiendo coexistir la circulación de ciclistas con la de automóviles, siempre que se aseguren medidas de prioridad, preferencia, etc., para la seguridad de aquellos.

### CAPITULO SEGUNDO REDES DE DISTRIBUCIÓN Y ABASTECIMIENTO DE AGUAS

La red de distribución ha de garantizar que en todos los puntos exista el caudal previo, la presión conveniente y la calidad del agua requerida, evitando cualquier posible contaminación desde su recogida en el depósito hasta el punto de consumo.

La instalación se diseñará para una dotación de 400 litros/habitante/día.

#### Artículo 14.2.1. TRAZADO.

La colocación de la tubería ha de quedar asentada a cota superior a la del alcantarillado para evitar contaminaciones. El recubrimiento mínimo sobre la generatriz superior de la tubería será de 1,00 m si se sitúa bajo la calzada, y de 0,80 m si lo es bajo las aceras. El trazado deberá discurrir a ambos lados de la calle.

Los tubos se colocarán de acuerdo a la sección tipo de servicios existente, respetando las distancias mínimas a otros servicios.

En los puntos de bifurcación de los ramales se colocarán válvulas de cierre para poder aislar dichos ramales en caso necesario. Igualmente se colocarán válvulas de cierre en las arterias y polígonos, así como en los puntos que permitan una mejor sectorización de la red

Las conducciones primarias o arterias principales formarán el esqueleto del sistema de distribución.

Se situarán de modo que transporten el máximo caudal necesario a las diferentes partes de la zona abastecida, y deben formar un anillo de las 2/3 partes de la distancia del centro de la ciudad a sus alrededores. Las conducciones deben equiparse con desagües en sus puntos bajos y con purgas de aires en sus puntos altos.

Las conducciones secundarias transportarán el agua desde las arterias principales a las diferentes áreas para cubrir el suministro normal y el caudal para extinción de incendios. Formarán anillos, dentro de las arterias principales, entrelazándolas entre sí.

Las conducciones terciarias formarán una malla en el área que abastecen y suministrarán agua para las bocas de incendios y para las tuberías particulares de las residencias y otros edificios.

#### Artículo 14.2.2. LIMITES DE VELOCIDADES.

Los límites recomendables son de 0,5 y 0,3 m/s para el mínimo y 1,5 m/s para el máximo. Los límites inferiores pueden rebajarse en la distribución de agua en condiciones de bajos consumos.

Los límites superiores pueden aumentarse hasta 4 m/s en condiciones extraordinarias en el consumo o en funcionamiento de la red en caso de incendio.

No obstante, para evitar pérdidas de carga excesivas las velocidades deben ajustarse a los siguientes valores:

diámetro en mm	velocidad en cm/s
De 50 a 90	60
De 100 a 175	70
De 200 a 300	80
De 300 a 400	90
De 400 a 500	100
De 500 a 600	110
De 600 a 700	120
De 700 a 800	130
De 800 a 900	140
De 900 a 1000	150

#### Artículo 14.2.3. OBRAS DE FÁBRICA Y ACCESOS.

Las obras de fábrica necesarias para el alojamiento de válvulas, ventosas y otros elementos se realizarán con las dimensiones adecuadas para su fácil manipulación y de acuerdo a la normativa municipal existente.

Todas las cámaras dispondrán de desagüe o, al menos, de pendiente en la solera y lugares de recogida de agua para poder utilizar bomba de achique.

Los accesos se protegerán con tapas adecuadas de fácil manejo y de resistencia apropiada al lugar de su ubicación.

La tapa de la arqueta no sobresaldrá de la rasante de la calle.

Los accesorios principales en una red de distribución y su misión se citan a continuación:

½ Válvula: Se colocarán en puntos convenientes para aislar los tramos previstos según las posibles averías o reparaciones, así como por condiciones de mantenimiento y explotación.

½ Ventosas: Se colocarán en los puntos altos de la red con el fin de garantizar la eliminación de los gases desprendidos de la corriente de agua.

½ Desagües: Irán ubicados en los puntos bajos del perfil de la red y en los puntos bajos de cada uno de los tramos previstos para poder ser aislados. Su misión es el vaciado del tramo de la red correspondiente.

½ Medidores de presión y caudal: Se dispondrán en distintos puntos de la red para tener un conocimiento real y práctico de su funcionamiento, obteniéndose los datos precisos para una correcta exploración.

Todos los accesorios anteriormente citados se situarán para

facilitar la inspección en arquetas de registro con dimensión suficiente para permitir las operaciones de inspección, montaje y desmontaje de los mismos en caso necesario.

#### **Artículo 14.2.4. INTERFERENCIA CON OTROS SERVICIOS PÚBLICOS.**

Las conducciones de abastecimiento de agua estarán separadas de los conductos de otras instalaciones por unas distancias mínimas orientativas dadas en la tabla siguiente, y medidas entre generatrices exteriores de ambas conducciones y quedarán siempre por encima de la conducción de alcantarillado.

instalación	separación horizontal en cm		separación vertical en cm
	aconsejable mínima		
ALCANTARILLADO	40	20	20
GAS	40	20	20
ELECTRICIDAD ALTA	40	20	20
ELECTRICIDAD BAJA	40	20	20
TELECOMUNICACIONES	40	20	20

En caso de no poder mantener las separaciones mínimas especificadas, se permitirán separaciones menores siempre que se dispongan protecciones especiales.

En el cruce con otros servicios y siempre que ello sea posible, se procurará pasar por encima de los mismos.

#### **Artículo 14.2.5. CARACTERÍSTICAS DE LOS CONDUCTOS.**

##### **14.2.5.1. MATERIALES.**

Los materiales empleados serán los indicados en la normativa municipal y, en todo caso, permitirán el funcionamiento adecuado de la red y en general cumplirán las normas correspondientes. Los materiales utilizados deben cumplir las reglas de higiene y las prescripciones sanitarias presentes en la legislación vigente, y si tienen que estar en contacto con el agua potable, aquellos materiales a los que les sea exigible, deberían poner el correspondiente Número de Registro Sanitario de Industria. Todos los materiales tendrán una presión nominal superior a la máxima presión de servicio esperada y no inferior a 10 Kg/cm<sup>2</sup>, salvo en casos específicos de instalaciones a baja presión.

Las tuberías que forman la red están expuestas a sufrir fenómenos de corrosión tanto en el exterior del tubo por acción del terreno, como en el interior por acción de un agua corrosiva. Por este motivo se dispondrá de las protecciones necesarias.

##### **14.2.5.2. DIÁMETROS MÍNIMOS.**

El diámetro a adoptar de las tuberías en las redes de distribución no será menor de 100 mm, como norma general.

### **CAPITULO TERCERO REDES DE SANEAMIENTO**

#### **Artículo 14.3.1. TRAZADO**

Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por los viales, excepto en casos especiales en los que, por razones topográficas urbanísticas o de otra índole, discurran por zonas verdes.

En calles de manzanas cerradas, los conductos deberán instalarse bajo el eje de la calle por razones de equidistancias entre ambas líneas de fachada.

En calles de 25 m de ancho o más, deberán desdoblarse implantando secciones laterales, que discurrirán por el carril de la calzada más próximo a la acera en el que no esté permitido el estacionamiento.

Deberá evitarse en lo posible la ubicación del alcantarillado en las aceras, por las afecciones que cualquier reparación supone para el resto de las canalizaciones de los demás servicios urbanos públicos que suelen situarse en ellos. No se recomienda la instalación de redes de alcantarillado en aceras de menos de 6,00 m de anchura.

Como norma general se utilizarán pozos de registro, en secciones no visitables en los siguientes puntos:

- ½ Cambios de alineaciones.
- ½ Cambios de sección.
- ½ Cambios de rasante.

½ Unión de rasantes.

½ Cada 50 m que podrían ampliarse si lo permiten los medios de mantenimiento.

Para las secciones visitables, la ubicación y distancias de los pozos de registro vendrán en función del tipo de colector y de los medios de mantenimiento previstos.

La curva de acuerdo entre dos alcantarillas debe ser muy suave y el ángulo que forman las dos trazas, no superior a 30 grados sexagesimales.

El radio de guía debe ser al menos cinco veces mayor que el diámetro de la alcantarilla receptiva.

En secciones importantes deben estudiarse procedimientos especiales de sobreechanco y mayor pendiente en los tramos de curvas para compensar las pérdidas de carga que tales elementos comportan.

#### **Artículo 14.3.2. VELOCIDADES.**

La limitación de la velocidad de circulación del agua, viene determinada por la erosión que pueden causar altas velocidades. Las velocidades máxima en aguas residuales, no serán superiores a 3 m/seg para el máximo caudal.

Las aguas pluviales pueden alcanzar velocidades superiores, aunque sin traspasar el límite de 6 m/seg a sección llena.

La adopción de velocidades mínimas viene determinada por la necesidad de evitar la sedimentación de sólidos que transportan las aguas pluviales y residuales. Se deben proyectar las alcantarillas de forma que sean autolimpiables.

Los valores de las velocidades mínimas de circulación son función del tipo de red de que se trate. En sistemas separativos los conductos de aguas residuales deberán proyectarse de forma que la velocidad de circulación no sea inferior a 0,60 m/seg y los de aguas pluviales a 0,90 m/seg.

En sistemas unitarios las aguas residuales no deben circular a velocidades menores de 0,60 m/seg, pero si se trata de aguas residuales industriales fuertemente cargadas y a altas temperaturas, las velocidades mínimas deben ser 0,9 m/seg.

#### **Artículo 14.3.3. PENDIENTES.**

Se recomiendan como pendientes mínimas para alcantarillas de redes sanitarias aquellas que producen una velocidad de 0,6 m/seg para caudal mínimo de aguas residuales; pero si se trata de aguas industriales fuertemente cargadas y a altas temperaturas, existe la posibilidad de que a dicha velocidad se produzca generación de SH<sub>2</sub>, por lo que se recomienda en tal caso velocidades mínimas de 0,9 m/seg.

Las pendientes máximas vendrán limitadas igualmente por las velocidades máximas admisibles, dependiendo del material del conducto y de la naturaleza de las aguas a conducir. Para disminuir pendientes se utilizan los rápidos y los pozos de caída.

La pendiente de los conductos que deban transportar aguas permanentes no es aconsejable que exceda del 3%, pero en cualquier caso debe ser tal que la velocidad no sobrepase los 3 m/seg con el caudal máximo de aguas permanentes.

#### **Artículo 14.3.4. ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS DE LA RED DE SANEAMIENTO.**

##### **14.3.4.1. GENERALIDADES.**

Las obras complementarias de la red, pozos de registro, sumideros, unión de colectores, acometidas y restantes obras especiales, resistirán tanto las acciones del terreno, como las sobrecargas definidas en el proyecto.

Todos ellos se montarán o construirán sobre una solera de hormigón en masa o armado y su tipología será la que se recoja en la normativa municipal vigente.

Los registros construidos «in situ» podrán ser de hormigón en masa, de hormigón armado o de fábrica de ladrillo macizo. Su espesor no podrá ser inferior a 10 cm si fuese de hormigón armado, 20 cm si fuese de hormigón en masa, o 25 cm si fuese de fábrica de ladrillo.

El hormigón utilizado para la construcción de la solera no será de inferior calidad al que se utilice en paredes, cuando éstas se construyan en el mismo material.

Deberán colocarse juntas elásticas en las tuberías a una distancia no superior a 50 cm.

##### **14.3.4.2. POZOS DE REGISTRO.**

Se situarán pozos de registro en los puntos ya indicados anteriormente.

##### **14.3.4.3. IMBORNALES.**

Se sitúan en los puntos bajos, generalmente junto a los bordi-

llos de las aceras o entre los aparcamientos y las calzadas dependiendo de los bombeos de cada uno de ellos.

No es recomendable su colocación en calles no pavimentadas salvo que cada sumidero vaya acompañado de una arqueta visitable para la recogida y extracción periódica de las arenas y detritos depositados.

La distancia será estudiada para que puedan recoger las escorrentías superficiales previsible para 50 años de periodo de retorno.

**14.3.4.4. ACOMETIDAS DE EDIFICIOS.**

Se dispondrán en los orígenes de las alcantarillas con pequeño caudal y en todos aquellos puntos de la red que a juicio de los proyectistas por insuficiencia de velocidad pudiera producirse la sedimentación de los sólidos en suspensión.

**Artículo 14.3.5. CARACTERÍSTICAS DE LOS CONDUCTOS.**

En la construcción de redes de alcantarillado pueden adoptarse conductos construidos in situ o bien prefabricados.

Los conductos construidos in situ se utilizarán para transporte de caudales importantes para los que no existen conductos prefabricados de capacidad suficiente.

Entre los conductos construidos in situ deben adoptarse los de hormigón principalmente en masa o bien armados si deben soportar cargas importantes.

Entre los conductos prefabricados deben utilizarse los de gres y los de hormigón, adaptándolos a la normativa municipal.

Para impedir la corrosión en tubos de hormigón deben utilizarse revestimientos de protección.

**14.3.5.1. CONDUCTOS PREFABRICADOS DE HORMIGÓN.**

Los conductos prefabricados de hormigón pueden ser:

- a) Circulares.
- b) Circulares con base de apoyo.
- c) Ovoides con base de apoyo y con altura igual a 1,5 veces la anchura.

- Características de fabricación: Además de las establecidas sobre tuberías de hormigón por las Normas de obligado cumplimiento, el hormigón deberá ser homogéneo, compacto e impermeable, y fabricado con cemento portland o puzolánico.

- Rugosidad: No superior a la correspondiente a n = 0,012 de Manning.

- Dimensiones interiores:

Conductos circulares:

Ø (mm)		
150	400	900
200	500	1000(1)
250	600	1200(1)
300	800(1)	1500(1)

(1) Preferentemente con armadura.

Conductos ovoides:

b x h (mm)		
270x360(2)	600x900	1000x1500
400x520(2)	800x1200	1200x1800
500x750(2)		

(2) No es recomendable su utilización porque su función es cubierta por los circulares equivalentes con mayor resistencia y menor coste.

**14.3.5.2. ESPESORES MÍNIMOS.**

Los espesores mínimos de los conductos circulares de hormigón serán aquellos que cumplan las determinaciones características de resistencia, presión y estanqueidad que correspondan a las Normas Vigentes.

En los conductos ovoides y circulares se tomarán como indicativos los siguientes espesores mínimos:

½ Conductos circulares:

Di	e	Di	e	Di	e
150	25	500	50	900	82
200	27	600	58	1000	90
250	30	700	66	1200	102
300	36	800	74	1500	120
400	42				

Conductos ovoides:

b x h	e	b x h	e
270x360	38	800x1200	94
400x520	46	1000x1500	110
500x750	64	1200x1800	122
600x900	74		

En los conductos con unión en campana, el espesor del enchufe no será inferior al espesor del conducto. En los conductos con unión a medio espesor, el espesor del enchufe no podrá ser inferior a:

$$\frac{e - 20}{2} \text{ mm}$$

**14.3.5.3. RESISTENCIA.**

La resistencia del conducto por metro lineal deberá corresponderse a las acciones de sobrecargas de terreno más las de tráfico y será capaz de soportar la presión interior:

**14.3.5.4. PRESIÓN MÁXIMA DE TRABAJO.**

Los conductos deben ser aptos para aceptar una presión interior máxima de 0,5 Rp/m2, es decir, 5 m de columna de agua.

**14.3.5.5. REVESTIMIENTOS ESPECIALES.**

Los conductos que deban transportar aguas residuales con características susceptibles de atacar el hormigón o en estado excesivamente séptico, deberá poseer un revestimiento interior con resinas epoxy o láminas de gres, polivinilo, plásticos, etc..

En estos casos el material de unión debe ser asimismo anticorrosivo y en cualquier caso el revestimiento no debe producir contaminación adicional a las aguas.

**14.3.5.6. ENCAUZAMIENTO DE ARROYOS.**

Los cauces de arroyos que queden integrados en el desarrollo urbano serán respetados en el planeamiento de inferior rango al documento que ahora nos ocupa. La sección resultante (abierta o embovedada) deberá ser capaz de vehicular los caudales de cálculo de acuerdo a la normativa vigente. Como norma general, y a menos que sea expresamente autorizado lo contrario, el encauzamiento será únicamente para aguas de lluvia, debiéndose prever colectores paralelos.

**CAPITULO CUARTO  
RED DE TELEFONÍA**

La red de telefonía se proyectará en base a los criterios descritos a continuación, los cuales se han obtenido de la Normativa dispuesta por Telefónica.

**Artículo 14.4.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA RED DE TELEFONÍA.**

La red se divide en 3 partes principales según la Norma NP-PI-001 de Telefónica.

**14.4.1.1. RED DE ALIMENTACIÓN.**

Compuesta por el cable que desde la central llega a la urbanización o polígono, así como los cables de entrada a los Puntos de Interconexión.

**14.4.1.2. RED DE DISTRIBUCIÓN.**

Es la red propiamente interior de la urbanización y parte del punto de interconexión y conecta con los puntos de distribución.

**14.4.1.3. RED DE DISPERSIÓN.**

Es la parte de la red que parte del punto de distribución y termina en la vivienda o local.

**Artículo 14.4.2. ELEMENTOS DE UNA RED DE TELEFONÍA.**

**14.4.2.1. PUNTOS DE INTERCONEXIÓN (P DE I).**

Sirve para separar la red de alimentación y la de distribución. Existen distintos tipos de armarios en función de la capacidad (Pares de entrada).

CAPACIDAD	UBICACIÓN
200	Fachada
400	Fachada
200	Poste
400	Poste
600	Sobre Pedestal
1200	Sobre Pedestal

Se pueden dar casos en que aunque se precise en capacidades de 200 a 400 pares, sea aconsejable por razones estéticas el uso de armarios sobre pedestal de 600 pares.

En cuanto a características que han de venir dichos armarios se atenderá a lo descrito en la norma NP-PI-001 y NT-f1-003.

**14.4.2.2. CABLES.**

Las características generales que han de reunir los cables que componen una red de distribución son según la norma NP-PI-001.

TIPOS DE CABLES PARES CON AISLAMIENTO DE POLIETILENO Y CUBIERTA TIPO E.A.P.

CALIBRE 0.405 mm Ø				CALIBRE 0.64 mm Ø			
capacidad	diam. exterior	peso kg/km	código	capacidad	diam. exterior	peso kg/km	código
10	12	86	534.676	10	13	147	534.960
15	12.5	106	534.668	15	15.5	192	532.843
25	13	157	531.600	25	17.5	275	532.886
50	16.5	234	531.634	50	22	482	532.932
75	18.5	17	534.978	75	26	684	534.994
100	20.5	400	531.758	100	29	885	533.050
150	24	650	531.804	150	33.5	1250	533.092
200	26.5	740	531.839	200	39	1685	533.122
300	31	1075	531.871	-	-	-	-
400	34.5	1400	531.910	-	-	-	-
600	41.5	2070	532.819	-	-	-	-

CALIBRE 0.91 MM Ø			
capacidad	diam. exterior	peso kg/km	código
25	21.5	476	533.475
50	28	872	533.521
75	33.5	1262	533.001
100	37.5	1625	533.645

#### 14.4.2.3. PUNTO DE DISTRIBUCIÓN

Sirve para separar la red de distribución y la red de dispersión. Puede estar ubicado en el interior del edificio en cuyo caso sus características se completan con la NP-PI-002 «Red Telefónica de Interiores de Edificios», o bien en el exterior en cuyo caso se utilizará el armario descrito en el Manual Descriptivo MD-f4-004 «Armario de distribución para urbanizaciones».

La composición y características de este armario así como las conexiones son las descritas en la Norma NP-PI-001 de Telefónica.

La instalación de dicho armario se llevará a cabo de 2 formas diferentes:

½ Empotrado en la pared: Se considera que es la solución más adecuada por motivo de estética y seguridad.

En este sentido si el nº de acometidas es reducido se podrá optar por la instalación de un registro de acometidas descrito en la Norma MC-f4-010 y cuya forma y dimensiones aparece reflejada en la Norma NP-PI-001.

½ Sobre pedestal de hormigón: Esta instalación conlleva que se sitúen en zona protegidas. Las características que han de reunir serán las descritas en la Norma NP-PI-001 y NT-f1-003.

#### 14.4.2.4. CABLE DE ACOMETIDA.

Componen la red de dispersión. Son cables constituidos por dos de cobre de 0.7 mm. Ø paralelo y aislado con PVC, de color negro a los que se protege con una malla de alambre de acero galvanizado y una cubierta exterior también de PVC.

#### 14.4.2.5. ARQUETAS Y REGISTROS.

Se distinguen según la Norma NT-f1-003 de Telefónica hasta 3 tipos de canalizaciones y usos de cada tipo de arqueta.

Arqueta tipo M, D y H: Las características y dimensionamientos de las arquetas aparecen perfectamente detalladas en la norma mencionada anteriormente.

#### 14.4.2.6. TIPOS DE CANALIZACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

Cualquier sección de canalización adoptará, de acuerdo con las necesidades, uno de los tipos representados en el anexo nº3 «Tipos de Canalizaciones» y Anexo nº4 «Prismas de canalización», de la Norma Técnica NT-f1-003 de Telefónica.

Si la canalización discurre bajo calzada la altura mínima de relleno desde el pavimento a nivel del terreno al techo del prisma de la canalización será de 60 cm en vez de 45 cm (bajo acera).

Es conveniente desde el punto de vista de conservación que las arquetas se sitúen en lugares aislados, próximos a prados, valles o cualquier elemento que la proteja.

#### Artículo 14.4.3. DISEÑO Y DIMENSIONAMIENTO.

Las distintas partes de la red de telefonía se dimensionan en base a la Norma NP-PI-001 de Telefónica la cual establece una serie de criterios de estructura y dimensionamiento.

Conviene proyectar las instalaciones previendo un incremento en la demanda, ya que las modificaciones de una red para adoptarse a este incremento, son más costosas y molestas que un sobredimensionamiento.

La previsión de la demanda según la Norma NP-PI-001 de telefónica es la siguiente:

#### VIVIENDAS

a) Utilización permanente:

Categoría media 1,2 a 1,5 lin/viv.

Categoría de lujo 1,5 a 2 lin/viv.

b) Utilización temporal:

Categoría media 0,8 a 1 lin/viv.

Categoría de lujo 1,2 a 1,5 lin/viv.

LOCALES COMERCIALES.

Se considerará 1 a 2 lin/viv.

#### CAPITULO QUINTO

#### REDES Y ACOMETIDAS DE COMBUSTIBLES GASEOSOS.

Las recomendaciones del presente documento serán de aplicación para las canalizaciones y acometidas de nueva construcción, así como para las ampliaciones y transformaciones de las existentes que cumplan con las condiciones siguientes:

½ Que el gas canalizado esté incluido en alguna de las familias a que se refiere la norma UNE 60.002.

½ Que la presión máxima de servicio efectiva esté incluida en alguna de las categorías siguientes:

CATEGORÍA	PRESIÓN (BAN)
Alta Presión B (APB)	> 16 ban
Alta Presión A (APA)	4 a 16 ban
Media Presión B (MPB)	0.4 a 4 ban
Media Presión A (MPA)	0.05 a 0.4 ban
Baja Presión (BP)	£ 0.05 ban

Las canalizaciones de gas se realizan en base al Reglamento de Redes y Acometidas de combustibles gaseosos e Instrucciones técnicas complementarias del Ministerio de Industria y Energía.

#### Artículo 14.5.1. CANALIZACIONES DE TRANSPORTE Y DISTRIBUCIÓN DE GAS EN ALTA PRESIÓN B (APB). ITC. MIG 5.1.

##### 1.5.1.1. PROYECTO

El emplazamiento se realizará según lo establecido en la norma UNE 60.302, donde se definen 4 categorías de emplazamiento en función del Índice de edificios habituada para cada kilómetro (ieh.10) o para cada 10 km (ieh.10).

½ Categoría 1: leh.10 < 5  
leh. 1 < 8

½ Categoría 2: leh.10 > 5  
leh. 1 > 8

½ Categoría 3: Zonas residenciales o comerciales en las que más del 10% de las parcelas junto a calle o pista tengan edificios, siempre que el nº de plantas no sea superior a 3.

½ Categoría 4: Comprende aquellas zonas en las que predominan edificios de 4 o más plantas, haya tráfico rodado pesado e intenso y/o abundancia de servicios.

Se instalarán válvulas de seccionamiento con el fin de dividir las conducciones en secciones que no excedan de los siguientes valores:

CATEGORÍA EMPLAZAMIENTO	SEPARACIÓN MÁXIMA
1ª	30
2ª	20
3ª	10
4ª	5

Además, el volumen de gas comprendido entre dos válvulas consecutivas no excederá de los 700.000 m3 (n). Para emplazamientos con categoría 1 el citado volumen puede llegar a los 2.000.000 m3 (n) si los gases son menos densos que el aire y se

incrementa la seguridad de la instalación con sistemas de detección de gas y válvulas automáticas.

Se instalarán válvulas de purga cuya ubicación, tamaño y capacidad serán tales que permitan purgas con rapidez y sin peligro.

Para seguridad de funcionamiento se instalarán válvulas en las líneas de derivación que sirvan a abonados o estaciones.

La ubicación de estas válvulas será lo más próxima posible a la línea principal.

Las válvulas de seccionamiento y derivación se podrán instalar aéreas o enterradas y se ubicarán en bloques de fácil acceso y se protegerán de daños así como de posibles manipulaciones realizadas para personal no autorizado.

La profundidad de enterramiento será por lo menos de 0,80 m. En lugares donde no sea posible ninguna construcción, cultivo, ni tráfico rodado esta profundidad puede reducirse a 0,60 m.

Cuando la canalización discurra enterrada y próxima a otras obras o servicios subterráneos se deben disponer de unas distancias mínimas entre servicios:

0,20 m. en los puntos de cruce.

0,40 m. en los recorridos paralelos.

Siempre que sea posible se aumentarán estas distancias y profundidades para evitar riesgos inherentes a la ejecución de trabajos de reparación y mantenimiento en obras vecinas.

Si por razones justificadas no pueden respetarse las distancias mínimas entre servicios así como las profundidades mínimas, se dispondrán de las protecciones necesarias que eviten los posibles daños que pueda sufrir la conducción.

En los cruces de vías férreas y carreteras con tráfico intenso la canalización se protegerá con otra tubería resistente a los esfuerzos a que se verá sometida y de mayor diámetro.

Al atravesar obstáculos hidrográficos o suelos con un nivel freático alto deberá asegurarse la estabilidad de la canalización e impedir que ésta suba a la superficie o flote, mediante anclajes o lastrados.

Las canalizaciones enterradas deberán estar protegidas contra la corrosión externa.

#### 14.5.1.2. CONSTRUCCIÓN.

Los procedimientos de soldadura a utilizar deben determinarse tras ensayos apropiados. Los defectos de las uniones soldadas se calificarán según la norma UNE 14.011 y otra de reconocido prestigio aceptándose solo los calificados con 1 y 2 en la citada norma.

El resto de consideraciones de tipo constructivo son las descritas en el apartado 5 de la ITC. MIG. 5.1.

#### 14.5.1.3.. PUESTA EN OBRA.

Antes de la puesta en servicio de una canalización se someterá, por tramos o entera, a una prueba de resistencia y estanqueidad cuyas condiciones de ejecución quedan definidas en el apartado 6 de la ITC. MIG. 5.1.

#### 14.5.1.4. OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.

La compañía operadora ha de redactar un plan de operación, mantenimiento, vigilancia, inspección y control con las consideraciones descritas en el apartado 8 de la ITC. MIG. 5.1.

#### 14.5.1.5. MEDIDAS DE SEGURIDAD.

Consistentes en señalar de forma adecuada el trazado de la tubería mediante hitos o placas, impedir el paso a las zonas accesibles de las canalizaciones a personas no autorizadas y un plan de protección contra incendios incluido en el plan mencionado en el párrafo anterior.

Cuando se realice alguna intervención sobre la canalización se han de tomar una serie de medidas precautorias tales como:

½ Detectores de presencia de gas.

½ Señalización y control de área de trabajo.

½ Retirada de fuentes potenciales de ignición.

½ Disponer de aparatos adecuados de extinción.

### Artículo 14.5.2. CANALIZACIONES DE TRANSPORTE Y DISTRIBUCIÓN DE GAS EN ALTA PRESIÓN A (APA). ITC. MIG 5.2.

#### 14.5.2.1. PROYECTO

El emplazamiento se realizará según lo establecido en la norma UNE 60.302 donde se definen 4 categorías de emplazamiento en función del Índice de edificios habituada para cada kilómetro (Ieh.1) o para cada 10 km (Ieh.10).

½ Categoría 1: Ieh.10 < 5

Ieh. 1 < 8

½ Categoría 2: Ieh.10 > 5

Ieh. 1 > 8

½ Categoría 3: Zonas residenciales o comerciales en los que más del 10% de las parcelas junto a calle o pista tengan edificios, siempre que el nº de plantas no sea superior a 3.

½ Categoría 4: Comprende aquellas zonas en las que predominan edificios de 4 o más plantas, haya tráfico rodado pesado e intenso y/o abundancia de servicios.

Se instalarán válvulas de seccionamiento con el fin de dividir las conducciones en secciones que no excedan de los siguientes valores:

CATEGORÍA EMPLAZAMIENTO	SEPARACIÓN MÁXIMA
1ª	30
2ª	20
3ª	10
4ª	5

Además, el volumen de gas comprendido entre dos válvulas consecutivas no excederá de los 700.000 m<sup>3</sup> (n). Para emplazamientos con categoría 1 el citado volumen puede llegar a los 2.000.000 m<sup>3</sup> (n) si los gases son menos densos que el aire y se incrementa la seguridad de la instalación con sistemas de detección de gas y válvulas automáticas.

Se instalarán válvulas de purga cuya ubicación, tamaño y capacidad serán tales que permitan purgas con rapidez y sin peligro.

Válvulas en líneas de derivación: para seguridad de funcionamiento se instalarán válvulas en las líneas de derivación que sirvan a abonados o estaciones.

La ubicación de estas válvulas será lo más próxima posible a la línea principal.

Las válvulas de seccionamiento y derivación se podrán instalar aéreas o enterradas y se ubicarán en bloques de fácil acceso y se protegerán de daños así como de posibles manipulaciones realizadas por personal no autorizado.

La profundidad de enterramiento será por lo menos de 0,80 m. En lugares donde no sea posible ninguna construcción, cultivo, ni tráfico rodado esta profundidad puede reducirse a 0,60 m.

En zonas con cultivos profundos o sometidos a erosión de la superficie será por lo menos de 1 m.

Cuando la canalización discurra enterrada y próxima a otras obras o servicios subterráneos se deben disponer de unas distancias mínimas entre servicios:

0,20 m en los puntos de cruce.

0,40 m en los recorridos paralelos.

Siempre que sea posible se aumentarán estas distancias y profundidades para evitar riesgos inherentes a la ejecución de trabajos de reparación y mantenimiento en obras vecinas.

Si por razones justificadas no pueden respetarse las distancias mínimas entre servicios así como las profundidades mínimas, se dispondrán de las protecciones necesarias que eviten los posibles daños que pueda sufrir la conducción.

En los cruces de vías férreas y carreteras con tráfico intenso la canalización se protegerá con otra tubería resistente a los esfuerzos a que se verá sometida y de mayor diámetro.

Al atravesar obstáculos hidrográficos o suelos con un nivel freático alto deberá asegurarse la estabilidad de la canalización e impedir que ésta suba a la superficie o flote mediante anclajes o lastrados.

Las canalizaciones enterradas deberán estar protegidas contra la corrosión externa.

#### 14.5.2.2. CONSTRUCCIÓN.

Los procedimientos de soldadura a utilizar deben determinarse tras ensayos apropiados. Los defectos de las uniones soldadas se calificarán según la norma UNE 14.011 y otra de reconocido prestigio aceptándose solo los calificados con 1 y 2 en la citada norma.

Las soldaduras serán calificadas por el CENIM y aceptadas tras las pruebas de captación según la norma UNE 14.042 u otra de reconocido prestigio.

El resto de consideraciones de tipo constructivo son las descritas en el apartado 5 de la ITC. MIG. 5.2.

#### 14.5.2.3. PUESTA EN OBRA.

Antes de la puesta en servicio de una canalización se someterá por tramos o entera a una prueba de resistencia y estanqueidad cuyas condiciones de ejecución quedan definidos en el apartado 6 de la ITC. MIG. 5.2.

#### 14.5.2.4. OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.

La compañía operadora ha de redactar un plan de operación,

mantenimiento, vigilancia, inspección y control con las consideraciones descritas en el apartado 8 de la ITC. MIG. 5.2.

#### 14.5.2.5. MEDIDAS DE SEGURIDAD.

Consistentes en señalar de forma adecuada el trazado de la tubería mediante hitos o placas, impedir el paso a las zonas accesibles de la canalizaciones a personas no autorizadas y un plan de protección contra incendios incluido en el plan mencionado en el párrafo anterior.

Cuando se realice alguna intervención sobre la canalización se han de tomar una serie de medidas precautorias tales como:

- ½ Detectores de presencia de gas.
- ½ Señalización y control de área de trabajo.
- ½ Retirada de fuentes potenciales de ignición.
- ½ Disponer de aparatos adecuados de extinción.

#### Artículo 14.5.3. CANALIZACIONES DE TRANSPORTE Y DISTRIBUCIÓN DE GAS EN MEDIA PRESIÓN B (MPB). ITC. MIG 5.3.

##### 14.5.3.1. PROYECTO

Las canalizaciones irán enterradas excepto en los siguientes casos en los cuales podrían instalarse al aire libre:

½ Zonas susceptibles de verse afectadas por movimientos del terreno o corrimientos del suelo.

½ Cruces con obstáculos hidrográficos.

½ Franqueo de obras de fábrica.

Dentro del casco urbano el trazado de las canalizaciones discurrirá bajo acera. Si por razones justificadas no pudiese cumplirse este punto, la canalización se situará en la calzada lo más cerca posible (en función del Ø de la tubería) del borde exterior de la acera.

Las categorías de emplazamiento descritas en los apartados anteriores son válidas para este tipo de canalizaciones.

Profundidad de enterramiento y protecciones: La profundidad de enterramiento deberá ser por lo menos de 0,50 m. Bajo líneas férreas la profundidad de enterramiento será al menos de 1,00 m.

La canalización puede colocarse en el interior de una vaina de protección como en los siguientes casos:

½ Cruce de líneas férreas, carreteras, canales.

½ Cuando las canalizaciones atraviesen espacios huecos.

Si la canalización discurre enterrada y próxima a otras obras o servicios subterráneos se deben disponer de unas distancias mínimas entre servicios.

0,10 m en los puntos de cruce.

1,20 m en los recorridos paralelos.

Siempre que sea posible se aumentarán estas distancias y profundidades para evitar riesgos inherentes a la ejecución de trabajos de reparación y mantenimiento en obras vecinas.

Si por razones justificadas no pueden respetarse las distancias mínimas entre servicios así como las profundidades mínimas, se dispondrán las protecciones necesarias que eviten los posibles daños que pueda sufrir la conducción.

Las canalizaciones enterradas deberán estar protegidas contra la corrosión externa.

#### Artículo 14.5.4. ACOMETIDAS

Se entiende por acometida aquella parte de la canalización comprendida entre la red de distribución y la llave general de acometida incluida ésta.

##### A) ACOMETIDA DE GAS EN ALTA PRESION (ITC. MIG. 6.1.)

Las disposiciones que a continuación se señalan son de aplicación para:

½ Acometidas con una presión máxima de servicio efectiva superior a 4 bar.

Deben de cumplir los requisitos establecidos para las canalizaciones de APb y APA según la presión máxima de servicios.

También existe una serie de requisitos específicos que a continuación se detallan y que han sido extraídos de la ITC MIG.6.1.

½ Una llave general de acometida situada en las proximidades o en el límite del edificio o de la propiedad de los abonados.

½ Un dispositivo de aislante eléctrico que separa la acometida de la instalación receptora.

½ Dispositivo de corte en la trama de la acometida para poder interrumpir el paso de gas hacia la acometida si fuese necesario.

½ Ante la posibilidad de que se produzcan condensaciones la tubería de acometida estará dotada de una pendiente mínima de 5 mm/m descendente hacia la red y de no ser posible se dotará de los dispositivos necesarios para la evacuación de condensados.

½ Se procurará que la longitud de la acometida sea lo mas corta posible.

½ La llave general de acometidas y dispositivos de carga deberán situarse convenientemente señalizados pudiéndose instalar aéreas, en arqueta, o enterradas. Se situarán en lugares de fácil acceso y se protegerán de daños y manipulaciones por personal no autorizado.

#### B) ACOMETIDAS DE GAS EN MEDIA Y BAJA PRESIÓN (ITC. MIG. 6.2.)

Las disposiciones que a continuación se señalan son de aplicación para acometidas con una presión máxima de servicio inferior a 4 bar.

Las acometidas en Media y Baja presión cumplirán con las instrucciones técnicas complementarias ITC. MIG. 5.3., ITC. MIG. 5.4 e ITC. MIG. 5.5. según la presión máxima de servicio y que han sido comentadas en los apartados anteriores.

Los requisitos específicos son los mismos considerados en el apartado anterior para baja presión, complementados por la ITC. MIG. 6.2.

### CAPITULO SEXTO

#### DETERMINACIONES SOBRE LAS ZONAS VERDES

##### Artículo 14.6.1. ORDENACIÓN

La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En particular, las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación: itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado...

##### Artículo 14.6.2. INSTALACION DE ESTRUCTURAS MOVILES Y OTROS USOS PROVISIONALES

El proyecto de urbanización determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras, instalaciones de servicios o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.

##### Artículo 14.6.3. SERVIDUMBRES

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

##### Artículo 14.6.4. JARDINERÍA

La elección de especies arbóreas en calles atenderá, más que a criterios estrictamente ornamentales, a razones climáticas, de soleamiento, de ordenación espacial y de adecuación ambiental, debiendo utilizar especies propias de la región o de comprobada buena adaptación a la ciudad.

Se dispondrá de la red de riego al tipo de plantación proyectada.

##### Artículo 14.6.5. CRITERIOS DE ORDENACION Y DISEÑO

El proyecto de zonas verdes, debiendo garantizar la cualificación de dicho espacio como tal, se ajustará a criterios de ahorro de agua y energía, de facilidad de mantenimiento, adaptación al medio y utilidad ciudadana. La ordenación espacial, diseño de elementos y elección de vegetación serán acordes con estos enunciados.

En las zonas verdes calificadas urbanísticamente como tales, debe preservarse de pavimentación al menos una superficie equivalente al 75% de la superficie total. El 25% de la superficie puede ser pavimentada, evitando sistemas estancos como soleras de hormigón o similares.

En los proyectos de urbanización de zonas verdes se justificará de forma explícita el cumplimiento de la Ordenanza Municipal.

#### DISPOSICIONES FINALES SOBRE NORMAS DE URBANIZACIÓN

1. El Ayuntamiento elaborará un Pliego de Condiciones Técnicas para las obras de urbanización en el que se regulará, al menos, los tipos de firmes, zanjas y canalizaciones, tendidos aéreos, elementos de pavimentación, mobiliario urbano, tapas de registros, elementos de alumbrado público, señalización de tráfico e informativa, contenedores de residuos, cabinas, marquesinas, expendedores, kioscos, elementos provisionales..., regulación de las operaciones de reposición de elementos afectados por obras parciales de infraestructuras, así como la prohibición de materiales contaminantes o no adecuados.

2. Las intervenciones de toda índole, ya sean obras o instalaciones, de iniciativa pública o privada, serán coordinadas y dirigidas desde un único órgano municipal con competencia para ello.

**DISPOSICIONES ADICIONALES**

Todos aquellos terrenos y edificaciones incluidos en el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Córdoba, se regularán por sus normas específicas y Catálogo correspondiente, que coincide a su vez con el ámbito incoado por la

Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Aquellos aspectos normativos que el mencionado Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Córdoba y Catálogo correspondiente, no regula específicamente, se registrarán por lo indicado en las Normas de este Plan General y legislación vigente.

**CUADRO RESUMEN DE PLANEAMIENTO APROBADO (REGIMEN TRANSITORIO)****SUELO URBANO; ZONAS BRILLANTE Y SAN RAFAEL DE LA ALBAIDA**

Código	Hoja/s nº orden	Planeamiento de desarrollo	Denominación	Fecha de aprobación	Caracterización del planeamiento	Determinaciones que se modifican
PAM B-21	1, 2	Plan Especial de Reforma Interior	B-21	09-feb-95	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se modifican.	A.- Se califican con Ordenanza de la zona de vivienda Unifamiliar Aislada en subzona 6 (UAS-6) las parcelas calificadas con Ordenanza UAS-7 por el PERI. Se suprime el número máximo de viviendas establecido por la precedente Revisión del Plan General para
		Modificación Puntual PERI	B-21	05-oct-00		B.- Aprovechamiento máximo del PA (en número de viviendas y superficie de techo construido): El resultante de la aplicación directa sobre las zonas lucrativas de las Condiciones de ordenación de este Plan General para la UAS-6. C.- Las expresadas modificaciones se efectúan directamente por la presente Revisión del Plan General, sin necesidad de modificación del planeamiento de desarrollo aprobado.
PAM B-13	2, 3, 5, 6	Plan Especial	B-13	01-oct-92	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se modifican.	Aprovechamiento máximo del PA (en número de viviendas y superficie de techo construido): El resultante de la aplicación directa sobre las zonas lucrativas de las Condiciones de ordenación de este Plan General para cada zona y subzona concreta. Se suprime
PAM B-17	4, 5, 10, 11	Plan Especial	B-17	02-mar-95	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se modifican.	Aprovechamiento máximo del PA (en número de viviendas y superficie de techo construido): El resultante de la aplicación directa sobre las zonas lucrativas de las Condiciones de ordenación de este Plan General para cada subzona concreta de la ordenanza UAS
						Nota: En las parcelas calificadas con ordenanzas UAS-1 y UAS-2, procedentes de la actuación urbanística Plan Especial B-17 pero no incluidas en el ámbito PAM, podrá adosarse a una medianera lateral un cuerpo destinado a garaje con las condiciones establec
PAM B-1	5, 11, 12	Plan Especial de Reforma Interior	B-1	02-abr-98	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se modifican.	Aprovechamiento máximo del PA (en número de viviendas y superficie de techo construido): El resultante de la aplicación directa sobre las zonas lucrativas de las Condiciones de ordenación de este Plan General para cada subzona concreta de la ordenanza UAS
PAM B-25	11	Plan Especial	Apertura vial a ctra. de Alba	02-dic-93	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se modifican.	Aprovechamiento máximo del PA (en número de viviendas y superficie de techo construido): El resultante de la aplicación directa sobre las zonas lucrativas de las Condiciones de ordenación de este Plan General para la ordenanza UAS-3. Se suprime el número
PA FREILA	19	Plan Especial	c/ Escultor Freila Guevara	14-jun-91	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se respetan.	-

**CUADRO RESUMEN DE PLANEAMIENTO APROBADO (REGIMEN TRANSITORIO)****SUELO URBANO; ZONAS SANTA ROSA Y MARGARITAS**

Código	Hoja/s nº orden	Planeamiento de desarrollo	Denominación	Fecha de aprobación	Caracterización del planeamiento incorporado	Determinaciones que se modifican
PA MA-3	19, 26	Plan Especial de Reforma Interior	MA-3	11-abr-96	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se respetan.	-
PAM MA-1	18, 25	Estudio de Detalle	MA-1	11-ene-96	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se modifican.	Se califican directamente por la presente Revisión del Plan General, sin necesidad de modificación del instrumento de ordenación aprobado, con ordenanza de la zona de ordenación en Manzana Cerrada en subzona 2, con cuatro plantas de altura (PB+3), las manzanas recayentes a ctra. Santa María de Trasierra, según planimetría del Plan General.
PA MA-2	25	Estudio de Detalle	MA-2	04-may-95	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se respetan.	-

CUADRO RESUMEN DE PLANEAMIENTO APROBADO (REGIMEN TRANSITORIO)							
SUELO URBANO; ZONAS LEVANTE, FUENSANTA Y QUEMADAS							
Código		Hoja/s nº orden	Planeamiento de desarrollo	Denominación	Fecha de aprobación	Caracterización del planeamiento	Determinaciones que se modifican
PAM LE-11		27	Plan Especial	Cerro de la Golondrina (UA LE-11)	11-sep-97	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se modifican.	A.- Se suprime la apertura de viario peatonal prevista por el Plan Especial entre las parcelas 12 y 13 de su plano de Ordenación General, calificándose la nueva manzana generada como equipamiento educativo. B.- Se excluye del ámbito PAM la parcela 9 del Plan Especial, calificándose con ordenanza MC-2 e integrándose en la actuación urbanística ED LE-14. C.- Las expresadas modificaciones se efectúan directamente por la presente Revisión del Plan General, sin necesidad de modificación del planeamiento de desarrollo aprobado.
PA F-5		27	Estudio de Detalle	F-5	04-abr-91	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se respetan.	-
PAM PERI QUEMADAS		15, 21, 22, 23	Plan Especial de Reforma Interior	Actuación Industrial " Las Quemadas"	09-ene-97	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se modifican.	A.- La alineación sur de la manzana 109 del PERI se ajustará a la definida en la planimetría del Plan General, o, en su caso, a la que defina el Plan Parcial (I)-2 " Ampliación Polígono Quemadas" ,debiendo efectuarse las reparcelaciones correspondientes. B.- Se dispone una nueva apertura viaria N-S sobre la margen oriental del ámbito, según lo establecido en planimetría del Plan General. Se modifica consecuentemente la alineación de las parcelas 249 E a G del PERI. C.- Las expresadas modificaciones se efectúan directamente por la presente Revisión del Plan General, sin necesidad de modificación del planeamiento de desarrollo aprobado.

CUADRO RESUMEN DE PLANEAMIENTO APROBADO (REGIMEN TRANSITORIO)							
SUELO URBANO; ZONAS PONIENTE,CENTRO HISTORICO Y ELECTROMECHANICA							
Código		Hoja/s nº orden	Planeamiento de desarrollo	Denominación	Fecha de aprobación	Caracterización del planeamiento incorporado	Determinaciones que se modifican
PA P-4.BIS		25	Plan Especial de Reforma Interior	P-4.bis	08-jun-99	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se respetan.	-
PA C-1		26	Estudio de Detalle	C-1	04-nov-99	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se respetan.	-

CUADRO RESUMEN DE PLANEAMIENTO APROBADO (REGIMEN TRANSITORIO)							
SUELO URBANO; ZONA SECTOR SUR							
Código		Hoja/s nº orden	Planeamiento de desarrollo	Denominación	Fecha de aprobación	Caracterización del planeamiento incorporado	Determinaciones que se modifican
PAM SS-2		34, 41	Estudio de Detalle	SS-2	02-abr-98	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se modifican.	Se establece directamente por la presente Revisión del Plan General, sin necesidad de modificación del instrumento de ordenación aprobado, una nueva apertura viaria N-S, de conexión con la calle Acera del Río, sobre la margen meridional del ámbito, según lo grafado en el plano de Calificación, Usos y Sistemas del Plan General.
PA SS-6		41	Plan Especial de Reforma Interior	SS-6	08-abr-99	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se respetan.	-
PAM SS-5		41, 45, 46	Plan Especial Modificación Plan Especial	SS-5 SS-5	09-jun-88 30-jul-98	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se modifican.	Se modifica la calificación de determinadas parcelas contenidas en el presente PAM, según se establece en la documentación gráfica del Plan General.

CUADRO RESUMEN DE PLANEAMIENTO APROBADO (REGIMEN TRANSITORIO)								
PLAN ESPECIAL DEL RIO GUADALQUIVIR								
Código		Hoja/s nº orden	Planeamiento de desarrollo	Denominación	Fecha de aprobación	Caracterización del planeamiento		
Determinaciones que se modifican								
PAM PE RIO		34, 35, 41, 42	Plan Especial	de Protección, Sistemas Generales e Infraestructuras en el área central del Río Guadalquivir	04-jun-92	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se modifican.	<p><b>En actuación A-1:</b> Se excluye del PAM PE RIO el área ocupada por el nuevo <b>Plan Especial del Area del Arenal</b>; por tanto enlace entre autovía de ronda y primer tramo de vía de penetración a la ciudad según Plan Especial del Area del Arenal. Se sustituye AA RG-1 por <b>SGVEL RG</b>.</p> <p><b>En actuación A-2:</b> -</p> <p><b>En actuación A-3:</b> En cuanto a zonificación de usos en la actuación A-3 se estará a lo dispuesto en el plano de Calificación, Usos y Sistemas del Plan General.</p> <p><b>En actuación B-1:</b> Se estará a lo dispuesto en el presente Plan General para el ámbito del Conjunto Histórico (Tomo VIB: Conjunto Histórico; Normativa, Planos, Calificación, Edificación y Gestión de suelo).</p> <p><b>En actuación B-2:</b> Se excluyen del PAM PE RIO las nuevas actuaciones <b>ED CV-1, PERI CV-2 y ED CV-3</b> (fichas reguladoras en Título 2 del presente Tomo III), que sustituyen a las anteriores actuaciones UA CV-1, CV 2-M (y AA CV-N) y CV-3. En cuanto a calificaciones del suelo urbano directo en el barrio se estará a lo dispuesto en el plano de Calificación, Usos y Sistemas del Plan General.</p> <p><b>En actuación B-3:</b> Se estará a lo dispuesto en el presente Plan General para el ámbito del Conjunto Histórico (Tomo VIB: Conjunto Histórico; Normativa, Planos, Calificación, Edificación y Gestión de suelo).</p> <p><b>En actuación B-4:</b> -</p> <p><b>En actuación B-5:</b> En el recinto constituido por el Alcazar de los Reyes Cristianos y Caballerizas Reales, se estará a lo dispuesto en el presente Plan General en el Tomo VIB: Conjunto Histórico; Normativa, Planos, Calificación, Edificación y Gestión de suelo.</p> <p><b>En actuación B-6:</b> Se modifica la zonificación del área septentrional de la actuación discontinua <b>UA SS-4</b>, calificándose como Equipamiento Comunitario (superficie mínima 4.000 m<sup>2</sup>) la parcela " A" del PE RIO y con ordenanza MC-2 la parcela calificada como " E" en el PE RIO, según lo grafiado en el plano de Calificación, Usos y Sistemas del Plan General. La ocupación de esta última parcela será como máximo del 70% sobre todas las plantas (baja y altas), con un máximo de cuatro plantas de altura (PB+3).</p> <p><b>En actuación B-7:</b> Se excluyen del PAM PE RIO las nuevas actuaciones urbanísticas <b>ED RG-2 y ED SS-3</b> (fichas reguladoras en Título 2 del presente Tomo III), que sustituyen a las anteriores UA RG-2 y UE SS-3. Se excluye igualmente del PAM PE RIO la actuación UE SS-2, que se caracteriza como Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se modifican (<b>PAM SS-2</b>), adjuntándose ficha reguladora en el presente Título 1.</p> <p><b>En actuación B-8:</b> -</p> <p><b>En actuación B-9:</b> Se excluye del PAM PE RIO el área ocupada por la nueva actuación <b>PP S-2</b> (ficha reguladora en Título 3 del presente Tomo III).</p> <p><b>En actuación C-1:</b> -</p> <p><b>En actuación C-2:</b> Se excluye del PAM PE RIO el área ocupada por el nuevo <b>Plan Especial del Area del Arenal</b>.</p> <p><b>En actuación C-3:</b> Se excluye del PAM PE RIO el área ocupada por la nueva actuación <b>PP S-2</b> (ficha reguladora en Título 3 del presente Tomo III).</p> <p><b>En actuación D-1:</b> -</p> <p><b>En actuación D-2:</b> En las áreas constituidas por los jardines y paseos bajos del Alcázar, y los molinos y azúdas, se estará a lo dispuesto en el presente Plan General en el Tomo VIB: Conjunto Histórico; Normativa, Planos, Calificación, Edificación y Gestión de suelo.</p> <p>Las diferentes modificaciones relacionadas para cada actuación se efectúan directamente por la presente Revisión del Plan General, sin necesidad de modificación del Plan Especial del Río Guadalquivir.</p>	
				Edificación Puntual	del Plan Especial del Río Guadalquivir; actuación UA SS2-SS3		02-abr-98	
				Edificación Puntual	del Plan Especial del Río Guadalquivir en las Areas B-2 y A-3		04-mar-99	

CUADRO RESUMEN DE PLANEAMIENTO APROBADO (REGIMEN TRANSITORIO)							
SUELO URBANO; ZONA NUCLEOS PERIFERICOS Y AISLADOS							
Código		Hoja/s nº orden	Planeamiento de desarrollo	Denominación	Fecha de aprobación	Caracterización del planeamiento incorporado	Determinaciones que se modifican
PAM PE LB		54	Plan Especial	La Bartola	02-abr-98	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se modifican.	Se establece directamente por la presente Revisión del Plan General, sin necesidad de modificación del instrumento de ordenación aprobado, una nueva apertura viaria sobre la margen septentrional del ámbito, según planimetría del Plan General.
PAM V-2		56	Estudio de Detalle	V-2 Villarrubia	03-jul-97	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se modifican.	A.- Se modifica la estructura viaria interior de la actuación en los siguientes aspectos: A.1.- Se establece la prolongación hacia el oeste del " viasur" de la actuación -con el consiguiente cambio directo de calificación de la parcela afectada-, con objeto de su conexión con el vial de nueva apertura previsto sobre la margen sur de la actuación adyacente " EDV-5" . A.2.- Se establece la conexión de la " nueva apertura oeste" de la actuación con la " prolongación/ Ebro" contenida en el ámbito " EDV-5" . B.- Se califica con ordenanza de la zona de ordenación en Manzana Cerrada en subzona 2 (manteniéndose el techo máximo edificable asignado por el Estudio de Detalle aprobado), con limitación de altura a tres plantas (MC-2 (III)), la parcela lucrativa localizada sobre la margen nororiental de la actuación, entre las calles Ebro y Guadiana. C.- Las expresadas modificaciones se efectúan directamente por la presente Revisión del Plan General, sin necesidad de modificación del instrumento de ordenación aprobado.
PAM V-3		56	Estudio de Detalle	V-3 Villarrubia	02-mar-95	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se modifican.	Se suprime la prolongación de la calle Duero hacia la carretera CH-2. La expresada modificación se efectúa directamente por la presente Revisión del Plan General, sin necesidad de modificación del instrumento de ordenación aprobado.
PAM PERI EC		60	Especial de Reforma Interior	El Cruce	04-jun-92	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se modifican.	Aprovechamiento máximo del PA (en número de viviendas y superficie de techo construido): El resultante de la aplicación directa sobre las zonas lucrativas de las Condiciones de ordenación de este Plan General para la ordenanza UAS-3. Se suprime el número máximo de viviendas establecido por la precedente Revisión del Plan General para el presente ámbito. Las expresadas modificaciones se efectúan directamente por la presente Revisión del Plan General, sin necesidad de modificación del planeamiento de desarrollo aprobado.
PAM PERI SD		61	Especial de Reforma Interior	Santo Domingo	04-feb-99	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se modifican.	A.- Se califican con Ordenanza de la zona de vivienda Unifamiliar Aislada en subzona 6 (UAS-6) las parcelas calificadas con Ordenanza UAS-7 por el PERI. Se suprime el número máximo de viviendas establecido por la precedente Revisión del Plan General para el presente ámbito. B.- Aprovechamiento máximo del PA (en número de viviendas y superficie de techo construido): El resultante de la aplicación directa sobre las zonas lucrativas de las Condiciones de ordenación de este Plan General para la UAS-6. C.- Las expresadas modificaciones se efectúan directamente por la presente Revisión del Plan General, sin necesidad de modificación del planeamiento de desarrollo aprobado.

CUADRO RESUMEN DE PLANEAMIENTO APROBADO (REGIMEN TRANSITORIO)							
SUELO URBANO; SISTEMAS GENERALES							
Código		Hoja/s nº orden	Planeamiento de desarrollo	Denominación	Fecha de aprobación	Caracterización del planeamiento incorporado	Determinaciones que se modifican
PA SG F-4		35	Plan Especial	SG F-4	01-feb-90	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se respetan.	-
			Modificación Plan Especial	SG F-4	11-oct-01		

CUADRO RESUMEN DE PLANEAMIENTO APROBADO (REGIMEN TRANSITORIO)							
SUELO NO URBANIZABLE							
Código		Hoja/s nº orden	Planeamiento de desarrollo	Denominación	Fecha de aprobación	Caracterización del planeamiento incorporado	Determinaciones que se modifican
PAM SG RABANALES		8, 15	Plan Especial	Rabanales Campus Científico-Técnico	29-jun-94	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se modifican.	Se incluyen como admisibles los usos comerciales en la parcela aislada localizada al norte del aulario y oeste de la parcela nº19 (destinada a Espacios Libres por el Plan especial aprobado). Se redactará un Estudio de Detalle sobre la parcela en cuestión con objeto de señalar las alineaciones y ordenar los volúmenes de los expresados usos comerciales.
PAM PEPMA		17, 24	Plan Especial	de Protección del entorno y yacimiento arqueológico de Medina Azahara	05-nov-98  (06-abr-2000)	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se modifican.	A.- Se delimitan en el interior del presente PAM dos ámbitos de Suelo Urbanizable No Programado (PAU O-2 y PAU-P SAA) y dos ámbitos de Sistema General adscrito al SUNP (SGEL SUNP-3 y SGEL SUNP-4), según documentación gráfica del Plan General, para cada uno de los cuales serán de aplicación las determinaciones establecidas en su correspondiente Fichas de Planeamiento. B.- Se delimita asimismo en su interior, en Suelo No Urbanizable, una franja lineal de 20,89 metros de anchura perteneciente al Sistema General Vía Pecuaria (SNUEP SG-VP). C.- Se delimita en su interior, sobre terrenos localizados al norte de la ctra. de Santa María de Trassiera, un Plan Especial en Suelo No Urbanizable, denominado PE-SNU ALBAIDA, según documentación gráfica del Plan General, sobre el cual serán de aplicación las determinaciones contenidas en la Ficha de Planeamiento correspondiente.
PAM PE M-E		2	Plan Especial	de Protección y Mejora del Conjunto " MaestraEscuela"	04-dic-97	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se modifican.	Podrá desarrollarse un régimen de usos encaminado a la posibilidad de implantación de usos recogidos como " dotacionales" turístico-recreativos en la Normativa del Suelo No Urbanizable del Plan General, manteniendo para ello el procedimiento y garantías arbitrados en el mismo.
PA PE HC		40, 41	Plan Especial	de equipamiento para dotaciones deportivas y aparcamientos en la huerta Cabritería	07-nov-96	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se respetan.	Nota: En cuanto al trazado del vial de conexión entre la calle Escritor Castilla Aguayo y el futuro puente previsto en el Plan General, se estará a lo dispuesto en el proyecto específico que se redacte en su momento.

CUADRO RESUMEN DE PLANEAMIENTO APROBADO (REGIMEN TRANSITORIO)							
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO; AMBITOS Y SISTEMAS GENERALES							
Código		Hoja/s nº orden	Planeamiento de desarrollo	Denominación	Fecha de aprobación	Caracterización del planeamiento incorporado	Determinaciones que se modifican
PA PAU E-1		24, 25	Programa de Actuación Urbanística	E-1	02-jul-98	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se respetan.	-

CUADRO RESUMEN DE PLANEAMIENTO APROBADO (REGIMEN TRANSITORIO)							
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO; SECTORES Y SISTEMAS GENERALES							
Código		Hoja/s nº orden	Planeamiento de desarrollo	Denominación	Fecha de aprobación	Caracterización del planeamiento incorporado	Determinaciones que se modifican
PAM PP MA-1.1		18, 19	Plan Parcial	MA-1	07-mar-91	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se modifican.	A.- Se modifica la estructura viaria de las manzanas M-e y M-f del Plan Parcial, según documentación gráfica del Plan General. B.- Se modifica la sección de la avenida de la Arruzafilla en su segundo tramo, desplazándose su eje hacia el norte la distancia necesaria para la materialización de un vial de servicio al barrio del Tablero-Bajo, según lo grafiado en el Plan General. C.- Se modifica la geometría de la glorieta de Santa Beatriz según lo grafiado en el Plan General. D.- Las expresadas modificaciones se efectúan directamente por la presente Revisión del Plan General, sin necesidad de modificación del planeamiento de desarrollo aprobado.
PAM PP MA-1.2		18	Plan Parcial	MA-1	7-mar-91	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se modifican.	A.- Se establece un índice de edificabilidad bruta máxima del ámbito de 0,80 m2/m2s, de los cuales 0,52834 m2/m2s corresponderán a los propietarios del mismo, destinándose el aprovechamiento restante a Excesos y cesión del 10% para la administración actuante. B. NUEVAS DETERMINACIONES: B.1.- Ordenación, zonificación y estructura viaria grafiadas en el Plan General se consideran vinculantes. B.2.- Se cederán 1.496 m2s para equipamiento Social, y 3.425 para equipamiento Escolar, según documentación gráfica del Plan. B.3.- La superficie total del ámbito se cifra en 39.581 m2s, según medición efectuada sobre planimetría del Plan General. B.4.- Los propietarios del sector ejecutarán las áreas libres contenidas en el mismo, así como el tramo del vial de servicio de la avenida del Carito Bazán dispuesto a lo largo del borde occidental del ámbito. B.5.- No se establece número máximo de viviendas. B.6.- Las expresadas modificaciones se efectúan directamente por la presente Revisión del Plan General, sin necesidad de modificación del planeamiento de desarrollo aprobado, ejecutándose mediante Proyecto de Urbanización.

CUADRO RESUMEN DE PLANEAMIENTO APROBADO (REGIMEN TRANSITORIO) SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO; SECTORES Y SISTEMAS GENERALES						
Código	Hoja/s nº orden	Planeamiento de desarrollo	Denominación	Fecha de aprobación	Caracterización del planeamiento incorporado	Determinaciones que se modifican
PAM PP RENFE	19, 25, 26	Plan Parcial	RENFE	07-nov-96	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se modifican.	Se califican directamente por la presente Revisión del Plan General, sin necesidad de modificación del planeamiento de desarrollo aprobado, con ordenanza MC en subzona 2, con limitación de altura a tres plantas (PB+2), las parcelas que configuran el borde septentrional de la barriada del Zumbacón (anteriormente calificadas en el Plan Parcial con ordenanza CTP-2).
PAM PP I-2	13, 20	Plan Parcial	I-2	27-jul-89	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se modifican.	A.- Se dispone una nueva apertura viaria sobre la parcela dotacional de carácter deportivo localizada en la margen suroriental del ámbito, según planimetría del Plan General. B.- Se caracteriza como Sistema General de Equipamiento Comunitario SIPS la manzana especificada en planimetría del Plan General. C.- Las expresadas modificaciones se efectúan directamente por la presente Revisión del Plan General, sin necesidad de modificación del planeamiento de desarrollo aprobado.
PA PP MA-3	18, 25	Plan Parcial	MA-3	02-jun-94	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se respetan.	-
PA PP MA-2	25	Plan Parcial	MA-2	07-jun-90	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se respetan.	-
PA PP I-3	27, 28	Plan Parcial	I-3	04-jun-92	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se respetan.	Nota: La calificación de la parcela recayente a calles Acera del Arroyo y Espalda Acera del Arroyo, afectada por el Plan Parcial pero excluida del PA, será la establecida en la planimetría del Plan General (MC-2 con altura máxima de 3 plantas).
PA PP P-1	33	Plan Parcial	P-1	01-mar-90	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se respetan.	-
PAM PP E-1.1	25	Plan Parcial unual Plan Parcial	E-1.1 E-1.1	02-jul-98 06-jul-00	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se modifican.	A.- Se modifican directamente por la presente Revisión del Plan General, sin necesidad de modificación del planeamiento de desarrollo aprobado, las calificaciones de suelo y estructura viaria de la actuación en su área noroccidental según lo dispuesto en la planimetría del Plan General. B.- En cuanto a conexiones con la Ronda Oeste y sus enlaces se estará a lo dispuesto en el Proyecto definitivo del tramo central.
PA PP F-1	35	Plan Parcial unual Plan Parcial	F-1 F-1	05-dic-91 02-may-96	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se respetan.	-
PAM PP Q-1	21	Plan Parcial	Q-1	14-sep-95	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se modifican.	Se dispone directamente por la presente Revisión del Plan General, sin necesidad de modificación del planeamiento de desarrollo aprobado, un vial de nueva apertura -de conexión con la trama futura del PP(I)-2- sobre la servidumbre de infraestructura localizada en la Manzana 17 del Plan Parcial, según lo grafado en la planimetría del Plan General.
PAM PP LLANOS DE ARJONA	51	Plan Parcial	Llanos de Ar	06-oct-88	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se modifican.	A.- En cuanto a ordenación interior del sector y zonificación se estará a lo dispuesto en la documentación gráfica del Plan General. B.- La edificabilidad de cada parcela lucrativa será la resultante de la aplicación de los parámetros del Plan General para la subzona específica de su ordenanza UAS o UAD, con un máximo de 350 m2t en ambos casos.
PAM PP ENCINARES	63	Plan Parcial	Encinares d	06-oct-88	Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se modifican.	La edificabilidad de cada parcela lucrativa será la resultante de la aplicación de los parámetros del Plan General para la subzona específica de su ordenanza UAS o UAD, con un máximo de 350 m2t en ambos casos.

**TÍTULO 2. SUELO URBANO**  
**2.1. ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**  
**2.1.0.- INDICE GENERAL DE ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS DE URBANIZACION ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS DE URBANIZACION NÚCLEO PRINCIPAL**

ED LE-1.a MARRUBIAL-A  
ED LE-1.b MARRUBIAL-B  
ED LE-1.c MARRUBIAL-C  
ED LE-1.d MARRUBIAL-D  
ED LE-14 PROLONGACIÓN C/ ABÉJAR  
ED LE-18 C.P. JUAN FERNÁNDEZ  
ED SS-3 C/ ACERA DEL RIO  
ED SS-11 PLAZA DE ANDALUCIA  
ED SS-12 AVENIDA DE CADIZ  
ED RG-2 PUENTE DEL ARENAL  
ED CV-1 CAMPO DE LA VERDAD-1  
ED CV-3 CAMPO DE LA VERDAD-3  
ED MA-4.c HUERTA DE SAN PEDRO  
ED MA-7 CTRA. DE SANTA MARÍA DE TRASSIERRA  
ED B-6 C/ MÚSICO LIDÓN  
ED B-22.a ASOMADILLA-NORTE

ED B-22.b ASOMADILLA-SUR  
ED B-24 C/ PRINCESA WALADA  
ED B-31 FINCA EL PINAR  
ED B-32 C/ ESCULTOR TEODOSIO SÁNCHEZ  
ED B-34 C/ MAYORAL  
ED SR-13 MANZANA BANESTO  
ED SC-3 ZUMBACÓN  
ED SC-4 C/ ALONSO EL SABIO  
ED MU-1 CERRO MURIANO-1  
ED MU-2 CERRO MURIANO-2  
ED MU-3 CERRO MURIANO-3  
ED MU-5 CERRO MURIANO-5  
ED MU-7 CERRO MURIANO-7  
ED MU-8 CERRO MURIANO-8  
ED MU-13 CERRO MURIANO-13  
ED TR-2 SANTA MARIA DE TRASSIERRA-2  
ED AL-1 ALCOLEA-1  
ED AL-4 ALCOLEA-4  
ED AN-1 BARRIO DEL ANGEL-1  
ED C-1 SANTA CRUZ-1  
ED C-2 SANTA CRUZ-2  
ED V-5 VILLARRUBIA-5

**ED E-4** ENCINAREJO-4  
**ED E-5** ENCINAREJO-5  
**PU RMN** RASO DE LA MALA NOCHE

**ACTUACION URBANISTICA: ED LE-1.a**

**DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización  
denominación: MARRUBIAL-A

hoja/s nº orden: 27

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE  
superficie (m2 suelo): 1.201

techo máximo edificable (m2 techo): 2.351

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: MC-2

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.ED.LE-1.a

aprovechamiento tipo (AT): 1,957 m2t/m2s uso y tipología MC-2

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (m2s):

viario (V): 430

espacios libres y zonas verdes (EL): \_

otras dotaciones públicas (EQ): \_

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Nuevas alineaciones de fachada Noreste de Ronda del Marrubial y cesión y urbanización de Sistema viario.

B.- Condiciones:

B.1.- El Estudio de Detalle ordenará adecuadamente los volúmenes de la tipología residencial a implantar en el ámbito, adaptando -en caso necesario- las alturas de la nueva edificación a las propias de las existentes en las parcelas colindantes, en sus zonas de contacto.

B.2.- Se consideran vinculantes las nuevas alineaciones establecidas en la planimetría del Plan General tanto a la Ronda del Marrubial como a la calle Poeta Solís.

B.3.- Se reurbanizará el Sistema viario adyacente a la actuación.

B.4.- Se urbanizará el nuevo Sistema viario de cesión, así como la superficie comprendida entre el límite del ámbito y el borde de la nueva calzada de la Ronda del Marrubial definido en la documentación gráfica del Plan General.

**ACTUACION URBANISTICA: ED LE-1.b**

**DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización  
denominación: MARRUBIAL-B

hoja/s nº orden: 27

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE  
superficie (m2 suelo): 3.331

techo máximo edificable (m2 techo): 8.429

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: MC-2

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.ED.LE-1.b

aprovechamiento tipo (AT): 2,531 m2t/m2s uso y tipología MC-2

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (m2s):

viario (V): 560

espacios libres y zonas verdes (EL): \_

otras dotaciones públicas (EQ): \_

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Nuevas alineaciones de fachada Noreste de Ronda del Marrubial y cesión y urbanización de Sistema viario.

B.- Condiciones:

B.1.- El Estudio de Detalle ordenará adecuadamente los volúmenes de la tipología residencial a implantar en el ámbito, adaptando -en caso necesario- las alturas de la nueva edificación a las propias de las existentes en las parcelas colindantes, en sus zonas de contacto.

B.2.- Se consideran vinculantes las nuevas alineaciones establecidas en la documentación gráfica del Plan General tanto a la

Ronda del Marrubial como a las calles Poeta Solís y Vázquez Venegas.

B.3.- Corresponderá a los propietarios del ámbito la reurbanización, en caso necesario, de las calles referidas en el punto anterior.

B.4.- Se urbanizará el nuevo Sistema viario de cesión, así como la superficie comprendida entre el límite del ámbito y el borde de la nueva calzada de la Ronda del Marrubial definido en la documentación gráfica del Plan General.

**ACTUACION URBANISTICA: ED LE-1.c**

**DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización  
denominación: MARRUBIAL-C

hoja/s nº orden: 26, 27

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE

superficie (m2 suelo): 1.572

techo máximo edificable (m2 techo): 3.522

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: MC-2

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.ED.LE-1.c

aprovechamiento tipo (AT): 2,240 m2t/m2s uso y tipología MC-2

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (m2s):

viario (V): 436

espacios libres y zonas verdes (EL): \_

otras dotaciones públicas (EQ): \_

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Nuevas alineaciones de fachada Noreste de Ronda del Marrubial y cesión y urbanización de Sistema viario.

B.- Condiciones:

B.1.- El Estudio de Detalle ordenará adecuadamente los volúmenes de la tipología residencial a implantar en el ámbito, adaptando -en caso necesario- las alturas de la nueva edificación a las propias de las existentes en las parcelas colindantes, en sus zonas de contacto.

B.2.- Se consideran vinculantes las nuevas alineaciones establecidas en la documentación gráfica del Plan General tanto a la Ronda del Marrubial como a la calle Julio César.

B.3.- Se reurbanizará en caso necesario el tramo de la calle Julio César al que da frente la actuación.

B.4.- Se urbanizará el nuevo Sistema viario de cesión, así como la superficie comprendida entre el límite del ámbito y el borde de la nueva calzada de la Ronda del Marrubial definido en la documentación gráfica del Plan General.

**ACTUACION URBANISTICA: ED LE-1.d**

**DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización  
denominación: MARRUBIAL-D

hoja/s nº orden: 19, 26, 27

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE

superficie (m2 suelo): 4.370

techo máximo edificable (m2 techo): 7.852

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: MC-2

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.ED.LE-1.d

aprovechamiento tipo (AT): 1,797 m2t/m2s uso y tipología MC-2

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (m2s):

viario (V): 1.264

espacios libres y zonas verdes (EL): 573

otras dotaciones públicas (EQ): \_

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Nuevas alineaciones de fachada Noreste de Ronda del Marrubial y cesión y urbanización de Sistema viario anejo; nueva alineación a la carretera de Almadén mediante cesión y

urbanización de Sistema viario y ensanchamiento de la calle Julio César por cesión y urbanización de Sistema de espacios libres.

B.- Condiciones:

B.1.- Se consideran vinculantes las nuevas alineaciones establecidas en la documentación gráfica del Plan General a la Ronda del Marrubial, a la carretera de Almadén y a la calle Julio César.

B.2.- Se reurbanizará en caso necesario el tramo de la calle Julio César al que da frente la actuación.

B.3.- Se urbanizarán los Sistemas Locales de cesión, así como la superficie comprendida entre el límite del ámbito y el borde de la nueva calzada de la Ronda del Marrubial definido en la documentación gráfica del Plan General.

#### **ACTUACION URBANISTICA: ED LE-14**

DATOS GENERALES:

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano Consolidado por la urbanización

denominación: PROLONGACIÓN C/ ABÉJAR

hoja/s nº orden: 26, 27

DATOS DE PLANEAMIENTO:

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE

superficie (m2 suelo): 346

techo máximo edificable (m2 techo): 1.016

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: MC-2

DATOS DE GESTION:

área de reparto: AR.ED.LE-14

aprovechamiento tipo (AT): 2,935 m2t/m2s uso y tipología MC-2 sistema de actuación: EXPROPIACION CON POSIBILIDAD DE LIBERACION

iniciativa: PUBLICA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (m2s):

viario (V): \_

espacios libres y zonas verdes (EL): \_

otras dotaciones públicas (EQ): \_

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Objetivos: Sellado de medianerías y configuración de fachadas a SGV LE-14.

B.- Condiciones:

B.1.- Se consideran vinculantes las nuevas alineaciones establecidas en la documentación gráfica del Plan General a la apertura viaria SGV LE-14.

B.2.- Alturas máximas de edificación: PB+3 en parcela Sur y PB+2 en parcela Norte.

#### **ACTUACION URBANISTICA: ED LE-18**

DATOS GENERALES:

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano Consolidado por la urbanización

denominación: C.P. JUAN FERNÁNDEZ

hoja/s nº orden: 20, 27

DATOS DE PLANEAMIENTO:

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE

superficie (m2 suelo): 1.630

techo máximo edificable (m2 techo): 2.976

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: MC-2

DATOS DE GESTION:

área de reparto: AR.ED.LE-18

aprovechamiento tipo (AT): 1,826 m2t/m2s uso y tipología MC-2 sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (m2s):

viario (V): 474

espacios libres y zonas verdes (EL): \_

otras dotaciones públicas (EQ): 196

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Objetivos: Generación de suelo edificable de uso residencial, cesión de suelo dotacional y cesión de Sistema viario -según nueva alineación establecida en la documentación gráfica del Plan General- para ensanchamiento de la calle Hermano Juan Fernández en su tramo al que da frente la actuación.

B.- Condiciones:

B.1.- Se consideran vinculantes tanto la zonificación como las alineaciones propuestas.

B.2.- La nueva edificación deberá retranquearse del borde occidental de la parcela escolar de cesión un mínimo de 1/2 de su altura.

B.3.- La parcela de dotacional de cesión se destinará íntegramente a patio de juegos descubierto del Centro escolar adyacente.

B.4.- Se urbanizarán los espacios viarios adyacentes a la actuación hasta el borde de la calzada definido en la documentación gráfica del Plan General.

#### **ACTUACION URBANISTICA: ED SS-3**

DATOS GENERALES:

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: C/ ACERA DEL RIO

hoja/s nº orden: 41

DATOS DE PLANEAMIENTO:

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE

superficie (m2 suelo): 4.440

techo máximo edificable (m2 techo): 7.145

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: MC-2 (max. PB+2 pl.)

DATOS DE GESTION:

área de reparto: AR.ED.SS-3

aprovechamiento tipo (AT): 1,609 m2t/m2s uso y tipología MC-2

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (m2s):

viario (V): 459

espacios libres y zonas verdes (EL): 1.004

otras dotaciones públicas (EQ): \_

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Objetivos: Regeneración de asentamiento residencial -mediante reordenación y sustitución de las edificaciones existentes- y cesión y urbanización de viales y espacios libres.

B.- Condiciones:

B.1.- Se considera vinculante la zonificación de los espacios libres propuesta en la documentación gráfica del Plan General.

B.2.- Se considera vinculante la alineación propuesta a la calle Acera del Arroyo. Las alineaciones a las calles laterales de nueva apertura con orientación Este-Oeste deberán adecuarse a las fijadas en el ámbito PAM SS-2 para la parcela escolar adyacente.

#### **ACTUACION URBANISTICA: ED SS-11**

DATOS GENERALES:

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: PLAZA DE ANDALUCIA

hoja/s nº orden: 41

DATOS DE PLANEAMIENTO:

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE

superficie (m2 suelo): 6.691

techo máximo edificable (m2 techo): 10.773

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: MC-3

DATOS DE GESTION:

área de reparto: AR.ED.SS-11

aprovechamiento tipo (AT): 1,610 m2t/m2s uso y tipología MC-3

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (m2s):

viario (V): 1.548

espacios libres y zonas verdes (EL): 2.065

otras dotaciones públicas (EQ): \_

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Objetivos: Generación de suelo edificable de uso residencial, cesión y urbanización de viario y cesión de espacios libres sobre los suelos adyacentes a la Plaza de Andalucía.

B.- Condiciones:

B.1.- Se consideran vinculantes las alineaciones establecidas con respecto a la avenida de Cádiz y al Cordel de Écija, pudiendo reajustarse la señalada con respecto a la Plaza de Andalucía, que en ningún caso podrán impedir la cesión fijada de espacios libres.

B.2.- Se considera vinculante la zonificación establecida para el uso espacios libres.

**ACTUACION URBANISTICA: ED SS-12****DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: AVENIDA DE CADIZ

hoja/s nº orden: 41

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE

superficie (m2 suelo): 28.263

techo máximo edificable (m2 techo): 35.653

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: PAS-2

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.ED.SS-12

aprovechamiento tipo (AT): 1,261 m2t/m2s uso y tipología PAS-2

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (m2s):

viario (V): 6.785

espacios libres y zonas verdes (EL): \_

otras dotaciones públicas (EQ): \_

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Generación de suelo edificable de uso residencial y materialización de vial de servicio a la avenida de Cádiz, con las correspondientes cesiones del suelo necesario.

B.- Condiciones: Se considera vinculante la alineación establecida en la documentación gráfica del Plan General con respecto a la avenida de Cádiz.

**ACTUACION URBANISTICA: ED RG-2****DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: PUENTE DEL ARENAL

hoja/s nº orden: 34

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE

superficie (m2 suelo): 7.834

techo máximo edificable (m2 techo): 8.947

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: MC-2

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.ED.RG-2

aprovechamiento tipo (AT): 1,142 m2t/m2s uso y tipología MC-2

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (m2s):

viario (V): 3.612

espacios libres y zonas verdes (EL): 1.336

otras dotaciones públicas (EQ): \_

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Generación de suelo edificable de uso residencial mediante ordenación de terrenos parcialmente ocupados por edificaciones inadecuadas, y cesión y urbanización de Sistemas.

B.- Condiciones:

B.1.- Se considera vinculante tanto la estructura viaria propuesta como la zonificación del uso espacios libres.

B.2.- Las alineaciones definidas a los viales que configuran los bordes septentrional y meridional del ámbito se consideran vinculantes.

B.3.- Las alineaciones propuestas al vial de nueva apertura en sentido Norte-Sur podrán ser precisadas por el Estudio de Detalle, debiendo adecuarse la correspondiente a su fachada occidental a la materializada por las edificaciones de la margen opuesta de la avenida del Campo de la Verdad.

**ACTUACION URBANISTICA: ED CV-1****DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: CAMPO DE LA VERDAD-1

hoja/s nº orden: 34

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE

superficie (m2 suelo): 2.990

techo máximo edificable (m2 techo): 4.392

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: PT-CV

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.ED.CV-1

aprovechamiento tipo (AT): 1,469 m2t/m2s uso y tipología PT-CV

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (m2s):

viario (V): 245

espacios libres y zonas verdes (EL): \_

otras dotaciones públicas (EQ): \_

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Optimización de suelo edificable de uso residencial mediante apertura viaria de registro interior de parcela.

B.- Condiciones: Se consideran orientativas las alineaciones interiores establecidas en la documentación gráfica del Plan General.

**ACTUACION URBANISTICA: ED CV-3****DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: CAMPO DE LA VERDAD-3

hoja/s nº orden: 34

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE

superficie (m2 suelo): 12.623

techo máximo edificable (m2 techo): 10.694

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: MC-2 (max. PB+2 pl.)

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.ED.CV-3

aprovechamiento tipo (AT): 0,847 m2t/m2s uso y tipología MC-2

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (m2s):

viario (V): 4.613

espacios libres y zonas verdes (EL): \_

otras dotaciones públicas (EQ): 3.554

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Generación de suelo edificable de uso residencial mediante apertura de viario y cesión de suelo para uso dotacional público. B.- Condiciones: Se considera vinculante la ordenación del ámbito establecida en la documentación gráfica del Plan General.

**ACTUACION URBANISTICA: ED MA-4.c****DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: HUERTA DE SAN PEDRO

hoja/s nº orden: 25

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE

superficie (m2 suelo): 23.671

techo máximo edificable (m2 techo): 22.896

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: PAS-3, CTP-1

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.ED.MA-4.c

aprovechamiento tipo (AT): 0,980 m2t/m2s uso y tipología PAS-3

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (m2s):

viario (V): 5.166

espacios libres y zonas verdes (EL): \_

otras dotaciones públicas (EQ): 6.905

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Generación de suelo edificable de uso residencial mediante cesión y urbanización de viales, cesión de terrenos para usos dotacionales y recualificación social y espacial de antigua travesía urbana.

B.- Condiciones:

B.1.- Tendrá carácter vinculante:

B.1.1.- La alineación establecida con respecto a la Cañada Real

Soriana, debiendo ser modificada en caso de resultar disconforme con el límite legal de esta vía pecuaria, adaptándola al mismo.

B.1.2.- Con carácter mínimo, la alineación establecida con respecto al trazado del ferrocarril, debiendo quedar libre de edificación la zona de la parcela dotacional afectada.

B.2.- Se preverán medidas en orden a la minimización de la contaminación acústica generada por el STC adyacente, correspondiendo su ejecución a los propietarios de la actuación.

**ACTUACION URBANISTICA: ED MA-7**

**DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: CTRA. DE SANTA MARÍA DE TRASSIERRA

hoja/s nº orden: 18, 25

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE

superficie (m2 suelo): 3.709

techo máximo edificable (m2 techo): 7.762

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: MC-2

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.ED.MA-7

aprovechamiento tipo (AT): 2,093 m2t/m2s uso y tipología MC-2

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (m2s):

viario (V): 1.426

espacios libres y zonas verdes (EL): \_

otras dotaciones públicas (EQ): \_

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Sustitución de asentamiento de usos diversos por nueva edificación residencial y ensanchamiento del tramo urbano de la carretera de Santa María de Trassierra al que da frente la actuación, mediante la cesión del correspondiente Sistema viario.

B.- Condiciones:

B.1.- Se consideran vinculantes las alineaciones establecidas en la documentación gráfica del Plan General tanto a la citada carretera como en relación a la calle de borde septentrional del ámbito.

B.2.- El Estudio de Detalle ordenará el volumen edificable con una altura máxima de PB+3, arbitrando las ocupaciones en plantas que considere más adecuadas, sin alterar los parámetros de las Normas Generales de edificación del Plan General (Capítulo Segundo del Título Decimotercero del Tomo IIB).

**ACTUACION URBANISTICA: ED B-6**

**DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: C/ MÚSICO LIDÓN

hoja/s nº orden: 11, 12

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE

superficie (m2 suelo): 6.634

techo máximo edificable (m2 techo): 1.668

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAS-3

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.ED.B-6

aprovechamiento tipo (AT): 0,251 m2t/m2s uso y tipología UAS-3

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (m2s):

viario (V): 894

espacios libres y zonas verdes (EL): 180

otras dotaciones públicas (EQ): \_

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Generación de suelo edificable de uso residencial mediante cesión y urbanización de viario.

B.- Condiciones:

B.1.- La apertura de viario propuesta en la documentación gráfica del Plan General se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas, pudiendo efectuarse ajustes en su trazado por el Estudio de Detalle en función de la topografía o causa justi-

ficada. El tramo Sur del referido viario será de carácter peatonal, debiendo ejecutarse con una anchura mínima de 6 metros.

**ACTUACION URBANISTICA: ED B-22.a**

**DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: ASOMADILLA-NORTE

hoja/s nº orden: 12

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE

superficie (m2 suelo): 14.084

techo máximo edificable (m2 techo): 3.000

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAS-4

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.ED.B-22.a

aprovechamiento tipo (AT): 0,213 m2t/m2s uso y tipología UAS-4

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (m2s):

viario (V): 1.036 (Red Viaria peatonal)

espacios libres y zonas verdes (EL): 1.048

otras dotaciones públicas (EQ): \_

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Cesión y urbanización de viario de carácter peatonal para materialización de accesos al Parque de «La Asomadilla» y generación de suelo edificable de uso residencial.

B.- Condiciones: La delimitación contenida en la documentación gráfica del Plan General para el área libre de acceso al Parque localizada en la margen meridional del ámbito se considera vinculante, mientras que la prevista para el acceso septentrional podrá ser modificada en cuanto a su ubicación exacta por el Estudio de Detalle.

**ACTUACION URBANISTICA: ED B-22.b**

**DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: ASOMADILLA-SUR

hoja/s nº orden: 12

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE

superficie (m2 suelo): 4.706

techo máximo edificable (m2 techo): 2.852

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAD-3

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.ED.B-22.b

aprovechamiento tipo (AT): 0,606 m2t/m2s uso y tipología UAD-3

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (m2s):

viario (V): 1.854

espacios libres y zonas verdes (EL): \_

otras dotaciones públicas (EQ): \_

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Cesión y urbanización de viario para la generación de suelo edificable de uso residencial.

B.- Condiciones de Ordenación y ejecución:

B.1.- El trazado propuesto en la documentación gráfica del Plan General para el Sistema viario se considera vinculante, así como su sección, cifrada en 10 metros de anchura (2+6+2).

B.2.- Corresponderá a los propietarios del ámbito la ejecución material de la glorieta final del viario propuesto, pudiendo el Estudio de Detalle realizar ajustes en sus dimensiones.

**ACTUACION URBANISTICA: ED B-24**

**DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: C/ PRINCESA WALADA

hoja/s nº orden: 11

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE

superficie (m2 suelo): 16.424

techo máximo edificable (m2 techo): 4.284  
 usos globales: RESIDENCIALES  
 ordenanza/s de aplicación: UAS-3  
 DATOS DE GESTION:  
 área de reparto: AR.ED.B-24  
 aprovechamiento tipo (AT): 0,261 m2t/m2s uso y tipología UAS-3  
 sistema de actuación: COMPENSACION  
 iniciativa: PRIVADA  
 programa de actuación: 1º CUATRIENIO  
 CESIONES DE SUELO (m2s):  
 viario (V): 2.144  
 espacios libres y zonas verdes (EL): \_  
 otras dotaciones públicas (EQ): \_  
 OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):  
 A.- Objetivos: Cesión y urbanización de viario para la generación de suelo edificable de uso residencial.

B.- Condiciones de Ordenación y Ejecución:

B.1.- El Sistema viario propuesto en la documentación gráfica del Plan General se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas, pudiendo ser modificado en su trazado por el Estudio de Detalle en función de la topografía o causa justificada.

B.2.- Corresponderá a los propietarios del ámbito la ejecución de la glorieta de articulación con el tramo existente de la calle Princesa Walada, y -en caso necesario- la reurbanización del citado vial hasta su confluencia con la avda. de la Arruzafa.

B.3.- El Estudio de Detalle y su correspondiente Proyecto de Urbanización resolverán la contención de las tierras en la zona de desnivel pronunciado presente a lo largo del borde occidental del ámbito.

#### **ACTUACION URBANISTICA: ED B-31**

DATOS GENERALES:

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización  
 denominación: FINCA EL PINAR  
 hoja/s nº orden: 5

DATOS DE PLANEAMIENTO:

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE  
 superficie (m2 suelo): 11.500

techo máximo edificable (m2 techo): 3.008

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAS-3

DATOS DE GESTION:

área de reparto: AR.ED.B-31

aprovechamiento tipo (AT): 0,262 m2t/m2s uso y tipología UAS-3  
 sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (m2s):

viario (V): 1.475

espacios libres y zonas verdes (EL): \_

otras dotaciones públicas (EQ): \_

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Objetivos: Cesión y urbanización de Sistema viario para la generación de suelo edificable de uso residencial.

B.- Condiciones:

B.1.- El trazado del Sistema viario propuesto en la documentación gráfica del Plan General se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas, pudiendo el Estudio de Detalle realizar los ajustes necesarios si, en razón de la topografía o causa justificada, resultase conveniente.

B.2.- El Estudio de Detalle resolverá adecuadamente la conexión con el tramo de la ctra. de Villaviciosa al que da frente la actuación, correspondiendo su ejecución a los propietarios de la actuación.

#### **ACTUACION URBANISTICA: ED B-32**

DATOS GENERALES:

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización  
 denominación: C/ ESCULTOR TEODOSIO SÁNCHEZ  
 hoja/s nº orden: 12

DATOS DE PLANEAMIENTO:

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE  
 superficie (m2 suelo): 18.919

techo máximo edificable (m2 techo): 5.240

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAS-2

DATOS DE GESTION:

área de reparto: AR.ED.B-32

aprovechamiento tipo (AT): 0,277 m2t/m2s uso y tipología UAS-2

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (m2s):

viario (V): 3.948

espacios libres y zonas verdes (EL): \_

otras dotaciones públicas (EQ): \_

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Objetivos: Cesión y urbanización de Sistema viario para la generación de suelo edificable de uso residencial y articulación del área urbana en que se localiza.

B.- Condiciones de Ordenación y Ejecución:

B.1.- El trazado del Sistema viario propuesto en la documentación gráfica del Plan General se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas, pudiendo el Estudio de Detalle realizar los ajustes necesarios si, en razón de la topografía o causa justificada, resultase conveniente.

B.2.- El Estudio de Detalle y su correspondiente Proyecto de Urbanización resolverán adecuadamente la conexión con la calle Escultor Ramón Barba, dadas las especiales condiciones topográficas de la zona.

#### **ACTUACION URBANISTICA: ED B-34**

DATOS GENERALES:

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: C/ MAYORAL

hoja/s nº orden: 5

DATOS DE PLANEAMIENTO:

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE

superficie (m2 suelo): 7.999

techo máximo edificable (m2 techo): 1.963

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAS-3

DATOS DE GESTION:

área de reparto: AR.ED.B-34

aprovechamiento tipo (AT): 0,245 m2t/m2s uso y tipología UAS-3

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (m2s):

viario (V): 1.456

espacios libres y zonas verdes (EL): \_

otras dotaciones públicas (EQ): \_

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Objetivos: Cesión y urbanización de Sistema viario para la generación de suelo edificable de uso residencial.  
 B.- Condiciones: El trazado propuesto en la documentación gráfica del Plan General para el nuevo Sistema viario se considera vinculante.

#### **ACTUACION URBANISTICA: ED SR-13**

DATOS GENERALES:

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización  
 denominación: MANZANA BANESTO

hoja/s nº orden: 19

DATOS DE PLANEAMIENTO:

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE

superficie (m2 suelo): 11.480

techo máximo edificable (m2 techo): 14.000

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: MC (max. PB+3 pl.). Alineaciones interiores y ordenación de volúmenes según Estudio de Detalle.

DATOS DE GESTION:

área de reparto: AR.ED.SR-13

aprovechamiento tipo (AT): 1,220 m2t/m2s uso y tipología MC

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (m2s):

viario (V): \_

espacios libres y zonas verdes (EL): \_

otras dotaciones públicas (EQ): 6.389

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Generación de suelo edificable de uso residencial mediante nueva calificación de terrenos y cesión de suelo para Equipamientos en orden a la regularización de la oferta dotacional pública en la zona.

B.- Condiciones:

B.1.- El Estudio de Detalle ordenará el volúmen edificable con una altura máxima de PB+3, arbitrando las ocupaciones en plantas que considere más adecuadas, sin alterar los parámetros de las Normas Generales de edificación del Plan General (Capítulo Segundo del Título Decimotercero del Tomo IIB). En este sentido se considera vinculante la alineación interior del ámbito definida en la documentación gráfica del Plan, como eje diferenciador de los usos previstos.

B.2.- El terreno calificado como EQ resultará compatible con uso de espacios libres, en proporciones a determinar por el Estudio de Detalle.

**ACTUACION URBANISTICA: ED SC-3**

**DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización  
denominación: ZUMBACÓN  
hoja/s nº orden: 19

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE  
superficie (m2 suelo): 11.623  
techo máximo edificable (m2 techo): 21.311  
usos globales: RESIDENCIALES  
ordenanza/s de aplicación: MC: max. PB+4 pl. a avda. Almogávares, PB+2 pl. a calle Balanzona (PB+3 pl. segunda crujía) y CTP-1; zonas según documentación gráfica.

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.ED.SC-3  
aprovechamiento tipo (AT): 2,280 m2t/m2s uso y tipología MC  
sistema de actuación: COMPENSACION  
iniciativa: PRIVADA  
programa de actuación: 1º CUATRIENIO  
CESIONES DE SUELO (m2s):  
viario (V): 3.149  
espacios libres y zonas verdes (EL): \_  
otras dotaciones públicas (EQ): \_  
OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Objetivos: Ensanchamiento de la avenida de los Almogávares mediante cesión y urbanización de nuevo Sistema viario -según nueva alineación definida en la documentación gráfica del Plan General-, prolongación de la calle Balanzona y sustitución de asentamiento Industrial por desarrollo residencial.

B.- Condiciones:

B.1.- Se consideran vinculantes las nuevas alineaciones establecidas en la documentación gráfica tanto a la avenida de los Almogávares como a las calles Balanzona y de Vacar.

B.2.- Se considera vinculante la distribución de la subzonificación de la ordenanza MC establecida en la documentación gráfica del Plan General, correspondiendo al Estudio de Detalle la división exacta de subzonas.

B.3.- El Estudio de Detalle resolverá adecuadamente la transición volumétrica entre las nuevas edificaciones con las adyacentes al borde septentrional del ámbito.

B.4.- Se optará por el escalonamiento de las nuevas edificaciones de ordenanza MC recayentes a la calle Balanzona, ejecutándose con PB+2 a la calle y PB+3 en su segunda crujía.

**ACTUACION URBANISTICA: ED SC-4**

**DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano Consolidado por la urbanización  
denominación: C/ ALONSO EL SABIO  
hoja/s nº orden: 19, 26

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE  
superficie (m2 suelo): 2.742  
techo máximo edificable (m2 techo): 8.500  
usos globales: RESIDENCIALES  
ordenanza/s de aplicación: MC-2

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.ED.SC-4  
aprovechamiento tipo (AT): 3,100 m2t/m2s uso y tipología MC-2  
sistema de actuación: COMPENSACION  
iniciativa: PRIVADA  
programa de actuación: 1º CUATRIENIO  
CESIONES DE SUELO (m2s):  
viario (V): \_  
espacios libres y zonas verdes (EL): \_  
otras dotaciones públicas (EQ): \_

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Generación de suelo edificable de uso residencial mediante nueva calificación de terrenos y los propios de los Estudios de Detalle dada la cercana presencia de la Iglesia de San Cayetano.

B.- Condiciones:

B.1.- Se considera vinculante la alineación establecida a lo largo del borde Este de la actuación en prolongación de la definida por las edificaciones de tipología CTP-1 presentes al Sur del ámbito, debiendo respetarse -como se señala en la documentación gráfica del Plan General- el retranqueo derivado de la presencia del patio delantero que éstas poseen. El ED concretará la longitud en que habrá de ajustarse la fachada Oriental de la nueva edificación a la alineación descrita.

B.2.- La nueva edificación residencial habrá de retranquearse en todos sus puntos una distancia mínima de 7 metros con respecto al cuerpo más Occidental de la Iglesia de San Cayetano. Se considera en este sentido vinculante la alineación grafiada en el Plan General.

B.3.- El ED resolverá adecuadamente la transición entre las alineaciones descritas en los dos puntos anteriores.

B.4.- Dada la diferencia de nivel altimétrico entre las márgenes Occidental y Oriental de la actuación, podrá ocuparse el 100% de su superficie en Planta Baja del nivel correspondiente a la calle Alonso el sabio.

B.5.- Computarán, a los efectos del cálculo del Aprovechamiento Tipo, las edificaciones existentes que se mantengan.

B.6.- La altura máxima de la edificación (PB+3 pl.) se medirá con referencia a la calle Alonso el Sabio, manteniéndose ésta en la totalidad de la actuación.

B.7.- Las zonas libres de edificación sobre PB que se generen en cumplimiento de las alineaciones obligatorias anteriormente descritas, computarán en el porcentaje de patio que se establece para la ordenanza MC-2 en la Normativa del Plan General.

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
POR LA URBANIZACIÓN  
ED LE-1.a MARRUBIAL-A  
AR.ED.LE-1.a

Ambitos	Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento pro s(AT)
	Superficie (S)	le	Techo máx. (TM)	CP	Aprov. Pond. (ApP)=	AT'S	ASA=	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)=	en uds. aprov.=	en m2t=	en % s/TM	en m2t=
	en m2s	(m2t/m2s)	en m2t		TM*CP		0,9*(AT'S)	ApP-AT	0,1*(AT'S)	0,10*ApP / CP		0,90*ApP / CP
MC-2	771	3,049	2,351	1,00	2.350,78	1.509,12	1.358,21	841,66	150,91	235,08	10	2.115,70
Zonas	771		2,351		2.350,78	1.509,12	1.358,21	841,66	151	235,08	10	2.115,70
V	430				0	841,66	757,49	-841,66	84,17			
Sistemas	430				0	841,66	757,49	-841,66	84,17			
UE	1.201				2.350,78	2.350,78	2.115,70	0,00	235,08	235,08	10	2.115,70

A.TIPO (AT) = 1,957 m2t/m2s uso y tipología MC-2

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
POR LA URBANIZACIÓN  
**ED LE-1.b MARRUBIAL-B**  
AR.ED.LE-1.b

Ambitos	Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento pro s(AT)
	Superficie (S)	le	Techo máx. (TM)	CP	Aprov. Pond. (ApP)=	AT'S	ASA=	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)=	en uds. aprov.=	en m2=	en % s/TM	en m2=
	en m2s	(m2l/m2s)	en m2l		TM*CP		0,9*(AT'S)	ApP-AT	0,1*(AT'S)	0,10*ApP / CP		0,90*ApP / CP
MC-2	2.771	3.042	8.429	1,00	8.429,38	7.012,25	6.311,03	1.417,13	701,23	842,94	10	7.586,44
<b>Zonas</b>	<b>2.771</b>		<b>8.429</b>		<b>8.429,38</b>	<b>7.012,25</b>	<b>6.311,03</b>	<b>1.417,13</b>	<b>701</b>	<b>842,94</b>	<b>10</b>	<b>7.586,44</b>
V	560				0	1.417,13	1.275,42	-1.417,13	141,71			
<b>Sistemas</b>	<b>560</b>				<b>0</b>	<b>1.417,13</b>	<b>1.275,42</b>	<b>-1.417,13</b>	<b>141,71</b>			
<b>UE</b>	<b>3.331</b>				<b>8.429,38</b>	<b>8.429,38</b>	<b>7.586,44</b>	<b>0,00</b>	<b>842,94</b>	<b>842,94</b>	<b>10</b>	<b>7.586,44</b>

A.TIPO (AT) = 2,531 m2l/m2s uso y tipología MC-2

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
POR LA URBANIZACIÓN  
**ED LE-1.c MARRUBIAL-C**  
AR.ED.LE-1.c

Ambitos	Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento pro s(AT)
	Superficie (S)	le	Techo máx. (TM)	CP	Aprov. Pond. (ApP)=	AT'S	ASA=	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)=	en uds. aprov.=	en m2=	en % s/TM	en m2=
	en m2s	(m2l/m2s)	en m2l		TM*CP		0,9*(AT'S)	ApP-AT	0,1*(AT'S)	0,10*ApP / CP		0,90*ApP / CP
MC-2	1.136	3.100	3.522	1,00	3.521,60	2.544,87	2.290,38	976,73	254,49	352,16	10	3.169,44
<b>Zonas</b>	<b>1.136</b>		<b>3.522</b>		<b>3.521,60</b>	<b>2.544,87</b>	<b>2.290,38</b>	<b>976,73</b>	<b>254,49</b>	<b>352,16</b>	<b>10</b>	<b>3.169,44</b>
V	436				0	976,73	879,06	-976,73	97,67			
<b>Sistemas</b>	<b>436</b>				<b>0</b>	<b>976,73</b>	<b>879,06</b>	<b>-976,73</b>	<b>97,67</b>			
<b>UE</b>	<b>1.572</b>				<b>3.521,60</b>	<b>3.521,60</b>	<b>3.169,44</b>	<b>0,00</b>	<b>352,16</b>	<b>352,16</b>	<b>10</b>	<b>3.169,44</b>

A.TIPO (AT) = 2,240 m2l/m2s uso y tipología MC-2

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
POR LA URBANIZACIÓN  
**ED LE-1.d MARRUBIAL-D**  
AR.ED.LE-1.d

Ambitos	Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento pro s(AT)
	Superficie (S)	le	Techo máx. (TM)	CP	Aprov. Pond. (ApP)=	AT'S	ASA=	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)=	en uds. aprov.=	en m2=	en % s/TM	en m2=
	en m2s	(m2l/m2s)	en m2l		TM*CP		0,9*(AT'S)	ApP-AT	0,1*(AT'S)	0,10*ApP / CP		0,90*ApP / CP
MC-2	2.533	3.100	7.852	1,00	7.852,30	4.551,46	4.096,31	3.300,84	455,15	785,23	10	7.067,07
<b>Zonas</b>	<b>2.533</b>		<b>7.852</b>		<b>7.852,30</b>	<b>4.551,46</b>	<b>4.096,31</b>	<b>3.300,84</b>	<b>455,15</b>	<b>785,23</b>	<b>10</b>	<b>7.067,07</b>
V	1.264				0	2.271,24	2.044,11	-2.271,24	227,12			
EL	573				0	1.029,60	926,64	-1.029,60	102,96			
<b>Sistemas</b>	<b>1.837</b>				<b>0</b>	<b>3.300,84</b>	<b>2.970,76</b>	<b>-3.300,84</b>	<b>330,08</b>			
<b>UE</b>	<b>4.370</b>				<b>7.852,30</b>	<b>7.852,30</b>	<b>7.067,07</b>	<b>0,00</b>	<b>785,23</b>	<b>785,23</b>	<b>10</b>	<b>7.067,07</b>

A.TIPO (AT) = 1,797 m2l/m2s uso y tipología MC-2

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN  
**ED LE-14 PROLONGACIÓN C/ ABÉJAR**  
AR.ED.LE-14

Ambitos	Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Proprietarios (100% s/AT)		
	Superficie (S)	le	Techo máx. (TM)	CP	Aprov. Pond. (ApP)=	AT'S	ASA=	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)=	en uds. aprov.=	en m2=	en % s/TM
	en m2s	(m2l/m2s)	en m2l		TM*CP		1*(AT'S)	ApP-AT	1*(AT'S)	1*ApP / CP	
MC-2	346	2.935	1.016	1,00	1.015,51	1.015,51	1.015,51	0,00	1.015,51	1.015,51	100
<b>Zonas</b>	<b>346</b>		<b>1.016</b>		<b>1.015,51</b>	<b>1.015,51</b>	<b>1.015,51</b>	<b>0,00</b>	<b>1.015,51</b>	<b>1.015,51</b>	<b>100</b>
<b>UE</b>	<b>346</b>				<b>1.015,51</b>	<b>1.015,51</b>	<b>1.015,51</b>	<b>0,00</b>	<b>1.015,51</b>	<b>1.015,51</b>	<b>100</b>

A.TIPO (AT) = 2,935 m2l/m2s uso y tipología MC-2

La presente Ficha de Gestión será de aplicación en caso de acuerdo Proprietarios-Administración y Liberación de la Expropiación

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
POR LA URBANIZACIÓN

ED LE-18 C.P. JUAN FERNÁNDEZ

AR.ED.LE-18

Ambitos	Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento pro s(AT)
	Superficie (S)	le	Techo máx. (TM)	CP	Aprov. Pond. (ApP)=	AT*S	ASA=	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)=	en uds. aprov.=	en m2=	en % s/TM	en m2=
	en m2s	(m2/m2s)	en m2t		TM*CP		0,9*(AT*S)	ApP-AT	0,1*(AT*S)	0,10*ApP / CP		0,90*ApP / CP
MC-2	960	3,10	2.976	1,00	2.976,00	1.752,74	1.577,46	1.223,26	175,27	297,60	10	2.678,40
<b>Zonas</b>	<b>960</b>		<b>2.976</b>		<b>2.976,00</b>	<b>1.752,74</b>	<b>1.577,46</b>	<b>1.223,26</b>	<b>175,27</b>	<b>297,60</b>	<b>10</b>	<b>2.678,40</b>
V	474				0	865,41	778,87	-865,41	86,54			
EQ	196				0	357,85	322,07	-357,85	35,79			
<b>Sistemas</b>	<b>670</b>				<b>0</b>	<b>1.223,26</b>	<b>1.100,94</b>	<b>-1.223,26</b>	<b>122,33</b>			
<b>UE</b>	<b>1.630</b>				<b>2.976,00</b>	<b>2.976,00</b>	<b>2.678,40</b>	<b>0,00</b>	<b>297,60</b>	<b>297,60</b>	<b>10</b>	<b>2.678,40</b>

A.TIPO (AT) = 1,826 m2/m2s uso y tipología MC-2

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
POR LA URBANIZACIÓN

ED SS-3 C/ ACERA DEL RIO

AR.ED.SS-3

Ambitos	Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento pro s(AT)
	Superficie (S)	le	Techo máx. (TM)	CP	Aprov. Pond. (ApP)=	AT*S	ASA=	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)=	en uds. aprov.=	en m2=	en % s/TM	en m2=
	en m2s	(m2/m2s)	en m2t		TM*CP		0,9*(AT*S)	ApP-AT	0,1*(AT*S)	0,10*ApP / CP		0,90*ApP / CP
MC-2	2.977	2,40	7.145	1,00	7.144,80	4.790,56	4.311,50	2.354,24	479,06	714,48	10	6.430,32
<b>Zonas</b>	<b>2.977</b>		<b>7.145</b>		<b>7.144,80</b>	<b>4.790,56</b>	<b>4.311,50</b>	<b>2.354,24</b>	<b>479,06</b>	<b>714,48</b>	<b>10</b>	<b>6.430,32</b>
V	459				0	738,62	664,76	-738,62	73,86			
EL	1.004				0	1.615,63	1.454,06	-1.615,63	161,56			
<b>Sistemas</b>	<b>1.463</b>				<b>0</b>	<b>2.354,24</b>	<b>2.118,82</b>	<b>-2.354,24</b>	<b>235,42</b>			
<b>UE</b>	<b>4.440</b>				<b>7.144,80</b>	<b>7.144,80</b>	<b>6.430,32</b>	<b>0,00</b>	<b>714,48</b>	<b>714,48</b>	<b>10</b>	<b>6.430,32</b>

A.TIPO (AT) = 1,609 m2/m2s uso y tipología MC-2

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
POR LA URBANIZACIÓN

ED SS-11 PLAZA DE ANDALUCIA

AR.ED.SS-11

Ambitos	Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento pro s(AT)
	Superficie (S)	le	Techo máx. (TM)	CP	Aprov. Pond. (ApP)=	AT*S	ASA=	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)=	en uds. aprov.=	en m2=	en % s/TM	en m2=
	en m2s	(m2/m2s)	en m2t		TM*CP		0,9*(AT*S)	ApP-AT	0,1*(AT*S)	0,10*ApP / CP		0,90*ApP / CP
MC-3	3.078	3,50	10.773	1,00	10.773,00	4.955,81	4.460,22	5.817,19	495,58	1.077,30	10	9.695,70
<b>Zonas</b>	<b>3.078</b>		<b>10.773</b>		<b>10.773,00</b>	<b>4.955,81</b>	<b>4.460,22</b>	<b>5.817,19</b>	<b>495,58</b>	<b>1.077,30</b>	<b>10</b>	<b>9.695,70</b>
V	1.548				0	2.492,39	2.243,15	-2.492,39	249,24			
EL	2.065				0	3.324,80	2.992,32	-3.324,80	332,48			
<b>Sistemas</b>	<b>3.613</b>				<b>0</b>	<b>5.817,19</b>	<b>5.235,48</b>	<b>-5.817,19</b>	<b>581,72</b>			
<b>UE</b>	<b>6.691</b>				<b>10.773,00</b>	<b>10.773,00</b>	<b>9.695,70</b>	<b>0,00</b>	<b>1.077,30</b>	<b>1.077,30</b>	<b>10</b>	<b>9.695,70</b>

A.TIPO (AT) = 1,610 m2/m2s uso y tipología MC-3

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
POR LA URBANIZACIÓN

ED SS-12 AVENIDA DE CADIZ

AR.ED.SS-12

Ambitos	Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento pro s(AT)
	Superficie (S)	le	Techo máx. (TM)	CP	Aprov. Pond. (ApP)=	AT*S	ASA=	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)=	en uds. aprov.=	en m2=	en % s/TM	en m2=
	en m2s	(m2/m2s)	en m2t		TM*CP		0,9*(AT*S)	ApP-AT	0,1*(AT*S)	0,10*ApP / CP		0,90*ApP / CP
PAS-2	21.478	1,66	35.653	1,00	35.653,48	27.094,27	24.384,85	8.559,21	2.709,43	3.565,35	10	32.088,13
<b>Zonas</b>	<b>21.478</b>		<b>35.653</b>		<b>35.653,48</b>	<b>27.094,27</b>	<b>24.384,85</b>	<b>8.559,21</b>	<b>2.709,43</b>	<b>3.565,35</b>	<b>10</b>	<b>32.088,13</b>
V	6.785				0	8.559,21	7.703,29	-8.559,21	855,92			
<b>Sistemas</b>	<b>6.785</b>				<b>0</b>	<b>8.559,21</b>	<b>7.703,29</b>	<b>-8.559,21</b>	<b>855,92</b>			
<b>UE</b>	<b>28.263</b>				<b>35.653,48</b>	<b>35.653,48</b>	<b>32.088,13</b>	<b>0,00</b>	<b>3.565,35</b>	<b>3.565,35</b>	<b>10</b>	<b>32.088,13</b>

A.TIPO (AT) = 1,261 m2/m2s uso y tipología PAS-2

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN

**ED RG-2 PUENTE DEL ARENAL**

AR.ED.RG-2

Ambitos	Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento pro s(AT)
	Superficie (S)	le	Techo máx. (TM)	CP	Aprov. Pond. (ApP)=	AT'S	ASA=	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)=	en uds. aprov.=	en m2=	en % s/TM	en m2=
	en m2s	(m2t/m2s)	en m2t		TM*CP		0,9*(AT'S)	ApP-AT	0,1*(AT'S)	0,10*ApP / CP		0,90*ApP / CP
MC-2	2.886	3,10	8.947	1,00	8.946,60	3.295,88	2.966,29	5.650,72	329,59	894,66	10	8.051,94
<b>Zonas</b>	<b>2.886</b>		<b>8.947</b>		<b>8.946,60</b>	<b>3.295,88</b>	<b>2.966,29</b>	<b>5.650,72</b>	<b>329,59</b>	<b>894,66</b>	<b>10</b>	<b>8.051,94</b>
V	3.612				0	4.124,98	3.712,48	-4.124,98	412,50			
EL	1.336				0	1.525,74	1.373,17	-1.525,74	152,57			
<b>Sistemas</b>	<b>4.948</b>				<b>0</b>	<b>5.650,72</b>	<b>5.085,65</b>	<b>-5.650,72</b>	<b>565,07</b>			
<b>UE</b>	<b>7.834</b>				<b>8.946,60</b>	<b>8.946,60</b>	<b>8.051,94</b>	<b>0,00</b>	<b>894,66</b>	<b>894,66</b>	<b>10</b>	<b>8.051,94</b>

A.TIPO (AT) = **1,142** m2t/m2s uso y tipología MC-2

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN

**ED CV-1 CAMPO DE LA VERDAD-1**

AR.ED.CV-1

Ambitos	Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento pro s(AT)
	Superficie (S)	le	Techo máx. (TM)	CP	Aprov. Pond. (ApP)=	AT'S	ASA=	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)=	en uds. aprov.=	en m2=	en % s/TM	en m2=
	en m2s	(m2t/m2s)	en m2t		TM*CP		0,9*(AT'S)	ApP-AT	0,1*(AT'S)	0,10*ApP / CP		0,90*ApP / CP
PT-CV	2.745	1,80	4.392	1,00	4.392,00	4.032,12	3.628,91	359,88	403,21	439,20	10	3.952,80
<b>Zonas</b>	<b>2.745</b>		<b>4.392</b>		<b>4.392,00</b>	<b>4.032,12</b>	<b>3.628,91</b>	<b>359,88</b>	<b>403,21</b>	<b>439,20</b>	<b>10</b>	<b>3.952,80</b>
V	245				0	359,88	323,89	-359,88	35,99			
<b>Sistemas</b>	<b>245</b>				<b>0</b>	<b>359,88</b>	<b>323,89</b>	<b>-359,88</b>	<b>35,99</b>			
<b>UE</b>	<b>2.990</b>				<b>4.392,00</b>	<b>4.392,00</b>	<b>3.952,80</b>	<b>0,00</b>	<b>439,20</b>	<b>439,20</b>	<b>10</b>	<b>3.952,80</b>

A.TIPO (AT) = **1,469** m2t/m2s uso y tipología PT-CV

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN

**ED CV-3 CAMPO DE LA VERDAD-3**

AR.ED.CV-3

Ambitos	Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento pro s(AT)
	Superficie (S)	le	Techo máx. (TM)	CP	Aprov. Pond. (ApP)=	AT'S	ASA=	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)=	en uds. aprov.=	en m2=	en % s/TM	en m2=
	en m2s	(m2t/m2s)	en m2t		TM*CP		0,9*(AT'S)	ApP-AT	0,1*(AT'S)	0,10*ApP / CP		0,90*ApP / CP
MC-2	4.456	2,40	10.694	1,00	10.694,40	3.775,19	3.397,67	6.919,21	377,52	1.069,44	10	9.624,96
<b>Zonas</b>	<b>4.456</b>		<b>10.694</b>		<b>10.694,40</b>	<b>3.775,19</b>	<b>3.397,67</b>	<b>6.919,21</b>	<b>377,52</b>	<b>1.069,44</b>	<b>10</b>	<b>9.624,96</b>
V	4.613				0	3.908,20	3.517,38	-3.908,20	390,82			
EQ	3.554				0	3.011,00	2.709,90	-3.011,00	301,10			
<b>Sistemas</b>	<b>8.167</b>				<b>0</b>	<b>6.919,21</b>	<b>6.227,29</b>	<b>-6.919,21</b>	<b>691,92</b>			
<b>UE</b>	<b>12.623</b>				<b>10.694,40</b>	<b>10.694,40</b>	<b>9.624,96</b>	<b>0,00</b>	<b>1.069,44</b>	<b>1.069,44</b>	<b>10</b>	<b>9.624,96</b>

A.TIPO (AT) = **0,847** m2t/m2s uso y tipología MC-2

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN

**ED MA-4.c HUERTA DE SAN PEDRO**

AR.ED.MA-4.c

Ambitos	Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento pro s(AT)
	Superficie (S)	le	Techo máx. (TM)	CP	Aprov. Pond. (ApP)=	AT'S	ASA=	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)=	en uds. aprov.=	en m2=	en % s/TM	en m2=
	en m2s	(m2t/m2s)	en m2t		TM*CP		0,9*(AT'S)	ApP-AT	0,1*(AT'S)	(dato orientativo)		(dato orientativo)
PAS-3	10.841	2,00	21.682	1,00	21.682,00	10.625,29	9.562,76	11.056,71	1.062,53	2.168,20	10	19.513,80
CTP-1	759	1,60	1.214	1,25	1.518,00	743,90	669,51	774,10	74,39	121,44	10	1.092,96
<b>Zonas</b>	<b>11.600</b>		<b>22.896</b>		<b>23.200,00</b>	<b>11.369,19</b>	<b>10.232,27</b>	<b>11.830,81</b>	<b>1.136,92</b>	<b>2.289,64</b>	<b>10</b>	<b>20.606,76</b>
V	5.166				0	5.063,21	4.556,89	-5.063,21	506,32			
EQ	6.905				0	6.767,61	6.090,95	-6.767,61	676,76			
<b>Sistemas</b>	<b>12.071</b>				<b>0</b>	<b>11.830,81</b>	<b>10.647,73</b>	<b>-11.830,81</b>	<b>1.183,08</b>			
<b>UE</b>	<b>23.671</b>				<b>23.200,00</b>	<b>23.200,00</b>	<b>20.880,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.320,00</b>	<b>2.289,64</b>	<b>10</b>	<b>20.606,76</b>

A.TIPO (AT) = **0,980** m2t/m2s uso y tipología PAS-3

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN

ED MA-7 CTRA. DE SANTA MARÍA DE TRASSIERA

AR.ED.MA-7

Ambitos	Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento pro s(AT)
	Superficie (S) en m2s	le (m2/m2s)	Techo máx. (TM) en m2t	CP	Aprov. Pond. (ApP)= TM*CP	AT*S	ASA= 0,9*(AT*S)	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)= ApP-AT	en uds. aprov.= 0,1*(AT*S)	en m2t= 0,10*ApP / CP	en % s/TM	en m2t= 0,90*ApP / CP
MC-2	2.283	3,40	7.762	1,00	7.762,20	4.777,87	4.300,08	2.984,33	477,79	776,22	10	6.985,98
<b>Zonas</b>	<b>2.283</b>	<b>-</b>	<b>7.762</b>	<b>-</b>	<b>7.762,20</b>	<b>4.777,87</b>	<b>4.300,08</b>	<b>2.984,33</b>	<b>477,79</b>	<b>776,22</b>	<b>10</b>	<b>6.985,98</b>
V	1.426	-	-	-	0	2.984,33	2.685,90	-2.984,33	298,43	-	-	-
<b>Sistemas</b>	<b>1.426</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>2.984,33</b>	<b>2.685,90</b>	<b>-2.984,33</b>	<b>298,43</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>UE</b>	<b>3.709</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.762,20</b>	<b>7.762,20</b>	<b>6.985,98</b>	<b>0,00</b>	<b>776,22</b>	<b>776,22</b>	<b>10</b>	<b>6.985,98</b>

A.TIPO (AT) = 2,093 m2/m2s uso y tipología MC-2

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN

ED B-6 C/ MÚSICO LIDÓN

AR.ED.B-6

Ambitos	Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento pro s(AT)
	Superficie (S) en m2s	le (m2/m2s)	Techo máx. (TM) en m2t	CP	Aprov. Pond. (ApP)= TM*CP	AT*S	ASA= 0,9*(AT*S)	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)= ApP-AT	en uds. aprov.= 0,1*(AT*S)	en m2t= 0,10*ApP / CP	en % s/TM	en m2t= 0,90*ApP / CP
UAS-3	5.560	0,30	1.668	1,00	1.668,00	1.397,96	1.258,17	270,04	139,80	166,80	10	1.501,20
<b>Zonas</b>	<b>5.560</b>	<b>-</b>	<b>1.668</b>	<b>-</b>	<b>1.668,00</b>	<b>1.397,96</b>	<b>1.258,17</b>	<b>270,04</b>	<b>139,80</b>	<b>166,80</b>	<b>10</b>	<b>1.501,20</b>
V	894	-	-	-	0	224,78	202,30	-224,78	22,48	-	-	-
EL	180	-	-	-	0	45,26	40,73	-45,26	4,53	-	-	-
<b>Sistemas</b>	<b>1.074</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>270,04</b>	<b>243,03</b>	<b>-270,04</b>	<b>27,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>UE</b>	<b>6.634</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.668,00</b>	<b>1.668,00</b>	<b>1.501,20</b>	<b>0,00</b>	<b>166,80</b>	<b>166,80</b>	<b>10</b>	<b>1.501,20</b>

A.TIPO (AT) = 0,251 m2/m2s uso y tipología UAS-3

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN

ED B-22.a ASOMADILLA-NORTE

AR.ED.B-22.a

Ambitos	Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento pro s(AT)
	Superficie (S) en m2s	le (m2/m2s)	Techo máx. (TM) en m2t	CP	Aprov. Pond. (ApP)= TM*CP	AT*S	ASA= 0,9*(AT*S)	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)= ApP-AT	en uds. aprov.= 0,1*(AT*S)	en m2t= 0,10*ApP / CP	en % s/TM	en m2t= 0,90*ApP / CP
UAS-4	12.000	0,25	3.000	1,00	3.000,00	2.556,09	2.300,48	443,91	255,61	300,00	10	2.700,00
<b>Zonas</b>	<b>12.000</b>	<b>-</b>	<b>3.000</b>	<b>-</b>	<b>3.000,00</b>	<b>2.556,09</b>	<b>2.300,48</b>	<b>443,91</b>	<b>255,61</b>	<b>300,00</b>	<b>10</b>	<b>2.700,00</b>
V	1.036	-	-	-	0	220,68	198,61	-220,68	22,07	-	-	-
EL	1.048	-	-	-	0	223,23	200,91	-223,23	22,32	-	-	-
<b>Sistemas</b>	<b>2.084</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>443,91</b>	<b>399,52</b>	<b>-443,91</b>	<b>44,39</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>UE</b>	<b>14.084</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.000,00</b>	<b>3.000,00</b>	<b>2.700,00</b>	<b>0,00</b>	<b>300,00</b>	<b>300,00</b>	<b>10</b>	<b>2.700,00</b>

A.TIPO (AT) = 0,213 m2/m2s uso y tipología UAS-4

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN

ED B-22.b ASOMADILLA-SUR

AR.ED.B-22.b

Ambitos	Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento pro s(AT)
	Superficie (S) en m2s	le (m2/m2s)	Techo máx. (TM) en m2t	CP	Aprov. Pond. (ApP)= TM*CP	AT*S	ASA= 0,9*(AT*S)	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)= ApP-AT	en uds. aprov.= 0,1*(AT*S)	en m2t= 0,10*ApP / CP	en % s/TM	en m2t= 0,90*ApP / CP
UAD-3	2.852	1,00	2.852	1,00	2.852,00	1.728,41	1.555,57	1.123,59	172,84	285,20	10	2.566,80
<b>Zonas</b>	<b>2.852</b>	<b>-</b>	<b>2.852</b>	<b>-</b>	<b>2.852,00</b>	<b>1.728,41</b>	<b>1.555,57</b>	<b>1.123,59</b>	<b>172,84</b>	<b>285,20</b>	<b>10</b>	<b>2.566,80</b>
V	1.854	-	-	-	0	1.123,59	1.011,23	-1.123,59	112,36	-	-	-
<b>Sistemas</b>	<b>1.854</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>1.123,59</b>	<b>1.011,23</b>	<b>-1.123,59</b>	<b>112,36</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>UE</b>	<b>4.706</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.852,00</b>	<b>2.852,00</b>	<b>2.566,80</b>	<b>0,00</b>	<b>285,20</b>	<b>285,20</b>	<b>10</b>	<b>2.566,80</b>

A.TIPO (AT) = 0,606 m2/m2s uso y tipología UAD-3

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN  
ED B-24 C/ PRINCESA WALADA  
AR.ED.B-24

Ambitos	Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento pro s(AT)
	Superficie (S)	le	Techo máx. (TM)	CP	Aprov. Pond. (ApP)=	AT'S	ASA=	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)=	en uds. aprov.=	en m2t=	en % s/TM	en m2t=
	en m2s	(m2t/m2s)	en m2t		TM*CP		0,9*(AT'S)	ApP-AT	0,1*(AT'S)	0,10*ApP / CP		0,90*ApP / CP
UAS-3	14.280	0,30	4.284	1,00	4.284,00	3.724,76	3.352,29	569,24	372,48	428,40	10	3.855,60
<b>Zonas</b>	<b>14.280</b>	<b>--</b>	<b>4.284</b>	<b>--</b>	<b>4.284,00</b>	<b>3.724,76</b>	<b>3.352,29</b>	<b>569,24</b>	<b>372,48</b>	<b>428,40</b>	<b>10</b>	<b>3.855,60</b>
V	2.144	--	--	--	0	559,24	503,31	-559,24	55,92	--	--	--
<b>Sistemas</b>	<b>2.144</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>0</b>	<b>559,24</b>	<b>503,31</b>	<b>-559,24</b>	<b>55,92</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>UE</b>	<b>16.424</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>4.284,00</b>	<b>4.284,00</b>	<b>3.855,60</b>	<b>0,00</b>	<b>428,40</b>	<b>428,40</b>	<b>10</b>	<b>3.855,60</b>

A.TIPO (AT) = 0,261 m2t/m2s uso y tipología UAS-3

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN  
ED B-31 FINCA EL PINAR  
AR.ED.B-31

Ambitos	Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento pro s(AT)
	Superficie (S)	le	Techo máx. (TM)	CP	Aprov. Pond. (ApP)=	AT'S	ASA=	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)=	en uds. aprov.=	en m2t=	en % s/TM	en m2t=
	en m2s	(m2t/m2s)	en m2t		TM*CP		0,9*(AT'S)	ApP-AT	0,1*(AT'S)	0,10*ApP / CP		0,90*ApP / CP
UAS-3	10.025	0,30	3.008	1,00	3.007,50	2.621,76	2.359,58	385,74	262,18	300,75	10	2.706,75
<b>Zonas</b>	<b>10.025</b>	<b>--</b>	<b>3.008</b>	<b>--</b>	<b>3.007,50</b>	<b>2.621,76</b>	<b>2.359,58</b>	<b>385,74</b>	<b>262,18</b>	<b>300,75</b>	<b>10</b>	<b>2.706,75</b>
V	1.475	--	--	--	0	385,74	347,17	-385,74	38,57	--	--	--
<b>Sistemas</b>	<b>1.475</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>0</b>	<b>385,74</b>	<b>347,17</b>	<b>-385,74</b>	<b>38,57</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>UE</b>	<b>11.500</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>3.007,50</b>	<b>3.007,50</b>	<b>2.706,75</b>	<b>0,00</b>	<b>300,75</b>	<b>300,75</b>	<b>10</b>	<b>2.706,75</b>

A.TIPO (AT) = 0,262 m2t/m2s uso y tipología UAS-3

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN  
ED B-32 C/ ESCULTOR TEODOSIO SÁNCHEZ  
AR.ED.B-32

Ambitos	Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento pro s(AT)
	Superficie (S)	le	Techo máx. (TM)	CP	Aprov. Pond. (ApP)=	AT'S	ASA=	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)=	en uds. aprov.=	en m2t=	en % s/TM	en m2t=
	en m2s	(m2t/m2s)	en m2t		TM*CP		0,9*(AT'S)	ApP-AT	0,1*(AT'S)	0,10*ApP / CP		0,90*ApP / CP
UAS-2	14.971	0,35	5.240	1,00	5.239,85	4.146,40	3.731,76	1.093,45	414,64	523,99	10	4.715,87
<b>Zonas</b>	<b>14.971</b>	<b>--</b>	<b>5.240</b>	<b>--</b>	<b>5.239,85</b>	<b>4.146,40</b>	<b>3.731,76</b>	<b>1.093,45</b>	<b>414,64</b>	<b>523,99</b>	<b>10</b>	<b>4.715,87</b>
V	3.948	--	--	--	0	1.093,45	984,10	-1.093,45	109,34	--	--	--
<b>Sistemas</b>	<b>3.948</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>0</b>	<b>1.093,45</b>	<b>984,10</b>	<b>-1.093,45</b>	<b>109,34</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>UE</b>	<b>18.919</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>5.239,85</b>	<b>5.239,85</b>	<b>4.715,87</b>	<b>0,00</b>	<b>523,99</b>	<b>523,99</b>	<b>10</b>	<b>4.715,87</b>

A.TIPO (AT) = 0,277 m2t/m2s uso y tipología UAS-2

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN  
ED B-34 C/ MAYORAL  
AR.ED.B-34

Ambitos	Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento pro s(AT)
	Superficie (S)	le	Techo máx. (TM)	CP	Aprov. Pond. (ApP)=	AT'S	ASA=	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)=	en uds. aprov.=	en m2t=	en % s/TM	en m2t=
	en m2s	(m2t/m2s)	en m2t		TM*CP		0,9*(AT'S)	ApP-AT	0,1*(AT'S)	0,10*ApP / CP		0,90*ApP / CP
UAS-3	6.543	0,30	1.963	1,00	1.962,90	1.605,61	1.445,05	357,29	160,56	196,29	10	1.766,61
<b>Zonas</b>	<b>6.543</b>	<b>--</b>	<b>1.963</b>	<b>--</b>	<b>1.962,90</b>	<b>1.605,61</b>	<b>1.445,05</b>	<b>357,29</b>	<b>160,56</b>	<b>196,29</b>	<b>10</b>	<b>1.766,61</b>
V	1.456	--	--	--	0	357,29	321,56	-357,29	35,73	--	--	--
<b>Sistemas</b>	<b>1.456</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>0</b>	<b>357,29</b>	<b>321,56</b>	<b>-357,29</b>	<b>35,73</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>UE</b>	<b>7.999</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1.962,90</b>	<b>1.962,90</b>	<b>1.766,61</b>	<b>0,00</b>	<b>196,29</b>	<b>196,29</b>	<b>10</b>	<b>1.766,61</b>

A.TIPO (AT) = 0,245 m2t/m2s uso y tipología UAS-3

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO  
CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN

## ED SR-13 MANZANA BANESTO

AR.ED.SR-13

Ambitos	Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento pro s(AT)
	Superficie (S)	le	Techo máx. (TM)	CP	Aprov. Pond. (ApP)=	AT'S	ASA=	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)=	en uds. aprov.=	en m2=	en % s/TM	en m2=
	en m2s	(m2/m2s)	en m2t		TM*CP		0,9*(AT'S)	ApP-AT	0,1*(AT'S)	0,10*ApP / CP		0,90*ApP / CP
MC	5.091	2,75	14.000	1,00	14.000,25	6.208,65	5.587,78	7.791,60	620,86	1.400,03	10	12.600,23
Zonas	5.091	--	14.000	--	14.000,25	6.208,65	5.587,78	7.791,60	620,86	1.400,03	10	12.600,23
EQ	6.389	--	--	--	0	7.791,60	7.012,44	-7.791,60	779,16	--	--	--
Sistemas	6.389	--	--	--	0	7.791,60	7.012,44	-7.791,60	779,16	--	--	--
UE	11.480	--	--	--	14.000,25	14.000,25	12.600,23	0,00	1.400,03	1.400,03	10	12.600,23

A.TIPO (AT) = 1,220 m2/m2s uso y tipología MC

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO  
CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN

## ED SC-3 ZUMBACÓN

AR.ED.SC-3

Ambitos	Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento pro s(AT)
	Superficie (S)	le	Techo máx. (TM)	CP	Aprov. Pond. (ApP)=	AT'S	ASA=	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)=	en uds. aprov.=	en m2=0,10*ApP / CP	en % s/TM	en m2=0,90*ApP / CP
	en m2s	(m2/m2s)	en m2t		TM*CP		0,9*(AT'S)	ApP-AT	0,1*(AT'S)	(dato orientativo)		(dato orientativo)
MC	4.146	3,47	14.387	1,00	14.386,62	9.454,51	8.509,06	4.932,11	945,45	1.438,66	10	12.947,96
CTP-1	4.328	1,60	6.925	1,75	12.118,40	9.869,55	8.882,59	2.248,85	986,95	692,48	10	6.232,32
Zonas	8.474	--	21.311	--	26.505,02	19.324,06	17.391,65	7.180,96	1.932	2.131,14	10	19.180,28
V	3.149	--	--	--	0	7.180,96	6.462,86	-7.180,96	718,10	--	--	--
Sistemas	3.149	--	--	--	0	7.180,96	6.462,86	-7.180,96	718,10	--	--	--
UE	11.623	--	--	--	26.505,02	26.505,02	23.854,52	0,00	2.650,50	2.131,14	10	19.180,28

A.TIPO (AT) = 2,280 m2/m2s uso y tipología MC

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO  
CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN

## ED SC-4 C/ ALONSO EL SABIO

AR.ED.SC-4

Ambitos	Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Propietarios (100% s(AT))		
	Superficie (S)	le	Techo máx. (TM)	CP	Aprov. Pond. (ApP)=	AT'S	ASA=	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)=	en uds. aprov.=	en m2=	en % s/TM
	en m2s	(m2/m2s)	en m2t		TM*CP		1*(AT'S)	ApP-AT	1*(AT'S)	1*ApP / CP	
MC-2	2.742	3,100	8.500	1,00	8.500,20	8.500,20	8.500,20	0,00	8.500,20	8.500,20	100
Zonas	2.742	--	8.500	--	8.500,20	8.500,20	8.500,20	0,00	8.500,20	8.500,20	100
UE	2.742	--	--	--	8.500,20	8.500,20	8.500,20	0,00	8.500,20	8.500,20	100

A.TIPO (AT) = 3,100 m2/m2s uso y tipología MC-2

## ACTUACION URBANISTICA: ED MU-1

## DATOS GENERALES:

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización  
denominación: CERRO MURIANO-1  
hoja/s nº orden: 50

## DATOS DE PLANEAMIENTO:

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE  
superficie (m2 suelo): 3.746

techo máximo edificable (m2 techo): 3.286

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: MC-2

## DATOS DE GESTION:

área de reparto: AR.ED.MU-1

aprovechamiento tipo (AT): 0,877 m2/m2s uso y tipología MC-2

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (m2s):

viario (V): Según Plan General y Estudio de Detalle  
espacios libres y zonas verdes (EL): 1.037

otras dotaciones públicas (EQ): \_

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Objetivos: Generación de suelo edificable de uso residencial para la construcción de viviendas protegidas mediante nueva calificación de terrenos, y cesión de Sistemas de espacios libres sobre la margen oriental del ámbito.

B.- Condiciones:

B.1.- Se considera vinculante la ordenación básica del ámbito, conformada por la particular disposición de las edificaciones en su interior.

B.2.- Corresponderá al Estudio de Detalle la definición exacta de las alineaciones, así como la ordenación de sus volúmenes. Se consideran no obstante vinculante y con carácter mínimo la alineación grafiada con respecto a la carretera.

B.3.- La edificabilidad completa (m2techo) del presente ámbito se destinará a la ejecución de viviendas acogidas a algún régimen de protección.

#### **ACTUACION URBANISTICA: ED MU-2**

##### **DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización  
denominación: CERRO MURIANO-2  
hoja/s nº orden: 50

##### **DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE  
superficie (m2 suelo): 11.317  
techo máximo edificable (m2 techo): 7.246

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: CTP-1

##### **DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.ED.MU-2  
aprovechamiento tipo (AT): 0,640 m2t/m2s uso y tipología CTP-1  
sistema de actuación: COMPENSACION  
iniciativa: PRIVADA  
programa de actuación: 1º CUATRIENIO  
CESIONES DE SUELO (m2s):  
vial (V): 2.769

espacios libres y zonas verdes (EL): \_

otras dotaciones públicas (EQ): 4.019

##### **OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Generación de suelo edificable de uso residencial para la construcción de viviendas protegidas mediante nueva calificación de terrenos, y cesión de terrenos para uso Dotacional Público, en orden a la regularización de la oferta de este uso en la pedanía.

##### **B.- Condiciones:**

B.1.- Se consideran vinculantes tanto la estructura viaria como la zonificación grafiadas en el Plan General.

B.2.- La edificabilidad completa (m2techo) del presente ámbito se destinará a la ejecución de viviendas acogidas a algún régimen de protección.

#### **ACTUACION URBANISTICA: ED MU-3**

##### **DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización  
denominación: CERRO MURIANO-3  
hoja/s nº orden: 50

##### **DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE  
superficie (m2 suelo): 1.782  
techo máximo edificable (m2 techo): 1.450

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: CTP-1, UAD-3

##### **DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.ED.MU-3  
aprovechamiento tipo (AT): 0,959 m2t/m2s uso y tipología CTP-1  
sistema de actuación: COMPENSACION  
iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (m2s):

vial (V): Según Plan General y Estudio de Detalle

espacios libres y zonas verdes (EL): \_

otras dotaciones públicas (EQ): \_

##### **OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Cesión y urbanización de Sistemas viarios para la generación de suelo edificable de uso residencial.

##### **B.- Condiciones:**

B.1.- Se considera vinculante la estructura viaria propuesta en la documentación gráfica del Plan General en cuanto a las conexiones pretendidas, pudiendo el Estudio de Detalle efectuar precisiones en el trazado de los distintos viarios de nueva apertura por causa justificada.

#### **ACTUACION URBANISTICA: ED MU-5**

##### **DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: CERRO MURIANO-5

hoja/s nº orden: 50

##### **DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE

superficie (m2 suelo): 21.823

techo máximo edificable (m2 techo): 4.831

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAS-3

##### **DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.ED.MU-5

aprovechamiento tipo (AT): 0,221 m2t/m2s uso y tipología UAS-3

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (m2s):

vial (V): 3.120

espacios libres y zonas verdes (EL): Según Plan General y Estudio de Detalle

otras dotaciones públicas (EQ): \_

##### **OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Cesión y urbanización de Sistema viario para la generación de suelo edificable de uso residencial.

##### **B.- Condiciones:**

B.1.- Se considera vinculante la estructura viaria propuesta en la documentación gráfica del Plan General en cuanto a las conexiones pretendidas, pudiendo el Estudio de Detalle efectuar precisiones en el trazado de los distintos viarios de nueva apertura por causa justificada.

B.2.- Con relación al trazado de la nueva Variante se considera orientativa la alineación grafiada en el Plan General.

#### **ACTUACION URBANISTICA: ED MU-7**

##### **DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: CERRO MURIANO-7

hoja/s nº orden: 50

##### **DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE

superficie (m2 suelo): 51.093

techo máximo edificable (m2 techo): 12.467

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAS-3

##### **DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.ED.MU-7

aprovechamiento tipo (AT): 0,244 m2t/m2s uso y tipología UAS-3

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (m2s):

vial (V): Según Plan General y Estudio de Detalle

espacios libres y zonas verdes (EL): Según Plan General y Estudio de Detalle

otras dotaciones públicas (EQ): \_

##### **OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Cesión y urbanización de Sistemas viarios para la generación de suelo edificable de uso residencial.

##### **B.- Condiciones:**

B.1.- Se considera vinculante la estructura viaria propuesta en la documentación gráfica del Plan General en cuanto a las conexiones pretendidas, pudiendo el Estudio de Detalle efectuar precisiones en el trazado de los distintos viarios de nueva apertura por causa justificada.

#### **ACTUACION URBANISTICA: ED MU-8**

##### **DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: CERRO MURIANO-8

hoja/s nº orden: 50

##### **DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE

superficie (m2 suelo): 46.628

techo máximo edificable (m2 techo): 12.497

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAS-1, UAS-2, UAS-3

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.ED.MU-8  
 aprovechamiento tipo (AT): 0,268 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s uso y tipología UAS-2  
 sistema de actuación: COMPENSACION  
 iniciativa: PRIVADA  
 programa de actuación: 1º CUATRIENIO  
 CESIONES DE SUELO (m2s):  
 viario (V): Según Plan General y Estudio de Detalle  
 espacios libres y zonas verdes (EL): 3.459  
 otras dotaciones públicas (EQ): \_  
**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Cesión y urbanización de Sistemas viarios y de espacios libres para la generación de suelo edificable de uso residencial.

**B.- Condiciones:**

B.1.- Se considera vinculante la estructura viaria propuesta en la documentación gráfica del Plan General en cuanto a las conexiones pretendidas, pudiendo el Estudio de Detalle efectuar precisiones en el trazado de los distintos viarios de nueva apertura por causa justificada.

**ACTUACION URBANISTICA: ED MU-13****DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: CERRO MURIANO-13

hoja/s nº orden: 50

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE

superficie (m<sup>2</sup> suelo): 47.885

techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 11.119

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAS-3, UAS-4

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.ED.MU-13

aprovechamiento tipo (AT): 0,232 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s uso y tipología UAS-4

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (m2s):

viario (V): 6.150 con carácter orientativo

espacios libres y zonas verdes (EL): \_

otras dotaciones públicas (EQ): \_

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

Los propios de los Estudios de Detalle y aperturas viarias para registro de parcelas.

**ACTUACION URBANISTICA: ED TR-2****DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: SANTA MARIA DE TRASSIERRA-2

hoja/s nº orden: 51

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE

superficie (m<sup>2</sup> suelo): 12.083

techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 7.914

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAD, UAS-2

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.ED.TR-2

aprovechamiento tipo (AT): 0,691 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s uso y tipología UAD

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (m2s):

viario (V): Según Plan General y Estudio de Detalle

espacios libres y zonas verdes (EL): \_

otras dotaciones públicas (EQ): \_

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Cesión y urbanización de Sistemas viarios para la generación de suelo edificable de uso residencial.

B.- Condiciones: Se considera vinculante la estructura viaria propuesta en la documentación gráfica del Plan General.

**ACTUACION URBANISTICA: ED AL-1****DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: ALCOLEA-1

hoja/s nº orden: 52

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE

superficie (m<sup>2</sup> suelo): 3.475

techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 2.086

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: MC-2

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.ED.AL-1

aprovechamiento tipo (AT): 0,600 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s uso y tipología MC-2

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (m2s):

viario (V): Según Plan General y Estudio de Detalle

espacios libres y zonas verdes (EL): 1.150

otras dotaciones públicas (EQ): 460

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Cesión y urbanización de Sistemas viarios para la generación de suelo edificable de uso residencial y cesión de Sistemas de espacios libres y social (SIPS), para la potenciación de la oferta de estos usos en el área central de la pedanía.

**B.- Condiciones:**

B.1.- Se consideran vinculantes tanto la ordenación básica del ámbito como la estructura viaria reflejadas en la documentación gráfica del Plan General (podrán efectuarse modificaciones de trazado mediante Plan Especial).

B.2.- Corresponderá al Estudio de Detalle la definición exacta de las alineaciones de la nueva edificación de uso social, así como la ordenación de sus volúmenes.

**ACTUACION URBANISTICA: ED AL-4****DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: ALCOLEA-4

hoja/s nº orden: 52

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE

superficie (m<sup>2</sup> suelo): 3.020

techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 4.170

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: MC-2

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.ED.AL-4

aprovechamiento tipo (AT): 1,381 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s uso y tipología MC-2

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (m2s):

viario (V): Según Plan General y Estudio de Detalle

espacios libres y zonas verdes (EL): 1.450

otras dotaciones públicas (EQ): \_

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Generación de suelo edificable de uso residencial para la construcción de viviendas protegidas mediante nueva calificación de terrenos, y cesión de Sistemas de espacios libres para la potenciación de la oferta dotacional de este uso dotacional en el área central de la pedanía.

B.- Condiciones: La edificabilidad completa (m<sup>2</sup>techo) del presente ámbito se destinará a la ejecución de viviendas acogidas a algún régimen de protección.

**ACTUACION URBANISTICA: ED AN-1****DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: BARRIO DEL ANGEL-1

hoja/s nº orden: 53

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE

superficie (m<sup>2</sup> suelo): 13.955

techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 8.091

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: CTP, UAD

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.ED.AN-1  
 aprovechamiento tipo (AT): 0,561 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s uso y tipología UAD  
 sistema de actuación: COMPENSACION  
 iniciativa: PRIVADA  
 programa de actuación: 1º CUATRIENIO  
 CESIONES DE SUELO (m<sup>2</sup>s):  
 viario (V): 4.986  
 espacios libres y zonas verdes (EL): 1.145  
 otras dotaciones públicas (EQ): \_  
**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Cesión y urbanización de Sistemas viarios para la generación de suelo edificable de uso residencial, y cesión de Sistema de espacios libres.

**B.- Condiciones:**

B.1.- La estructura viaria propuesta se considera vinculante, pudiendo no obstante el Estudio de Detalle realizar las precisiones oportunas en su trazado si en razón de la topografía o causa justificada resultase conveniente.

B.2.- Se destinará un mínimo del 50% del aprovechamiento en m<sup>2</sup>t permitido a la construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección.

**ACTUACION URBANISTICA: ED C-1****DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización  
 denominación: SANTA CRUZ-1  
 hoja/s nº orden: 54

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE  
 superficie (m<sup>2</sup> suelo): 4.229  
 techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 5.014  
 usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: CTP

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.ED.C-1  
 aprovechamiento tipo (AT): 1,186 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s uso y tipología CTP

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (m<sup>2</sup>s):

viario (V): 1.095

espacios libres y zonas verdes (EL): \_

otras dotaciones públicas (EQ): \_

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Cesión y urbanización de Sistema viario para la articulación de barrio.

**B.- Condiciones:**

B.1.- La estructura viaria propuesta se considera vinculante, pudiendo no obstante el Estudio de Detalle realizar las precisiones oportunas en su trazado por causa justificada.

**ACTUACION URBANISTICA: ED C-2****DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización  
 denominación: SANTA CRUZ-2  
 hoja/s nº orden: 54

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE  
 superficie (m<sup>2</sup> suelo): 6.484  
 techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 4.794  
 usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAD-3, CTP

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.ED.C-2  
 aprovechamiento tipo (AT): 0,607 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s uso y tipología UAD-3

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (m<sup>2</sup>s):

viario (V): 2.561

espacios libres y zonas verdes (EL): \_

otras dotaciones públicas (EQ): \_

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Cesión y urbanización de Sistemas viarios para la articulación de barrio.

**B.- Condiciones:**

B.1.- La estructura viaria propuesta se considera vinculante, pudiendo no obstante el Estudio de Detalle realizar las precisiones oportunas en su trazado por causa justificada.

**ACTUACION URBANISTICA: ED V-5****DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización  
 denominación: VILLARRUBIA-5  
 hoja/s nº orden: 56

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE  
 superficie (m<sup>2</sup> suelo): 8.988  
 techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 10.304  
 usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: MC-2, CTP-1

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.ED.V-5  
 aprovechamiento tipo (AT): 1,491 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s uso y tipología MC-2  
 sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (m<sup>2</sup>s):

viario (V): 4.210

espacios libres y zonas verdes (EL): 457

otras dotaciones públicas (EQ): \_

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Cesión y urbanización de Sistemas viarios para articulación de barrio y generación de suelo edificable de uso residencial, y cesión de Sistema de espacios libres en la margen occidental del ámbito.

**B.- Condiciones:**

B.1.- La estructura viaria propuesta se considera vinculante, pudiendo no obstante el Estudio de Detalle realizar las precisiones oportunas en su trazado por causa justificada.

B.2.- Las alineaciones grafiadas podrán ser precisadas por el Estudio de Detalle justificadamente.

B.3.- Corresponderá a los propietarios de la actuación la ejecución de las conexiones viarias exteriores que se demanden en la tramitación del Estudio de Detalle, y en concreto las incluidas en la actuación «PAM V-2».

**ACTUACION URBANISTICA: ED E-4****DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización  
 denominación: ENCINAREJO-4  
 hoja/s nº orden: 57

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE  
 superficie (m<sup>2</sup> suelo): 31.250  
 techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 15.314  
 usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: CTP-1, UAD-3

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.ED.E-4  
 aprovechamiento tipo (AT): 0,441 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s uso y tipología UAD-3

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (m<sup>2</sup>s):

viario (V): 12.908

espacios libres y zonas verdes (EL): 2.868

otras dotaciones públicas (EQ): 1.710

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Generación de suelo edificable de uso residencial y cesión de equipamientos varios.

B.- Condiciones: Según documentación gráfica del Plan General.

**ACTUACION URBANISTICA: ED E-5****DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: ENCINAREJO-5

hoja/s nº orden: 57

DATOS DE PLANEAMIENTO:

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE

superficie (m2 suelo): 31.893

techo máximo edificable (m2 techo): 8.356

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAS-1

DATOS DE GESTION:

área de reparto: AR.ED.E-5

aprovechamiento tipo (AT): 0,262 m2t/m2s uso y tipología UAS-1

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (m2s):

viario (V): 8.533

espacios libres y zonas verdes (EL): 1.250

otras dotaciones públicas (EQ): 1.220

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Objetivos: Generación de suelo edificable de uso residencial y cesión de equipamientos varios.

B.- Condiciones:

B.1.- Además de los Sistemas relacionados se cederán 1.220 m2 de terrenos para la implantación de un equipamiento Comercial, localizado según documentación gráfica del Plan General.

B.2.- Tanto la estructura viaria como la ordenación grafíasadas se consideran vinculantes.

#### ACTUACION URBANISTICA: PU RMN

DATOS GENERALES:

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: RASO DE LA MALA NOCHE

hoja/s nº orden: 64

DATOS DE PLANEAMIENTO:

instrumento de ordenación: PROYECTO DE URBANIZACION

superficie (m2 suelo): 740.327

techo máximo edificable (m2 techo): 242.092

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAS-4, UAD-2

DATOS DE GESTION:

área de reparto: AR.PU.RMN

aprovechamiento tipo (AT): 0,538 m2t/m2s uso y tipología UAD-2

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (m2s):

viario (V): 50.009 con carácter orientativo

espacios libres y zonas verdes (EL): 121.522 m2s con carácter mínimo

otras dotaciones públicas (EQ): \_

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Generación de suelo edificable de uso residencial mediante cesión y urbanización de Sistemas varios.

B.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

#### 2.1.4. FICHAS DE GESTIÓN ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN NÚCLEOS PERIFÉRICOS

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN			
<b>ED MU-1 CERRO MURIANO-1</b>			
AR.ED.MU-1			

Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento propietarios (90% s/AT)	
Superficie (S) en m2s	le (m2t/m2s)	Techo máx. (TM) en m2t	CP	Aprov. Pond. (ApP)= TM*CP	AT*S	ASA= 0,9*(AT*S)	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)= ApP-AT	en uds. aprov.= 0,1*(AT*S)	en m2t= 0,10*ApP / CP	en % s/TM	en m2t= 0,90*ApP / CP	en % s/TM
1.060	3,10	3.286	1,00	3.286,00	929,83	836,85	2.356,17	92,98	328,60	10	2.957,40	90
<b>1.060</b>		<b>3.286</b>		<b>3.286,00</b>	<b>929,83</b>	<b>836,85</b>	<b>2.356,17</b>	<b>92,98</b>	<b>328,60</b>	<b>10</b>	<b>2.957,40</b>	<b>90</b>
1.649				0	1.446,51	1.301,86	-1.446,51	144,65				
1.037				0	909,66	818,69	-909,66	90,97				
<b>2.686</b>				<b>0</b>	<b>2.356,17</b>	<b>2.120,55</b>	<b>-2.356,17</b>	<b>235,62</b>				
<b>3.746</b>				<b>3.286,00</b>	<b>3.286,00</b>	<b>2.957,40</b>	<b>0,00</b>	<b>328,60</b>	<b>328,60</b>	<b>10</b>	<b>2.957,40</b>	<b>90</b>

A.TIPO (AT) =	0,877	m2t/m2s uso y tipología MC-2
---------------	-------	------------------------------

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN			
<b>ED MU-2 CERRO MURIANO-2</b>			
AR.ED.MU-2			

Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento propietarios (90% s/AT)	
Superficie (S) en m2s	le (m2t/m2s)	Techo máx. (TM) en m2t	CP	Aprov. Pond. (ApP)= TM*CP	AT*S	ASA= 0,9*(AT*S)	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)= ApP-AT	en uds. aprov.= 0,1*(AT*S)	en m2t= 0,10*ApP / CP	en % s/TM	en m2t= 0,90*ApP / CP	en % s/TM
4.529	1,60	7.246	1,00	7.246,40	2.899,97	2.609,97	4.346,43	290,00	724,64	10	6.521,76	90
<b>4.529</b>		<b>7.246</b>		<b>7.246,40</b>	<b>2.899,97</b>	<b>2.609,97</b>	<b>4.346,43</b>	<b>290,00</b>	<b>724,64</b>	<b>10</b>	<b>6.521,76</b>	<b>90</b>
2.769				0	1.773,02	1.595,72	-1.773,02	177,30				
4.019				0	2.573,41	2.316,07	-2.573,41	257,34				
<b>6.788</b>				<b>0</b>	<b>4.346,43</b>	<b>3.911,79</b>	<b>-4.346,43</b>	<b>434,64</b>				
<b>11.317</b>				<b>7.246,40</b>	<b>7.246,40</b>	<b>6.521,76</b>	<b>0,00</b>	<b>724,64</b>	<b>724,64</b>	<b>10</b>	<b>6.521,76</b>	<b>90</b>

A.TIPO (AT) =	0,640	m2t/m2s uso y tipología CTP-1
---------------	-------	-------------------------------

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN  
  
ED MU-3 CERRO MURIANO-3  
  
AR.ED.MU-3

Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento propietarios (90% s/AT)	
Superficie (S) en m <sup>2</sup> s	le (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	Techo máx. (TM) en m <sup>2</sup> t	CP	Aprov. Pond. (ApP)= TM*CP	AT*S	ASA= 0,9*(AT*S)	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)= ApP-AT	en uds. aprov.= 0,1*(AT*S)	en m <sup>2</sup> = 0,10*ApP / CP (dato orientativo)	en % s/TM	en m <sup>2</sup> = 0,90*ApP / CP (dato orientativo)	en % s/TM
636	1,60	1,018	1,00	1.017,60	609,87	548,89	407,73	60,99	101,76	10	915,84	90
432	1,00	432	1,60	691,20	414,25	372,83	276,95	41,43	43,20	10	388,80	90
<b>1.068</b>	-	<b>1.450</b>	-	<b>1.708,80</b>	<b>1.024,13</b>	<b>921,72</b>	<b>684,67</b>	<b>102,41</b>	<b>144,96</b>	<b>10</b>	<b>1.304,64</b>	<b>90</b>
714	-	-	-	0	684,67	616,20	-684,67	68,47	-	-	-	-
714	-	-	-	0	684,67	616,20	-684,67	68,47	-	-	-	-
<b>1.782</b>	-	-	-	<b>1.708,80</b>	<b>1.708,80</b>	<b>1.537,92</b>	<b>0,00</b>	<b>170,88</b>	<b>144,96</b>	<b>10</b>	<b>1.304,64</b>	<b>90</b>

A.TIPO (AT) = 0,959 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s uso y tipología CTP-1

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN  
  
ED MU-5 CERRO MURIANO-5  
  
AR.ED.MU-5

Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento propietarios (90% s/AT)	
Superficie (S) en m <sup>2</sup> s	le (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	Techo máx. (TM) en m <sup>2</sup> t	CP	Aprov. Pond. (ApP)= TM*CP	AT*S	ASA= 0,9*(AT*S)	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)= ApP-AT	en uds. aprov.= 0,1*(AT*S)	en m <sup>2</sup> = 0,10*ApP / CP	en % s/TM	en m <sup>2</sup> = 0,90*ApP / CP	en % s/TM
16.103	0,30	4.831	1,00	4.830,90	3.564,68	3.208,21	1.266,22	366,47	483,09	10	4.347,81	90
<b>16.103</b>	-	<b>4.831</b>	-	<b>4.830,90</b>	<b>3.564,68</b>	<b>3.208,21</b>	<b>1.266,22</b>	<b>366,47</b>	<b>483,09</b>	<b>10</b>	<b>4.347,81</b>	<b>90</b>
3.120	-	-	-	0	690,67	621,60	-690,67	69,07	-	-	-	-
2.600	-	-	-	0	575,56	518,00	-575,56	57,56	-	-	-	-
<b>5.720</b>	-	-	-	<b>0</b>	<b>1.266,22</b>	<b>1.139,60</b>	<b>-1.266,22</b>	<b>126,62</b>	-	-	-	-
<b>21.823</b>	-	-	-	<b>4.830,90</b>	<b>4.830,90</b>	<b>4.347,81</b>	<b>0,00</b>	<b>483,09</b>	<b>483,09</b>	<b>10</b>	<b>4.347,81</b>	<b>90</b>

A.TIPO (AT) = 0,221 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s uso y tipología UAS-3

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN  
  
ED MU-7 CERRO MURIANO-7  
  
AR.ED.MU-7

Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento propietarios (90% s/AT)	
Superficie (S) en m <sup>2</sup> s	le (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	Techo máx. (TM) en m <sup>2</sup> t	CP	Aprov. Pond. (ApP)= TM*CP	AT*S	ASA= 0,9*(AT*S)	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)= ApP-AT	en uds. aprov.= 0,1*(AT*S)	en m <sup>2</sup> = 0,10*ApP / CP	en % s/TM	en m <sup>2</sup> = 0,90*ApP / CP	en % s/TM
41.557	0,30	12.467	1,00	12.467,10	10.140,24	9.126,22	2.326,86	1.014,02	1.246,71	10	11.220,39	90
<b>41.557</b>	-	<b>12.467</b>	-	<b>12.467,10</b>	<b>10.140,24</b>	<b>9.126,22</b>	<b>2.326,86</b>	<b>1.014,02</b>	<b>1.246,71</b>	<b>10</b>	<b>11.220,39</b>	<b>90</b>
9.536	-	-	-	0	2.326,86	2.094,17	-2.326,86	232,69	-	-	-	-
<b>9.536</b>	-	-	-	<b>0</b>	<b>2.326,86</b>	<b>2.094,17</b>	<b>-2.326,86</b>	<b>232,69</b>	-	-	-	-
<b>51.093</b>	-	-	-	<b>12.467,10</b>	<b>12.467,10</b>	<b>11.220,39</b>	<b>0,00</b>	<b>1.246,71</b>	<b>1.246,71</b>	<b>10</b>	<b>11.220,39</b>	<b>90</b>

A.TIPO (AT) = 0,244 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s uso y tipología UAS-3

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN  
ED MU-8 CERRO MURIANO-8  
AR.ED.MU-8

Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento propietarios (90% s/AT)	
Superficie (S) en m2s	le (m2t/m2s)	Techo máx. (TM) en m2t	CP	Aprov. Pond. (ApP)= TM*CP	AT'S	ASA= 0.9*(AT'S)	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)= ApP-AT	en uds. aprov.= 0,1*(AT'S)	en m2t=0,10*ApP / CP (dato orientativo)	en % s/TM	en m2t=0,90*ApP / CP (dato orientativo)	en % s/TM
10.476	0,40	4.190	1,00	4.190,40	2.807,75	2.526,97	1.382,65	280,77	419,04	10	3.771,36	90
15.732	0,35	5.506	1,00	5.506,20	4.216,44	3.794,80	1.289,76	421,64	550,62	10	4.955,58	90
9.335	0,30	2.801	1,00	2.800,50	2.501,94	2.251,75	298,56	250,19	280,05	10	2.520,45	90
<b>35.543</b>		<b>12.497</b>		<b>12.497,10</b>	<b>9.526,13</b>	<b>8.573,52</b>	<b>2.970,97</b>	<b>952,61</b>	<b>1.249,71</b>	<b>10</b>	<b>11.247,39</b>	<b>90</b>
7.626				0	2.043,90	1.839,51	-2.043,90	204,39				
3.459				0	927,07	834,36	-927,07	92,71				
<b>11.085</b>				<b>0</b>	<b>2.970,97</b>	<b>2.673,87</b>	<b>-2.970,97</b>	<b>297,10</b>				
<b>46.628</b>				<b>12.497,10</b>	<b>12.497,10</b>	<b>11.247,39</b>	<b>0,00</b>	<b>1.249,71</b>	<b>1.249,71</b>	<b>10</b>	<b>11.247,39</b>	<b>90</b>

A.TIPO (AT) = 0,268 m2t/m2s uso y tipología UAS-2

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN  
ED MU-13 CERRO MURIANO-13  
AR.ED.MU-13

Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento propietarios (90% s/AT)	
Superficie (S) en m2s	le (m2t/m2s)	Techo máx. (TM) en m2t	CP	Aprov. Pond. (ApP)= TM*CP	AT'S	ASA= 0.9*(AT'S)	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)= ApP-AT	en uds. aprov.= 0,1*(AT'S)	en m2t=0,10*ApP / CP (dato orientativo)	en % s/TM	en m2t=0,90*ApP / CP (dato orientativo)	en % s/TM
13.714	0,30	4.114	1,00	4.114,20	3.184,55	2.866,09	929,65	318,45	411,42	10	3.702,78	90
28.021	0,25	7.005	1,00	7.005,25	6.506,80	5.856,12	498,45	650,68	700,53	10	8.304,73	90
<b>41.735</b>		<b>11.119</b>		<b>11.119,45</b>	<b>9.691,35</b>	<b>8.722,21</b>	<b>1.428,10</b>	<b>969,13</b>	<b>1.111,95</b>	<b>10</b>	<b>10.007,51</b>	<b>90</b>
6.150				0	1.428,10	1.285,29	-1.428,10	142,81				
<b>6.150</b>				<b>0</b>	<b>1.428,10</b>	<b>1.285,29</b>	<b>-1.428,10</b>	<b>142,81</b>				
<b>47.885</b>				<b>11.119,45</b>	<b>11.119,45</b>	<b>10.007,51</b>	<b>0,00</b>	<b>1.111,95</b>	<b>1.111,95</b>	<b>10</b>	<b>10.007,51</b>	<b>90</b>

A.TIPO (AT) = 0,232 m2t/m2s uso y tipología UAS-4

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN  
ED TR-2 SANTA MARIA DE TRASSIERRA-2  
AR.ED.TR-2

Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento propietarios (90% s/AT)	
Superficie (S) en m2s	le (m2t/m2s)	Techo máx. (TM) en m2t	CP	Aprov. Pond. (ApP)= TM*CP	AT'S	ASA= 0.9*(AT'S)	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)= ApP-AT	en uds. aprov.= 0,1*(AT'S)	en m2t=0,10*ApP / CP (dato orientativo)	en % s/TM	en m2t=0,90*ApP / CP (dato orientativo)	en % s/TM
7.678	1,00	7.678	1,00	7.678,00	5.306,11	4.775,50	2.371,89	530,61	767,80	10	6.910,20	90
674	0,35	236	2,85	672,32	465,79	419,21	206,53	46,58	23,59	10	212,31	90
<b>8.352</b>		<b>7.914</b>		<b>8.350,32</b>	<b>5.771,90</b>	<b>5.194,71</b>	<b>2.578,42</b>	<b>577,19</b>	<b>791,39</b>	<b>10</b>	<b>7.122,51</b>	<b>90</b>
3.731				0	2.578,42	2.320,58	-2.578,42	257,84				
<b>3.731</b>				<b>0</b>	<b>2.578,42</b>	<b>2.320,58</b>	<b>-2.578,42</b>	<b>257,84</b>				
<b>12.083</b>				<b>8.350,32</b>	<b>8.350,32</b>	<b>7.515,28</b>	<b>0,00</b>	<b>835,03</b>	<b>791,39</b>	<b>10</b>	<b>7.122,51</b>	<b>90</b>

A.TIPO (AT) = 0,691 m2t/m2s uso y tipología UAD

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN  
ED AL-1 ALCOLEA-1  
AR.ED.AL-1

Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento propietarios (90% s/AT)	
Superficie (S) en m2s	le (m2t/m2s)	Techo máx. (TM) en m2t	CP	Aprov. Pond. (ApP)= TM*CP	AT'S	ASA= 0.9*(AT'S)	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)= ApP-AT	en uds. aprov.= 0,1*(AT'S)	en m2t= 0,10*ApP / CP	en % s/TM	en m2t= 0,90*ApP / CP	en % s/TM
869	2,40	2.086	1,00	2.085,60	521,55	469,40	1.564,05	52,16	208,56	10	1.877,04	90
<b>869</b>		<b>2.086</b>		<b>2.085,60</b>	<b>521,55</b>	<b>469,40</b>	<b>1.564,05</b>	<b>52,16</b>	<b>208,56</b>	<b>10</b>	<b>1.877,04</b>	<b>90</b>
996				0	597,77	537,99	-597,77	59,78				
1.150				0	690,20	621,18	-690,20	69,02				
460				0	276,08	248,47	-276,08	27,61				
<b>2.696</b>				<b>0</b>	<b>1.564,05</b>	<b>1.407,64</b>	<b>-1.564,05</b>	<b>156,40</b>				
<b>3.475</b>				<b>2.085,60</b>	<b>2.085,60</b>	<b>1.877,04</b>	<b>0,00</b>	<b>208,56</b>	<b>208,56</b>	<b>10</b>	<b>1.877,04</b>	<b>90</b>

A.TIPO (AT) = 0,600 m2t/m2s uso y tipología MC-2

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN  
**ED AL-4 ALCOLEA-4**  
AR.ED.AL-4

Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento propietarios (90% s/AT)	
Superficie (S) en m2s	le (m2l/m2s)	Techo máx. (TM) en m2t	CP	Aprov. Pond. (ApP)= TM*CP	AT*S	ASA= 0,9*(AT*S)	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)= ApP-AT	en uds. aprov.= 0,1*(AT*S)	en m2l= 0,10*ApP / CP	en % s/TM	en m2l= 0,90*ApP / CP	en % s/TM
1.345	3,10	4.170	1,00	4.169,50	1.856,95	1.671,25	2.312,55	185,69	416,95	10	3.752,55	90
<b>1.345</b>		<b>4.170</b>		<b>4.169,50</b>	<b>1.856,95</b>	<b>1.671,25</b>	<b>2.312,55</b>	<b>185,69</b>	<b>416,95</b>	<b>10</b>	<b>3.752,55</b>	<b>90</b>
225				0	310,64	279,58	-310,64	31,06				
1.450				0	2.001,91	1.801,72	-2.001,91	200,19				
<b>1.675</b>				<b>0</b>	<b>2.312,55</b>	<b>2.081,30</b>	<b>-2.312,55</b>	<b>231,26</b>				
<b>3.020</b>				<b>4.169,50</b>	<b>4.169,50</b>	<b>3.752,55</b>	<b>0,00</b>	<b>416,95</b>	<b>416,95</b>	<b>10</b>	<b>3.752,55</b>	<b>90</b>

**A.TIPO (AT) = 1,381 m2/m2s uso y tipología MC-2**  
ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN  
**ED AN-1 BARRIO DEL ANGEL-1**  
AR.ED.AN-1

Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento propietarios (90% s/AT)	
Superficie (S) en m2s	le (m2l/m2s)	Techo máx. (TM) en m2t	CP	Aprov. Pond. (ApP)= TM*CP	AT*S	ASA= 0,9*(AT*S)	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)= ApP-AT	en uds. aprov.= 0,1*(AT*S)	en m2l=0,10*ApP / CP (dato orientativo)	en % s/TM	en m2l=0,90*ApP / CP (dato orientativo)	en % s/TM
7.379	1,00	7.379	1,00	7.379,00	4.138,99	3.725,09	3.240,01	413,90	737,90	10	6.641,10	90
445	1,60	712	0,63	448,56	249,61	224,65	198,95	24,96	71,20	10	640,80	90
<b>7.824</b>		<b>8.091</b>		<b>7.827,56</b>	<b>4.388,59</b>	<b>3.949,73</b>	<b>3.438,97</b>	<b>438,86</b>	<b>809,10</b>	<b>10</b>	<b>7.281,90</b>	<b>90</b>
4.986				0	2.796,72	2.517,05	-2.796,72	279,67				
1.145				0	642,25	578,02	-642,25	64,22				
<b>6.131</b>				<b>0</b>	<b>3.438,97</b>	<b>3.095,07</b>	<b>-3.438,97</b>	<b>343,90</b>				
<b>13.955</b>				<b>7.827,56</b>	<b>7.827,56</b>	<b>7.044,80</b>	<b>0,00</b>	<b>782,76</b>	<b>809,10</b>	<b>10</b>	<b>7.281,90</b>	<b>90</b>

**A.TIPO (AT) = 0,561 m2/m2s uso y tipología UAD**  
ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN  
**ED C-1 SANTA CRUZ-1**  
AR.ED.C-1

Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento propietarios (90% s/AT)	
Superficie (S) en m2s	le (m2l/m2s)	Techo máx. (TM) en m2t	CP	Aprov. Pond. (ApP)= TM*CP	AT*S	ASA= 0,9*(AT*S)	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)= ApP-AT	en uds. aprov.= 0,1*(AT*S)	en m2l= 0,10*ApP / CP	en % s/TM	en m2l= 0,90*ApP / CP	en % s/TM
3.134	1,60	5.014	1,00	5.014,40	3.716,04	3.344,44	1.298,36	371,60	501,44	10	4.512,96	90
<b>3.134</b>		<b>5.014</b>		<b>5.014,40</b>	<b>3.716,04</b>	<b>3.344,44</b>	<b>1.298,36</b>	<b>371,60</b>	<b>501,44</b>	<b>10</b>	<b>4.512,96</b>	<b>90</b>
1.095				0	1.298,36	1.168,52	-1.298,36	129,84				
<b>1.095</b>				<b>0</b>	<b>1.298,36</b>	<b>1.168,52</b>	<b>-1.298,36</b>	<b>129,84</b>				
<b>4.229</b>				<b>5.014,40</b>	<b>5.014,40</b>	<b>4.512,96</b>	<b>0,00</b>	<b>501,44</b>	<b>501,44</b>	<b>10</b>	<b>4.512,96</b>	<b>90</b>

**A.TIPO (AT) = 1,186 m2/m2s uso y tipología CTP**  
ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN  
**ED C-2 SANTA CRUZ-2**  
AR.ED.C-2

Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento propietarios (90% s/AT)	
Superficie (S) en m2s	le (m2l/m2s)	Techo máx. (TM) en m2t	CP	Aprov. Pond. (ApP)= TM*CP	AT*S	ASA= 0,9*(AT*S)	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)= ApP-AT	en uds. aprov.= 0,1*(AT*S)	en m2l=0,10*ApP / CP (dato orientativo)	en % s/TM	en m2l=0,90*ApP / CP (dato orientativo)	en % s/TM
2.472	1,00	2.472	1,00	2.472,00	1.500,05	1.350,05	971,95	150,01	247,20	10	2.224,80	90
1.451	1,60	2.322	0,63	1.462,61	880,49	792,44	582,12	88,05	232,16	10	2.089,44	90
<b>3.923</b>		<b>4.794</b>		<b>3.934,61</b>	<b>2.380,55</b>	<b>2.142,49</b>	<b>1.554,06</b>	<b>238,05</b>	<b>479,36</b>	<b>10</b>	<b>4.314,24</b>	<b>90</b>
2.561				0	1.554,06	1.398,65	-1.554,06	155,41				
<b>2.561</b>				<b>0</b>	<b>1.554,06</b>	<b>1.398,65</b>	<b>-1.554,06</b>	<b>155,41</b>				
<b>6.484</b>				<b>3.934,61</b>	<b>3.934,61</b>	<b>3.541,15</b>	<b>0,00</b>	<b>393,46</b>	<b>479,36</b>	<b>10</b>	<b>4.314,24</b>	<b>90</b>

**A.TIPO (AT) = 0,607 m2/m2s uso y tipología UAD-3**

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN  
ED V-5 VILLARRUBIA-5  
AR.ED.V-5

Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento propietarios (90% s/AT)	
Superficie (S) en m2s	le (m2/m2s)	Techo máx. (TM) en m2t	CP	Aprov. Pond. (ApP)= TM*CP	AT*S	ASA= 0,9*(AT*S)	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)= ApP-AT	en uds. aprov.= 0,1*(AT*S)	en m2=0,10*ApP / CP (dato orientativo)	en % s/TM	en m2=0,90*ApP / CP (dato orientativo)	en % s/TM
2.260	3,10	7.006	1,00	7.006,00	3.370,22	3.033,20	3.635,78	337,02	700,60	10	6.305,40	90
2.061	1,60	3.298	1,94	6.397,34	3.073,46	2.766,12	3.323,88	307,35	329,76	10	2.967,84	90
<b>4.321</b>		<b>10.304</b>		<b>13.403,34</b>	<b>6.443,69</b>	<b>5.799,32</b>	<b>6.959,66</b>	<b>644,37</b>	<b>1.030,36</b>	<b>10</b>	<b>9.273,24</b>	<b>90</b>
4.210	--	--	--	0	6.278,16	5.650,34	-6.278,16	627,82	--	--	--	--
457	--	--	--	0	681,50	613,35	-681,50	68,15	--	--	--	--
<b>4.667</b>				<b>0</b>	<b>6.959,66</b>	<b>6.263,69</b>	<b>-6.959,66</b>	<b>695,97</b>				
<b>8.988</b>				<b>13.403,34</b>	<b>13.403,34</b>	<b>12.063,01</b>	<b>0,00</b>	<b>1.340,33</b>	<b>1.030,36</b>	<b>10</b>	<b>9.273,24</b>	<b>90</b>

A.TIPO (AT) = 1,491 m2/m2s uso y tipología MC-2  
ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN  
ED E-4 ENCINAREJO-4  
AR.ED.E-4

Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento propietarios (90% s/AT)	
Superficie (S) en m2s	le (m2/m2s)	Techo máx. (TM) en m2t	CP	Aprov. Pond. (ApP)= TM*CP	AT*S	ASA= 0,9*(AT*S)	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)= ApP-AT	en uds. aprov.= 0,1*(AT*S)	en m2=0,10*ApP / CP (dato orientativo)	en % s/TM	en m2=0,90*ApP / CP (dato orientativo)	en % s/TM
11.180	1,00	11.180	1,00	11.180,00	4.931,60	4.438,44	6.248,40	493,16	1.118,00	10	10.062,00	90
2.584	1,60	4.134	0,63	2.604,67	1.139,83	1.025,84	1.464,85	113,98	413,44	10	3.720,96	90
<b>13.764</b>		<b>15.314</b>		<b>13.784,67</b>	<b>6.071,43</b>	<b>5.464,29</b>	<b>7.713,24</b>	<b>607,14</b>	<b>1.531,44</b>	<b>10</b>	<b>13.782,96</b>	<b>90</b>
12.908	--	--	--	0	5.693,84	5.124,46	-5.693,84	569,38	--	--	--	--
2.868	--	--	--	0	1.265,10	1.138,59	-1.265,10	126,51	--	--	--	--
710	--	--	--	0	313,19	281,87	-313,19	31,32	--	--	--	--
1.000	--	--	--	0	441,11	397,00	-441,11	44,11	--	--	--	--
<b>17.486</b>				<b>0</b>	<b>7.713,24</b>	<b>6.941,92</b>	<b>-7.713,24</b>	<b>771,32</b>				
<b>31.250</b>				<b>13.784,67</b>	<b>13.784,67</b>	<b>12.406,20</b>	<b>0,00</b>	<b>1.378,47</b>	<b>1.531,44</b>	<b>10</b>	<b>13.782,96</b>	<b>90</b>

A.TIPO (AT) = 0,441 m2/m2s uso y tipología UAD-3

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN  
ED E-5 ENCINAREJO-5  
AR.ED.E-5

Ambitos	Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento propietarios (90% s/AT)	
	Superficie (S) en m2s	le (m2/m2s)	Techo máx. (TM) en m2t	CP	Aprov. Pond. (ApP)= TM*CP	AT*S	ASA= 0,9*(AT*S)	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)= ApP-AT	en uds. aprov.= 0,1*(AT*S)	en m2= 0,10*ApP / CP	en % s/TM	en m2= 0,90*ApP / CP	en % s/TM
UAS-1	20.890	0,40	8.356	1,00	8.356,00	5.473,20	4.925,88	2.882,80	547,32	835,60	10	7.520,40	90
Zonas	<b>20.890</b>		<b>8.356</b>		<b>8.356,00</b>	<b>5.473,20</b>	<b>4.925,88</b>	<b>2.882,80</b>	<b>547,32</b>	<b>835,60</b>	<b>10</b>	<b>7.520,40</b>	<b>90</b>
V	8.533	--	--	--	0	2.235,66	2.012,09	-2.235,66	223,57	--	--	--	--
EL	1.250	--	--	--	0	327,50	294,75	-327,50	32,75	--	--	--	--
EQ	1.220	--	--	--	0	319,64	287,68	-319,64	31,96	--	--	--	--
Sistemas	<b>11.003</b>				<b>0</b>	<b>2.882,80</b>	<b>2.594,52</b>	<b>-2.882,80</b>	<b>288,28</b>				
UE	<b>31.893</b>				<b>8.356,00</b>	<b>8.356,00</b>	<b>7.520,40</b>	<b>0,00</b>	<b>835,60</b>	<b>835,60</b>	<b>10</b>	<b>7.520,40</b>	<b>90</b>

A.TIPO (AT) = 0,262 m2/m2s uso y tipología UAS-1

PROYECTO DE URBANIZACION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN  
PU RMN RASO DE LA MALA NOCHE  
AR.PU.RMN

Ambitos	Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)				Aprovechamiento Administración por cesión suelo corresp. 10% s/ Aprov.			Aprovechamiento propietarios (90% s/AT)	
	Superficie (S) en m2s	le (m2/m2s)	Techo máx. (TM) en m2t	CP	Aprov. Pond. (ApP)= TM*CP	AT*S	ASA= 0,9*(AT*S)	Exc. Sistemas (Exc. Sist.)= ApP-AT	en uds. aprov.= 0,1*(AT*S)	en m2=0,10*ApP / CP (dato orientativo)	en % s/TM	en m2=0,90*ApP / CP (dato orientativo)	en % s/TM
UAS-4	346.812	0,25	86.703	2,80	242.768,40	186.519,87	167.867,88	56.248,53	18.651,99	8.670,30	10	78.032,70	90
UAD-2	221.984	0,70	155.389	1,00	155.388,80	119.385,80	107.447,22	36.003,00	11.938,58	15.538,88	10	139.849,92	90
Zonas	<b>568.796</b>		<b>242.092</b>		<b>398.157,20</b>	<b>305.905,66</b>	<b>275.315,10</b>	<b>92.251,54</b>	<b>30.590,57</b>	<b>24.209,18</b>	<b>10</b>	<b>217.882,62</b>	<b>90</b>
V	50.009	--	--	--	0	26.895,47	24.205,92	-26.895,47	2.689,55	--	--	--	--
EL	121.622	--	--	--	0	65.356,06	58.820,46	-65.356,06	6.535,61	--	--	--	--
Sistemas	<b>171.531</b>				<b>0</b>	<b>92.251,54</b>	<b>83.026,38</b>	<b>-92.251,54</b>	<b>9.225,15</b>				
UE	<b>740.327</b>				<b>398.157,20</b>	<b>398.157,20</b>	<b>358.341,48</b>	<b>0,00</b>	<b>39.815,72</b>	<b>24.209,18</b>	<b>10</b>	<b>217.882,62</b>	<b>90</b>

A.TIPO (AT) = 0,538 m2/m2s uso y tipología UAD-2

CUADRO RESUMEN DE ESTUDIOS DE DETALLE

Código	Denominación	Superficie en m <sup>2</sup> s	AT	Distribución de Aprovechamientos						Cesiones dotacionales			% s/TM destinado a viviendas (dato orientativo)	M <sup>2</sup> techo vivienda; valor medio aprox. (dato orientativo)	Nº aprox. viviendas (dato orientativo)
				Aprov. máximo		ASA Propietarios		Aprov. Admon.		en m <sup>2</sup> s					
				en uds. aprov.	en m <sup>2</sup> (TM)	en uds. aprov.	en m <sup>2</sup> (dato orientativo)	en uds. aprov.	en m <sup>2</sup> (dato orientativo)	V	EL	Otras Dotaciones Públicas (EO)			
ED LE-1.a	MARRUBIAL-A	1.201	1.957	2.350,78	2.351	2.116	2.116	235	235	430	0	0	68	100	16
ED LE-1.b	MARRUBIAL-B	3.331	2.531	8.429,38	8.429	7.586	7.586	843	843	560	0	0	68	100	57
ED LE-1.c	MARRUBIAL-C	1.572	2.240	3.521,60	3.522	3.169	3.169	352	352	436	0	0	68	100	24
ED LE-1.d	MARRUBIAL-D	4.370	1.797	7.852,30	7.852	7.067	7.067	785	785	1.264	573	0	68	100	53
ED LE-14	PROLONGACIÓN C/ABÉJAR	346	2.936	1.015,51	1.016	1.016	1.016	0	0	0	0	0	68	100	7
ED LE-18	C.P. JUAN FERNÁNDEZ	1.630	1.826	2.976,00	2.976	2.678	2.678	298	298	474	0	196	68	100	20
ED SS-3	C/ACERA DEL RIO	4.440	1.609	7.144,80	7.145	6.430	6.430	714	714	459	1.004	0	58	100	41
ED SS-11	PLAZA DE ANDALUCIA	6.691	1.610	10.773,00	10.773	9.696	9.696	1.077	1.077	1.548	2.065	0	80	100	86
ED SS-12	AVENIDA DE CADIZ	28.263	1.261	35.653,48	35.653	32.088	32.088	3.565	3.565	6.785	0	0	75	110	243
ED RG-2	PUENTE DEL ARENAL	7.834	1.142	8.946,60	8.947	8.052	8.052	895	895	3.612	1.336	0	68	110	55
ED CV-1	CAMPO DE LA VERDAD-1	2.990	1.469	4.392,00	4.392	3.953	3.953	439	439	245	0	0	100	150	29
ED CV-3	CAMPO DE LA VERDAD-3	12.623	0.847	10.694,40	10.694	9.625	9.625	1.069	1.069	4.613	0	3.554	58	100	62
ED MA-4.c	HUERTA DE SAN PEDRO	23.671	0.980	23.200,00	22.896	20.880	20.807	2.320	2.290	5.166	0	6.906	80	125	147
ED MA-7	CTRA. DE SANTA MARÍA DE TRASSIERRA	3.709	2.093	7.762,20	7.762	6.986	6.986	776	776	1.426	0	0	68	100	53
ED B-6	C/MÚSICO LIDÓN	6.634	0.251	1.668,00	1.668	1.501	1.501	167	167	894	180	0	100	285	6
ED B-22.a	ASOMADILLA-NORTE	14.084	0.213	3.000,00	3.000	2.700	2.700	300	300	1.036	1.048	0	100	300	10
ED B-22.b	ASOMADILLA-SUR	4.706	0.606	2.852,00	2.852	2.567	2.567	285	285	1.854	0	0	100	160	18
ED B-24	C/PRINCESA WALADA	16.424	0.261	4.284,00	4.284	3.856	3.856	428	428	2.144	0	0	100	285	15
ED B-31	FINCA EL PINAR	11.500	0.262	3.007,50	3.008	2.707	2.707	301	301	1.475	0	0	100	285	11
ED B-32	C/ESCULTOR TEODOSIO SÁNCHEZ	18.919	0.277	5.239,85	5.240	4.716	4.716	524	524	3.948	0	0	100	260	20
ED B-34	C/MAYORAL	7.999	0.245	1.962,90	1.963	1.767	1.767	196	196	1.456	0	0	100	285	7
ED SR-13	MANZANA BANESTO	11.480	1.220	14.000,25	14.000	12.600	12.600	1.400	1.400	0	0	6.389	75	110	95
ED SC-3	ZUMBACÓN	11.623	2.280	26.505,02	21.311	23.855	19.180	2.651	2.131	3.149	0	0	80	125	136
ED SC-4	C/ALONSO EL SABIO	2.742	3.100	8.500,20	8.500	8.500	8.500	0	0	0	0	0	68	110	53
SUBTOTAL NÚCLEO PRINCIPAL		208.782		205.732	200.235	186.110	181.163	19.622	19.072	42.974	6.206	17.044			1.265
ED MU-1	CERRO MURIANO-1	3.746	0,877	3.286,00	3.286	2.957	2.957	329	329	1.649	1.037	0	68	100	22
ED MU-2	CERRO MURIANO-2	11.317	0,640	7.246,40	7.246	6.522	6.522	725	725	2.769	0	4.019	100	130	56
ED MU-3	CERRO MURIANO-3	1.782	0,959	1.708,80	1.450	1.538	1.305	171	145	714	0	0	100	140	10
ED MU-5	CERRO MURIANO-5	21.823	0,221	4.830,90	4.831	4.348	4.348	483	483	3.120	2.600	0	100	285	17
ED MU-7	CERRO MURIANO-7	51.093	0,244	12.467,10	12.467	11.220	11.220	1.247	1.247	9.536	0	0	100	285	44
ED MU-8	CERRO MURIANO-8	46.628	0,268	12.497,10	12.497	11.247	11.247	1.250	1.250	7.626	3.459	0	100	260	48
ED MU-13	CERRO MURIANO-13	47.885	0,232	11.119,45	11.119	10.008	10.008	1.112	1.112	6.150	0	0	100	260	43
ED TR-2	SANTA MARÍA DE TRASSIERRA-2	12.083	0,691	8.360,32	7.914	7.515	7.123	835	791	3.731	0	0	100	160	49
ED AL-1	ALCOLEA-1	3.475	0,600	2.085,60	2.086	1.877	1.877	209	209	996	1.150	460	68	100	14
ED AL-4	ALCOLEA-4	3.020	1,381	4.169,50	4.170	3.753	3.753	417	417	225	1.450	0	68	100	28
ED AN-1	BARRIO DEL ÁNGEL-1	13.955	0,561	7.827,56	8.091	7.045	7.282	783	809	4.986	1.145	0	100	140	58
ED C-1	SANTA CRUZ-1	4.229	1,186	5.014,40	5.014	4.513	4.513	501	501	1.085	0	0	100	140	36
ED C-2	SANTA CRUZ-2	6.484	0,607	3.934,61	4.794	3.541	4.314	393	479	2.561	0	0	100	140	34
ED V-5	VILLARRUBIA-5	8.988	1,491	13.403,34	10.304	12.063	9.273	1.340	1.030	4.210	457	0	80	125	66
ED E-4	ENDINAREJO-4	31.250	0,441	13.784,67	15.314	12.406	13.783	1.378	1.531	12.908	2.688	1.710	100	140	109
ED E-5	ENDINAREJO-5	31.893	0,262	8.356,00	8.356	7.520	7.520	836	836	8.533	1.250	1.220	100	240	35
FURMIN	RASO DE LA MALA NOCHE	740.327	0,538	398.157,20	242.032	358.341	217.883	39.816	24.209	50.009	121.522	0	100	235	1.030
SUBTOTAL NÚCLEOS PERIFÉRICOS		1.039.978		518.239	361.030	466.415	324.927	51.824	36.103	120.818	136.938	7.409			1.700
TOTALES		1.248.760		723.971	561.265	652.525	506.090	71.446	55.175	163.792	143.144	24.453			2.965

**PLAN GENERAL DE ORDENACION CORDOBA / TEXTO  
REFUNDIDO OCT 2002**

**2.2.0.- INDICE GENERAL DE PLANES ESPECIALES**

PLANES ESPECIALES	
NUCLEO PRINCIPAL	PERI LE-19 ANTIGUO CENTRO PENITENCIARIO
	PERI F-3 AVDA. DE LIBIA
	PERI F-6 SOLARES DE SAN RAFAEL
	PERI FI() SAN CARLOS
	PERI Q-2 QUEMADILLAS
	PERI SS-1 CTRA. DE CASTRO
	PERI SS-7 CTRA. DE GRANADA
	PERI SS-8 CORDEL DE ECUJA-SUR
	PERI SS-9 CORDEL DE ECUJA-CENTRO
	PERI SS-10 CORDEL DE ECUJA-NORTE
	PERI CV-2 CAMPO DE LA VERDAD (sitios orientativos)
	PE P-1 SIETE DE MAYO
	PERI PJ PARQUE JOYERO
	PERI MA-4.a LAS DELICIAS-OESTE
	PERI MA-4.b LAS DELICIAS
	PERI MA-4.d EL SILO
	PERI MA-5 S.U.P.E.
	PERI MA-9 MARGARITAS
	PERI B-7.a C/ HERMANO BONIFACIO-OESTE
	PERI B-7.b C/ HERMANO BONIFACIO-ESTE
	PERI B-10 CANONIGO ALVARO PIZAÑO
	PERI B-28 NUESTRA SEÑORA DE BELEN
	PERI B-30 QUITAPESARES
	PERI B-33 HUERTA DEL HIERRO
	PERI SR-8 HIERROS CORDOBA
	PERI SR-11 INGENIERO RUIZ DE AZUA
	PERI SR-12 AVDA. VIRGEN DE LAS ANGIUSTIAS
	PERI CHI-1.a CHINALES-1.a
	PERI CHI-1.b CHINALES-1.b
	PERI CHI-1.c CHINALES-1.c
	PERI CHI-2 CHINALES-2
	PERI CHI-3 CHINALES-3
	PERI SC-2.a AVDA. DE LAS OLLERIAS-ESTE
PERI SC-2.b AVDA. DE LAS OLLERIAS-OESTE	
NUCLEOS PERIFERICOS	PERI MU-4 CERRO MURIANO-4
	PERI MU-6 CERRO MURIANO-6
	PERI MU-12 CERRO MURIANO-12
	PERI AL-2 ALCOLEA-2
	PERI AL-3 ALCOLEA-3
	PERI AN-2 BARRIO DEL ANGEL-2
	PERI PILA-1 POLIGONO LOS ANGELES-1
	PERI PILA-2 POLIGONO LOS ANGELES-2
	PERI C-3 SANTA CRUZ-3
	PERI C-4 SANTA CRUZ-4
	PERI (I) V-1 VILLARRUBIA-1
	PERI V-4 VILLARRUBIA-4
	PERI V-6 VILLARRUBIA-6
	PERI CA CUEVAS DE ALTAZAR
	PERI ES-N EL SOL-NORTE
PERI VA-1 VALENZONEJA-1	
PERI VA-2 VALENZONEJA-2	
PERI HB-SC HIGUERON BAJO-SANTA CLARA	
PERI ES EL SOL	

**ACTUACION URBANISTICA: PERI LE-19**

**DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: ANTIGUO CENTRO PENITENCIARIO

hoja/s nº orden: 20

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 25.945

techo máximo edificable (m2 techo): 25.945

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: MC (max. PB+5 pl.)

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.PERI.LE-19

aprovechamiento tipo (AT): 1,00 m2t/m2s uso y tipología MC

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PUBLICA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO:

espacios libres (13.500 m2s con carácter mínimo) y Equipamiento Comunitario (4.000 m2s con carácter mínimo).

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Objetivos: Generación de suelo edificable de usos residenciales y dotacionales públicos sobre el suelo ocupado por el antiguo Centro Penitenciario.

B.- Condiciones: Se considera orientativa la ordenación interior de la actuación grafiada en el Plan General.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI F-3**

**DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: AVDA. DE LIBIA

hoja/s nº orden: 27

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 8.714

techo máximo edificable (m2 techo): 9.176

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: MC-2

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.PERI.F-3

aprovechamiento tipo (AT): 1,053 m2t/m2s uso y tipología MC-2

sistema de actuación: EXPROPIACION CON POSIBILIDAD DE LIBERACION

iniciativa: PUBLICA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO:

viales (cuantificación superficial según PERI) y espacios libres (2.500 m2s con carácter mínimo).

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Objetivos: Sustitución de asentamiento de usos diversos por nuevo desarrollo residencial y cesión y urbanización de Sistemas viarios y de espacios libres.

B.- Condiciones:

B.1.- Se considera vinculante la estructura viaria propuesta, concretada en la ejecución del tramo de vial de conexión de la calle Joaquín Benjumea con la avenida de Libia, así como su trazado a eje con la avenida de El Cairo.

B.2.- Se considera vinculante la zonificación propuesta para el Sistema de espacios libres.

B.3.- Se urbanizará la superficie de acerado adyacente a la actuación hasta los nuevos bordes de calzada definidos en la documentación gráfica del Plan General.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI F-6**

**DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: SOLARES DE SAN RAFAEL

hoja/s nº orden: 27

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 13.436

techo máximo edificable (m2 techo): 10.614

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: MC (max. PB+2 pl.)

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.PERI.F-6

aprovechamiento tipo (AT): 0,79 m2t/m2s uso y tipología MC

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO:

viales (cuantificación superficial según PERI) y espacios libres (3.000 m2s con carácter mínimo).

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Sustitución de asentamiento de infravivienda y usos diversos por nuevo desarrollo residencial y cesión y urbanización de Sistemas viarios y de espacios libres.

B.- Condiciones:

B.1.- Se consideran vinculantes las alineaciones establecidas a la calle de la Oficina y a la avenida de Libia.

B.2.- Se considera vinculante la estructura viaria propuesta -en cuanto al tramado pretendido el tejido propio del barrio de Cañero- y la zonificación de los espacios libres. Los viales transversales de nueva apertura tendrán una anchura mínima de 10 metros en todos sus puntos.

B.3.- El PERI preverá plazas de aparcamiento en superficie en número suficiente en el presente ámbito.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI F(I)**

**DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: SAN CARLOS

hoja/s nº orden: 21

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 148.538

techo máximo edificable (m2 techo): 109.918

usos globales: INDUSTRIALES

ordenanza/s de aplicación: IND

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.PERI.F(I)

aprovechamiento tipo (AT): 0,740 m2t/m2s uso y tipología IND

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

**CESIONES DE SUELO:**

viales y otros usos dotacionales (cuantificación superficial según PERI).

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Generación de suelo edificable de uso industrial y usos dotacionales públicos sobre suelos parcialmente ocupados, mediante cesión y urbanización de Sistemas viarios.

B.1.- Condiciones: Se considera vinculante la estructura viaria del ámbito concretada en la documentación gráfica del Plan General, sin perjuicio de la definición de nuevas aperturas viarias o modificaciones justificadas de trazado por el PERI que se redacte.

B.2.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI Q-2**

**DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: QUEMADILLAS

hoja/s nº orden: 29

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 21.423

techo máximo edificable (m2 techo): 19.281

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: CTP

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.PERI.Q-2

aprovechamiento tipo (AT): 0,90 m2t/m2s uso y tipología CTP

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PUBLICA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

**CESIONES DE SUELO:**

Según PERI.

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Los propios del Planeamiento Especial de Reforma Interior (Ordenación de terrenos mediante aperturas de viario, dotación de servicios e infraestructuras a la zona, etc.) sobre asentamiento de infravivienda.

B.- Condiciones de Ordenación y Ejecución según PERI.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI SS-1**

**DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: CTRA. DE CASTRO

hoja/s nº orden: 41

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 5.575

techo máximo edificable (m2 techo): 6.579

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: MC-2

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.PERI.SS-1

aprovechamiento tipo (AT): 1,18 m2t/m2s uso y tipología MC-2

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

**CESIONES DE SUELO:**

viales (cuantificación superficial según PERI) y espacios libres (1.800 m2s con carácter mínimo).

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Ordenación de terrenos ocupados por edificaciones de usos diversos, articulación y permeabilización interior de los mismos mediante cesión de Sistema viario y de espacios libres y sellado de medianerías.

B.- Condiciones:

B.1.- La apertura viaria propuesta se considera vinculante, así como la zonificación del Sistema de espacios libres en cuanto a su posición central en el interior del ámbito, correspondiendo al PERI su delimitación exacta.

B.2.- La alineación definida en la documentación gráfica del Plan General para la fachada norte de la nueva edificación «de sellado» grafiada sobre la margen meridional de la actuación se considera orientativa.

B.3.- En caso de optar el PERI por el mantenimiento de ciertas edificaciones que no resulten discordantes con los presentes Objetivos y Condiciones, la superficie construida de éstas computará a efectos de edificabilidad, debiendo en caso necesario operarse en sus fachadas las reparaciones o reformas necesarias para adecuarlas en su aspecto estético.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI SS-7**

**DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano Consolidado por la urbanización

denominación: CTRA. DE GRANADA

hoja/s nº orden: 41

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 72.658

techo máximo edificable (m2 techo): 58.126

usos globales: RESIDENCIALES; TERCARIO

ordenanza/s de aplicación: según PERI

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.PERI.SS-7

aprovechamiento tipo (AT): 0,80 m2t/m2s uso y tipología según PERI

sistema de actuación: ACTUACION PUBLICA

iniciativa: PUBLICA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

**CESIONES DE SUELO:**

Según PERI.

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Regeneración de barriada de carácter marginal, mediante sustitución o rehabilitación -según los casos- de las edificaciones existentes y urbanización de los espacios intersticiales, así como adecuación estética de las mismas y el entorno que ocupan. Reequipamiento y ejecución de dotaciones de carácter comercial, social y de espacios libres en la barriada.

B.- Condiciones de Ordenación y Ejecución: Las definirá el PERI. La zonificación de usos grafiada en la planimetría del Plan General se considera orientativa.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI SS-8****DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: CORDEL DE ECIIJA-SUR

hoja/s nº orden: 41, 45, 46

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 49.402

techo máximo edificable (m2 techo): 46.932

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: MC

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.PERI.SS-8

aprovechamiento tipo (AT): 0,95 m2t/m2s uso y tipología MC

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

**CESIONES DE SUELO:**

viales y espacios libres (cuantificación superficial según PERI).

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Generación de suelo edificable de uso residencial sobre terrenos parcialmente ocupados por edificaciones de uso industrial, supresión de las mismas en caso necesario, materialización del tramo de Paseo de borde de río interior al ámbito, ensanchamiento de la avenida de la Torrecilla y cesión y urbanización de Sistemas de espacios libres.

**B.- Condiciones:**

B.1.- Se consideran vinculantes los siguientes aspectos formales de la ordenación reflejada en la documentación gráfica:

B.1.1.- Con carácter mínimo, la alineaciones establecidas a la avenida de la Torrecilla y al cauce del río.

B.1.2.- La permeabilidad visual y peatonal de la actuación en sentido del eje Este-Oeste, para lo que preferentemente se dispondrán las edificaciones de modo ortogonal a la avenida.

B.1.3.- La estructura viaria propuesta en la documentación gráfica del Plan General en cuanto a las conexiones pretendidas, pudiendo no obstante el PERI efectuar modificaciones del trazado justificadamente.

B.2.- Corresponderá a los propietarios del ámbito la ejecución del tramo del Paseo de borde de río comprendido en el interior del mismo.

B.3.- El PERI reconocerá y adaptará -en su caso- el uso de Gasolinera existente.

B.4.- Las ordenanzas de aplicación se diseñarán con objeto de la consecución de los objetivos señalados y de acuerdo con las Normas Generales de Edificación (Capítulo Segundo del Título Decimotercero de la Normativa del Plan General), primando por tanto la consecución de una permeabilidad peatonal de la actuación hacia el Río y el barrio colindante, a través de espacios públicos, y no sólo en el aspecto volumétrico visual.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI SS-9****DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: CORDEL DE ECIIJA-CENTRO

hoja/s nº orden: 41

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 47.128

techo máximo edificable (m2 techo): 49.484

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: MC

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.PERI.SS-9

aprovechamiento tipo (AT): 1,05 m2t/m2s uso y tipología MC

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

**CESIONES DE SUELO:**

viales y espacios libres (cuantificación superficial según PERI).

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Generación de suelo edificable de uso residencial

mediante ordenación de terrenos parcialmente ocupados por edificaciones con usos diversos, supresión de usos y edificaciones de carácter inadecuado, ejecución de nuevo viario sobre el trazado del Cordel de Ecija y cesión y urbanización de Sistemas de espacios libres.

**B.- Condiciones:**

B.1.- Se considera vinculante el trazado propuesto para el nuevo vial sobre el Cordel de Ecija, incluso glorietas dispuestas en su intersección con los arranques de los dos «puentes intermedios». El PERI definirá las dimensiones de las citadas glorietas.

B.2.- Se considera vinculante el trazado del sector de glorietta elíptica localizado en la margen oriental del ámbito, debiendo en cualquier caso adecuarse a las determinaciones del «PA SS-6».

B.3.- Las alineaciones definidas con respecto al Cordel de Ecija se consideran vinculantes con carácter mínimo.

B.4.- La ordenación propuesta para las nuevas edificaciones residenciales y el trazado previsto para los nuevos viales transversales secundarios tendrán carácter orientativo.

B.5.- En el extremo Suroeste del ámbito se localizará un gran área de uso espacios libres, integrada en el sistema de acceso al «Parque del Río» (SGEL SUP-8) de modo coordinado con el resto de planes de la zona.

B.6.- El PERI reconocerá y adaptará -en su caso- los usos existentes en su ámbito de Hotel y Gasolinera.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI SS-10****DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: CORDEL DE ECIIJA-NORTE

hoja/s nº orden: 41

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 46.487

techo máximo edificable (m2 techo): 37.190

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: MC

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.PERI.SS-10

aprovechamiento tipo (AT): 0,80 m2t/m2s uso y tipología MC

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

**CESIONES DE SUELO:**

viales y espacios libres (cuantificación superficial según PERI).

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Generación de suelo edificable de uso residencial mediante ordenación de terrenos residuales parcialmente ocupados por edificaciones con usos diversos, supresión de usos y edificaciones de carácter inadecuado, materialización del tramo del paseo peatonal de borde del río Guadalquivir comprendido en el ámbito, ejecución de nuevo viario sobre el trazado del Cordel de Ecija y cesión y urbanización de Sistemas de espacios libres.

**B.- Condiciones:**

B.1.- La estructura viaria propuesta se considera vinculante, incluso el vial de servicio de la margen oriental del Cordel de Ecija propuesto en la documentación gráfica.

B.2.- Las alineaciones definidas con respecto al Cordel de Ecija se consideran vinculantes con carácter mínimo.

B.3.- Se considera vinculante la permeabilidad visual y peatonal de la actuación pretendida hacia el río y su Paseo de borde, correspondiendo al PERI la definición exacta de las alineaciones de las nuevas edificaciones. En este sentido será preferible la disposición de las edificaciones de modo ortogonal al Cordel de Ecija.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI CV-2****DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: CAMPO DE LA VERDAD 2

hoja/s nº orden: 34

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 4.850

techo máximo edificable (m2 techo): según aplicación de ordenanzas

usos globales: RESIDENCIALES  
ordenanza/s de aplicación: PT-CV y MC-2 (max. PB+2 pl.), según doc. gráfica .

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.PERI.CV-2  
aprovechamiento tipo (AT): según PERI  
sistema de actuación: COMPENSACION  
iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

**CESIONES DE SUELO:**

Según PERI.

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Configuración del borde septentrional del barrio del Campo de la Verdad y cualificación de fachada a nuevo Parque de Miraflores, mediante ordenación de terrenos residuales y sustitución de construcciones inadecuadas.

**B.- Condiciones:**

B.1.- La estructura viaria propuesta en la documentación gráfica del Plan General se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas.

B.2.- La zonificación grafiada en el Plan se considera vinculante. Alineaciones y resto de condiciones según PERI.

**ACTUACION URBANISTICA: PE P-1**

**DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano Consolidado por la urbanización

denominación: SIETE DE MAYO

hoja/s nº orden: 25, 33

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL

superficie (m2 suelo): 5.234

techo máximo edificable (m2 techo): 11.554

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: MC, CTP-ESPECIAL

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.PE.P-1

aprovechamiento tipo (AT): 2,447 m2t/m2s uso y tipología MC

sistema de actuación: COOPERACION

iniciativa: PUBLICA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

**CESIONES DE SUELO:**

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Protección del conjunto morfológico urbano formado por las viviendas unifamiliares y calles del ámbito. Generación de aprovechamientos residenciales suficientes para la viabilidad de la gestión de la actuación. Supresión de edificaciones con tipología inadecuada en altura sobre parcelario original. Sellado de medianerías vistas, recalificando la imagen general del conjunto.

**B.- Condiciones:**

B.1.- El PE definirá las ordenanzas adecuadas para la protección de los usos y edificaciones unifamiliares existentes de acuerdo con lo grafiado en el Plan General. Las nuevas edificaciones de tipologías en MC se proyectarán procurando una adecuada transición volumétrica entre las medianerías vistas y viviendas unifamiliares existentes.

B.2.- Resto de condiciones según PE.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI PJ**

**DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: PARQUE JOYERO

hoja/s nº orden: 32, 33, 39

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL

superficie (m2 suelo): 505.879

techo máximo edificable (m2 techo): 505.879

usos globales: según PERI

ordenanza/s de aplicación: según PERI

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.PERI.PJ

aprovechamiento tipo (AT): 1,00 m2t/m2s uso y tipología según PERI

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

**CESIONES DE SUELO:**

viales (cuantificación superficial según PERI) y espacios libres (10% s/ superficie del ámbito con carácter mínimo).

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Los propios del Planeamiento Especial de Reforma Interior (Ordenación de terrenos mediante aperturas de viario, dotación de servicios e infraestructuras a la zona, etc.).

**B.- Condiciones:**

B.1.- El PERI resolvera adecuadamente los accesos de tráfico rodado al sector.

B.2.- Resto de condiciones según PERI.

B.3.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI MA-4.a**

**DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: LAS DELICIAS-OESTE

hoja/s nº orden: 25

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 4.144

techo máximo edificable (m2 techo): 4.517

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: PAS-2

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.PERI.MA-4.a

aprovechamiento tipo (AT): 1,09 m2t/m2s uso y tipología PAS-2

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

**CESIONES DE SUELO:**

espacios libres (cuantificación superficial según PERI).

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Sustitución de asentamiento industrial por nueva ordenación residencial y cesión del suelo necesario para la materialización de Sistema de espacios libres.

**B.- Condiciones:**

B.1.- Se consideran vinculantes los siguientes aspectos formales contenidos en la documentación gráfica del Plan General:

B.1.1.- La alineación establecida con respecto a la Cañada Real Soriana.

B.1.2.- Con carácter mínimo, la alineación establecida con respecto al viaducto existente.

B.2.- Se preverán medidas en orden a la minimización de la contaminación acústica generada por el STC adyacente, correspondiendo su ejecución a los propietarios de la actuación.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI MA-4.b**

**DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: LAS DELICIAS

hoja/s nº orden: 25

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 8.785

techo máximo edificable (m2 techo): 7.353

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: PAS-2, CTP-1

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.PERI.MA-4.b

aprovechamiento tipo (AT): 0,945 m2t/m2s uso y tipología PAS-2

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

**CESIONES DE SUELO:**

viales y espacios libres (cuantificación superficial según PERI).

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Cesión y urbanización de Sistemas viarios para la generación de suelo edificable de uso residencial y mejora de la articulación interior de la barriada de «Las Delicias».

**B.- Condiciones:**

B.1.- Se consideran vinculantes los siguientes aspectos formales contenidos en la documentación gráfica del Plan General:

B.1.1.- La alineación establecida con respecto a la Cañada Real Soriana.

B.1.2.- La estructura viaria en cuanto a las conexiones pretendidas. En este sentido corresponderá a los propietarios del ámbito la ejecución de la apertura de la calle Duque Cornejo en su extremo Sur, según trazado previsto en la documentación gráfica del Plan General.

B.2.- Se preverán medidas en orden a la minimización de la contaminación acústica generada por el STC adyacente, correspondiendo su ejecución a los propietarios de la actuación.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI MA-4.d****DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: EL SILO

hoja/s nº orden: 25

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 8.132

techo máximo edificable (m2 techo): 10.572

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: PAS-3

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.PERI.MA-4.d

aprovechamiento tipo (AT): 1,30 m2t/m2s uso y tipología PAS-3

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO:

viales (cuantificación superficial según PERI).

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Objetivos: Sustitución de asentamiento industrial por nueva ordenación residencial y cesión del suelo necesario para la materialización de Sistema viario.

B.- Condiciones:

B.1.- Se consideran vinculantes los siguientes aspectos formales contenidos en la documentación gráfica del Plan General:

B.1.1.- La edificación se ordenará contenida por la envolvente que definen la alineación marcada en la documentación gráfica del Plan General a la Cañada Real Soriana y la prolongación Norte-Sur del límite oriental de la propiedad del Silo, localizándose las áreas privadas libres de edificación de la ordenanza PAS-3 en los terrenos adyacentes al Puente de San Adolfo y glorieta del «PA PP MA-3».

**ACTUACION URBANISTICA: PERI MA-5****DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: S.U.P.E.

hoja/s nº orden: 25

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 8.170

techo máximo edificable (m2 techo): 13.562

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: MC-2

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.PERI.MA-5

aprovechamiento tipo (AT): 1,66 m2t/m2s uso y tipología MC-2

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO:

viales; cuantificación superficial según PERI.

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Objetivos: Sustitución de asentamiento de usos diversos por nuevo desarrollo residencial articulado interiormente y con las tramas urbanas colindantes, y ensanchamiento del tramo urbano de la carretera de Santa María de Trassierra al que da frente la actuación, mediante la cesión y urbanización del correspondiente espacio viario.

**B.- Condiciones:**

B.1.- Se considera vinculante la alineación establecida con respecto a la carretera de Santa María de Trassierra.

B.2.- Las alineaciones con respecto a la calle de borde septentrional de la Estación de Autobuses vendrán definidas en su fachada Norte por las concretadas en el Plan Parcial RENFE y en su fachada Sur por la materializada según el proyecto ejecutado de la citada Estación.

B.3.- Se considera vinculante la estructura viaria propuesta.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI MA-9****DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: MARGARITAS

hoja/s nº orden: 18, 25

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 23.360

techo máximo edificable (m2 techo): 33.638

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: MC-2

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.PERI.MA-9

aprovechamiento tipo (AT): 1,44 m2t/m2s uso y tipología MC-2

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO:

viales; cuantificación superficial según PERI.

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Objetivos: Sustitución de asentamiento de usos diversos por nuevo desarrollo residencial y cesión y urbanización de Sistemas viarios.

B.- Condiciones:

B.1.- Se consideran vinculantes las alineaciones grafiadas en el Plan General, en especial la definida con respecto al tramo urbano de la carretera de Santa María de Trassierra, por su relación con la preexistente sobre la margen septentrional del referido tramo.

B.2.- Se considera vinculante la estructura viaria propuesta en cuanto a las conexiones pretendidas.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI B-7.a****DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: C/ HERMANO BONIFACIO-OESTE

hoja/s nº orden: 5, 11

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 27.018

techo máximo edificable (m2 techo): 7.106

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAS-3

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.PERI.B-7.a

aprovechamiento tipo (AT): 0,263 m2t/m2s uso y tipología UAS-3

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO:

viales; cuantificación superficial según PERI.

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Objetivos: Cesión y urbanización de nuevos Sistemas viarios y urbanización de los existentes para la generación de suelo edificable de uso residencial.

B.- Condiciones: La estructura viaria definida en la documentación gráfica del Plan General se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas, correspondiendo al PERI la definición exacta de los ejes de las expresadas conexiones.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI B-7.b****DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: C/ HERMANO BONIFACIO-ESTE

hoja/s nº orden: 5, 11

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**  
instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 36.911  
techo máximo edificable (m2 techo): 9.708  
usos globales: RESIDENCIALES  
ordenanza/s de aplicación: UAS-3

**DATOS DE GESTION:**  
área de reparto: AR.PERI.B-7.b  
aprovechamiento tipo (AT): 0,263 m2t/m2s uso y tipología UAS-3  
sistema de actuación: COMPENSACION  
iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO  
**CESIONES DE SUELO:**  
viales; cuantificación superficial según PERI.  
**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Cesión y urbanización de nuevos Sistemas viarios y urbanización de los existentes para la generación de suelo edificable de uso residencial.

B.- Condiciones: La estructura viaria definida en la documentación gráfica del Plan General se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas, correspondiendo al PERI la definición exacta de los ejes de las expresadas conexiones.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI B-10**

**DATOS GENERALES:**  
ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: CANONIGO ALVARO PIZAÑO  
hoja/s nº orden: 5

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**  
instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 36.565  
techo máximo edificable (m2 techo): 9.032  
usos globales: RESIDENCIALES  
ordenanza/s de aplicación: UAS-3

**DATOS DE GESTION:**  
área de reparto: AR.PERI.B-10  
aprovechamiento tipo (AT): 0,247 m2t/m2s uso y tipología UAS-3

sistema de actuación: COMPENSACION  
iniciativa: PRIVADA  
programa de actuación: 1º CUATRIENIO  
**CESIONES DE SUELO:**

viales; cuantificación superficial según PERI.  
**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Cesión y urbanización de nuevos Sistemas viarios para la generación de suelo edificable de uso residencial.

B.- Condiciones:  
B.1.- El PERI dará solución a las servidumbres y escorrentías existentes, debiendo entubarse estas últimas.

B.2.- La estructura viaria propuesta se considera vinculante, en cuanto a las conexiones pretendidas con la trama viaria adyacente.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI B-28**

**DATOS GENERALES:**  
ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: NUESTRA SEÑORA DE BELEN  
hoja/s nº orden: 2

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**  
instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 42.107  
techo máximo edificable (m2 techo): 7.032  
usos globales: RESIDENCIALES  
ordenanza/s de aplicación: UAS-6

**DATOS DE GESTION:**  
área de reparto: AR.PERI.B-28  
aprovechamiento tipo (AT): 0,167 m2t/m2s uso y tipología UAS-6  
sistema de actuación: COMPENSACION  
iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO  
**CESIONES DE SUELO:**  
viales (cuantificación superficial según PERI).

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Cesión y urbanización de Sistema viario para la generación de suelo edificable de uso residencial.

B.- Condiciones:

B.1.- El Sistema viario propuesto en la documentación gráfica del Plan General podrá ser modificado en su trazado por el PERI en función de la topografía o causa justificada.

B.2.- La zonificación de usos propuesta en la documentación gráfica del Plan General se considera orientativa.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI B-30**

**DATOS GENERALES:**  
ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: QUITAPESARES  
hoja/s nº orden: 4, 5

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**  
instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 64.743  
techo máximo edificable (m2 techo): 12.495  
usos globales: RESIDENCIALES  
ordenanza/s de aplicación: UAS-5

**DATOS DE GESTION:**  
área de reparto: AR.PERI.B-30  
aprovechamiento tipo (AT): 0,193 m2t/m2s uso y tipología UAS-5  
sistema de actuación: COMPENSACION  
iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO  
**CESIONES DE SUELO:**  
viales (cuantificación superficial según PERI).

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**  
A.- Objetivos: Cesión y ejecución de Sistema viario de articulación con la trama urbanística del sector PP N-4, urbanización y cesión de Sistema viario principal, y generación de suelo edificable de uso residencial de sellado a los crecimientos por el borde Noroeste del núcleo principal de la ciudad.

B.- Condiciones:  
B.1.- Se considera vinculante la estructura viaria propuesta en la documentación gráfica del Plan General.

B.2.- En caso de tramitación previa del planeamiento de desarrollo del sector de suelo urbanizable colindante, corresponderá este último la definición exacta del eje del tramo viario común a ambas actuaciones.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI B-33**

**DATOS GENERALES:**  
ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: HUERTA DEL HIERRO  
hoja/s nº orden: 2, 5

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**  
instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 21.512  
techo máximo edificable (m2 techo): 4.410  
usos globales: RESIDENCIALES  
ordenanza/s de aplicación: UAS-4

**DATOS DE GESTION:**  
área de reparto: AR.PERI.B-33  
aprovechamiento tipo (AT): 0,205 m2t/m2s uso y tipología UAS-4  
sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA  
programa de actuación: 1º CUATRIENIO  
**CESIONES DE SUELO:**  
viales (cuantificación superficial según PERI) y espacios libres (2.000 m2s con carácter mínimo).

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**  
A.- Objetivos: Cesión y urbanización de Sistema viario para la generación de suelo edificable de uso residencial de sellado de borde de Sierra, y cesión de Sistema de espacios libres de conexión y transición con el Suelo No Urbanizable Protegido.

B.- Condiciones de Ordenación y Ejecución:  
B.1.- Ordenación interior del ámbito según PERI, considerándose orientativa la estructura viaria grafiada en el Plan.

B.2.- El PERI dará solución al arroyo existente en el ámbito, integrándolo preferentemente en una franja libre de edificación de

espacios libres privados (de dimensiones a definir en el PERI) que computará a efectos de edificabilidad. El posterior Proyecto de Urbanización podrá optar por el embovedado del arroyo.

B.3.- El PERI y el correspondiente Proyecto de Urbanización resolverán la conexión del alcantarillado de este ámbito con el propio del colindante «PAM B-13», integrándola en el espacio viario peatonal definido en la documentación gráfica del Plan General, cuyo trazado podrá sufrir ajustes justificados.

B.4.- Los espacios libres de cesión se urbanizarán y ajardinarán con características semirurales, dado su carácter de área de transición y conexión con el Suelo No Urbanizable protegido. Se prevén en superficie plazas de aparcamiento en número y disposición a definir en el PERI.

#### ACTUACION URBANISTICA: PERI SR-8

##### DATOS GENERALES:

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: HIERROS CORDOBA

hoja/s nº orden: 19, 20

##### DATOS DE PLANEAMIENTO:

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 24.819

techo máximo edificable (m2 techo): 27.053

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: PAS

##### DATOS DE GESTION:

área de reparto: AR.PERI.SR-8

aprovechamiento tipo (AT): 1,09 m2t/m2s uso y tipología PAS

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

##### CESIONES DE SUELO:

viales y espacios libres (cuantificación superficial según PERI).  
OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Objetivos: Generación de suelo edificable de uso residencial mediante cesión de Sistema viario, y cesión de Sistemas de espacios libres.

B.- Condiciones:

B.1.- La estructura viaria propuesta en la documentación gráfica del Plan General se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas.

B.2.- Se considera vinculante la zonificación del uso espacios libres.

B.3.- Corresponderá al PERI la definición de la ordenanza residencial concreta, resultando en este sentido orientativa la calificación grafiada en el Plan General para la parcela destinada a este uso.

B.4.- Junto con el uso residencial dominante, resultará compatible el uso Terciario en su pormenorización de Oficinas.

C.- REGIMEN TRANSITORIO: Las industrias existentes en el ámbito del Plan Especial permanecerán con su uso actual hasta el cese de su actividad, o hasta el desarrollo de la gestión del PERI por iniciativa conjunta de los propietarios afectados según el procedimiento establecido en la legislación urbanística aplicable. No obstante se permitirán cambios de actividad -mediante la tramitación de la preceptiva licencia de cambio de uso- mientras dure el Régimen Transitorio. El Ayuntamiento, en cada revisión del programa de actuación que se produzca podrá cambiar el sistema de actuación.

#### ACTUACION URBANISTICA: PERI SR-11

##### DATOS GENERALES:

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: INGENIERO RUIZ DE AZUA

hoja/s nº orden: 19

##### DATOS DE PLANEAMIENTO:

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 23.450

techo máximo edificable (m2 techo): 15.946

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: PAS-2

##### DATOS DE GESTION:

área de reparto: AR.PERI.SR-11

aprovechamiento tipo (AT): 0,68 m2t/m2s uso y tipología PAS-2

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

##### CESIONES DE SUELO:

viales (cuantificación superficial según PERI) y espacios libres (7.000 m2s con carácter mínimo).

##### OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Objetivos: Cesión y urbanización de Sistemas viarios para la generación de suelo edificable de uso residencial de sellado de borde de suelo urbano, y cesión de Sistema de espacios libres.

B.- Condiciones de Ordenación y Ejecución:

B.1.- La estructura viaria propuesta se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas, pudiendo el PERI realizar las precisiones oportunas en su trazado si en razón de la topografía o causa justificada resultase conveniente.

B.2.- La zonificación del Sistema de espacios libres contenida en la documentación gráfica del Plan General se considera vinculante.

B.3.- Las alineaciones establecidas para las fachadas Norte, Oeste y Sur de la nueva edificación residencial localizada en el margen septentrional del ámbito, se consideran vinculantes, dada su relación con las definidas por las construcciones preexistentes en la zona.

B.4.- Se conectarán mediante senda peatonal las calles Fuente de la Salud y Alcalá Zamora a través del Sistema de espacios libres del presente ámbito.

#### ACTUACION URBANISTICA: PERI SR-12

##### DATOS GENERALES:

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: AVDA. VIRGEN DE LAS ANGUSTIAS

hoja/s nº orden: 19

##### DATOS DE PLANEAMIENTO:

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 27.626

techo máximo edificable (m2 techo): 37.295

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: PAS-3

##### DATOS DE GESTION:

área de reparto: AR.PERI.SR-12

aprovechamiento tipo (AT): 1,35 m2t/m2s uso y tipología PAS-3

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

##### CESIONES DE SUELO:

viales (cuantificación superficial según PERI por nueva alineación a la avenida Virgen de las Angustias) y Equipamiento Comunitario (6.315 m2s con carácter mínimo).

##### OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Objetivos: Sustitución de asentamiento industrial existente por nuevo desarrollo residencial, ensanchamiento de la avenida Virgen de las Angustias en el tramo al que da frente el ámbito mediante cesión de Sistema viario, y cesión de suelo para Equipamiento Comunitario sobre terrenos adyacentes a Centro Educativo existente.

B.- Condiciones:

B.1.- Se considera vinculante la zonificación establecida en la documentación gráfica del Plan General.

B.2.- Se consideran vinculantes la alineaciones establecidas a la avenida Virgen de las Angustias y a la calle Fuente de la Salud, así como la definida con respecto al fondo Norte de la parcela residencial, esta última con carácter mínimo.

C.- REGIMEN TRANSITORIO: Las industrias existentes en el ámbito del Plan Especial permanecerán con su uso actual hasta el cese de su actividad, o hasta el desarrollo de la gestión del PERI por iniciativa conjunta de los propietarios afectados según el procedimiento establecido en la legislación urbanística aplicable. No obstante se permitirán cambios de actividad -mediante la tramitación de la preceptiva licencia de cambio de uso- mientras dure el Régimen Transitorio. El Ayuntamiento, en cada revisión del programa de actuación que se produzca podrá cambiar el sistema de actuación.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI CHI-1.a****DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: CHINALES-1.a

hoja/s nº orden: 19

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 10.000

techo máximo edificable (m2 techo): 13.500

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: PAS

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.PERI.CHI-1.a

aprovechamiento tipo (AT): 1,35 m2t/m2s uso y tipología PAS

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO:

según PERI.

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Generación de suelo edificable de uso residencial mediante nueva calificación de terrenos de uso industrial.

B.- Condiciones:

B.1.- La ordenación grafiada en el Plan General se considera orientativa, correspondiendo al PERI su definición exacta.

B.2.- El PERI resolverá adecuadamente la articulación viaria con las zonas colindantes, y preverá las reservas de dotaciones apropiadas a la nueva calificación propuesta.

B.3.- Resto de condiciones según PERI.

C.- REGIMEN TRANSITORIO: Las industrias existentes en el ámbito del Plan Especial permanecerán con su uso actual hasta el cese de su actividad, o hasta el desarrollo de la gestión del PERI por iniciativa conjunta de los propietarios afectados según el procedimiento establecido en la legislación urbanística aplicable. No obstante se permitirán cambios de actividad -mediante la tramitación de la preceptiva licencia de cambio de uso- mientras dure el Régimen Transitorio. El Ayuntamiento, en cada revisión del programa de actuación que se produzca podrá cambiar el sistema de actuación.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI CHI-1.b****DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: CHINALES-1.b

hoja/s nº orden: 19

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 12.817

techo máximo edificable (m2 techo): 17.303

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: PAS

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.PERI.CHI-1.b

aprovechamiento tipo (AT): 1,35 m2t/m2s uso y tipología PAS

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO:

según PERI.

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Generación de suelo edificable de uso residencial mediante nueva calificación de terrenos de uso industrial.

B.- Condiciones:

B.1.- El PERI resolverá adecuadamente la articulación viaria con las zonas colindantes, y preverá las reservas de dotaciones apropiadas a la nueva calificación propuesta.

B.2.- Resto de condiciones según PERI.

C.- REGIMEN TRANSITORIO: Las industrias existentes en el ámbito del Plan Especial permanecerán con su uso actual hasta el cese de su actividad, o hasta el desarrollo de la gestión del PERI por iniciativa conjunta de los propietarios afectados según el procedimiento establecido en la legislación urbanística aplicable.

No obstante se permitirán cambios de actividad -mediante la tramitación de la preceptiva licencia de cambio de uso- mientras dure el Régimen Transitorio. El Ayuntamiento, en cada revisión del programa de actuación que se produzca podrá cambiar el sistema de actuación.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI CHI-1.c****DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: CHINALES-1.c

hoja/s nº orden: 19

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 19.280

techo máximo edificable (m2 techo): 26.028

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: PAS

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.PERI.CHI-1.c

aprovechamiento tipo (AT): 1,35 m2t/m2s uso y tipología PAS

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO:

según PERI.

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Generación de suelo edificable de uso residencial mediante nueva calificación de terrenos de uso industrial.

B.- Condiciones de Ordenación según PERI.

B.1.- El PERI resolverá adecuadamente la articulación viaria con las zonas colindantes, y preverá las reservas de dotaciones apropiadas a la nueva calificación propuesta.

B.2.- Resto de condiciones según PERI.

C.- REGIMEN TRANSITORIO: Las industrias existentes en el ámbito del Plan Especial permanecerán con su uso actual hasta el cese de su actividad, o hasta el desarrollo de la gestión del PERI por iniciativa conjunta de los propietarios afectados según el procedimiento establecido en la legislación urbanística aplicable. No obstante se permitirán cambios de actividad -mediante la tramitación de la preceptiva licencia de cambio de uso- mientras dure el Régimen Transitorio. El Ayuntamiento, en cada revisión del programa de actuación que se produzca podrá cambiar el sistema de actuación.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI CHI-2****DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: CHINALES-2

hoja/s nº orden: 19

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 54.061

techo máximo edificable (m2 techo): 72.982

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: PAS, MC

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.PERI.CHI-2

aprovechamiento tipo (AT): 1,35 m2t/m2s uso y tipología PAS

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO:

según PERI.

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Generación de suelo edificable de uso residencial mediante nueva calificación de terrenos de uso industrial.

B.- Condiciones:

B.1.- La ordenación grafiada en el Plan General se considera orientativa, correspondiendo al PERI su definición exacta.

B.2.- El PERI resolverá adecuadamente la articulación viaria con las zonas colindantes, y preverá las reservas de dotaciones apropiadas a la nueva calificación propuesta.

B.3.- Resto de condiciones según PERI.

C.- REGIMEN TRANSITORIO: Las industrias existentes en el ámbito del Plan Especial permanecerán con su uso actual hasta el cese de su actividad, o hasta el desarrollo de la gestión del PERI por iniciativa conjunta de los propietarios afectados según el procedimiento establecido en la legislación urbanística aplicable. No obstante se permitirán cambios de actividad -mediante la tramitación de la preceptiva licencia de cambio de uso- mientras dure el Régimen Transitorio. El Ayuntamiento, en cada revisión del programa de actuación que se produzca podrá cambiar el sistema de actuación.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI CHI-3**

DATOS GENERALES:  
 ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: CHINALES-3

hoja/s nº orden: 19

DATOS DE PLANEAMIENTO:

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 18.615

techo máximo edificable (m2 techo): 18.615

usos globales: industriales

ordenanza/s de aplicación: IND

DATOS DE GESTION:

área de reparto: AR.PERI.CHI-3

aprovechamiento tipo (AT): 1,000 m2t/m2s uso y tipología IND

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO:

viales y espacios libres (cuantificación superficial según PERI).

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Objetivos: Los propios del Planeamiento Especial de Reforma Interior (Ordenación de terrenos mediante aperturas de viario, dotación de servicios e infraestructuras a la zona, etc.) sobre asentamiento industrial preexistente.

B.- Condiciones:

B.1.- El PERI resolverá adecuadamente la articulación viaria con las zonas colindantes.

B.2.- Resto de condiciones según PERI.

C.- REGIMEN TRANSITORIO: Las industrias existentes en el ámbito del Plan Especial permanecerán con su uso actual hasta el cese de su actividad, o hasta el desarrollo de la gestión del PERI por iniciativa conjunta de los propietarios afectados según el procedimiento establecido en la legislación urbanística aplicable. No obstante se permitirán cambios de actividad -mediante la tramitación de la preceptiva licencia de cambio de uso- mientras dure el Régimen Transitorio. El Ayuntamiento, en cada revisión del programa de actuación que se produzca podrá cambiar el sistema de actuación.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI SC-2.a**

DATOS GENERALES:  
 ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: AVDA. DE LAS OLLERIAS-ESTE

hoja/s nº orden: 19, 26

DATOS DE PLANEAMIENTO:

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 11.823

techo máximo edificable (m2 techo): 23.646

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: MC

DATOS DE GESTION:

área de reparto: AR.PERI.SC-2.a

aprovechamiento tipo (AT): 2,00 m2t/m2s uso y tipología MC

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO:

viales; cuantificación superficial según PERI. espacios libres (1.000 m2s con carácter mínimo).

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Objetivos: Ensanchamiento de la avenida de las Ollerías, cesión y urbanización de Sistemas viarios para la generación de suelo edificable de uso residencial, mejora de la articulación interior de los terrenos objeto de la actuación, cesión de Sistema de espacios libres y resolución de problemas de estética mediante sellado de las medianerías vistas presentes en la zona.

B.- Condiciones de Ordenación y Ejecución:

B.1.- La estructura viaria propuesta, en cuanto a las conexiones pretendidas, se considera vinculante.

B.2.- El PERI solucionará la comunicación peatonal entre la plataforma de cota +120,5 metros -nivel de acceso al colegio «El Carmen» desde la calle Eugenio Dórs- y la cota +115 metros correspondiente a la margen septentrional de la parcela de la antigua «Fundición Alba».

B.3.- El PERI dará solución igualmente a la conexión peatonal entre la Cuesta de San Cayetano y la prolongación de la calle Eugenio D'ors.

B.4.- La alineación establecida a la avenida de las Ollerías se considera vinculante.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI SC-2.b**

DATOS GENERALES:

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: AVDA. DE LAS OLLERIAS-OESTE

hoja/s nº orden: 19, 26

DATOS DE PLANEAMIENTO:

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 6.891

techo máximo edificable (m2 techo): 13.437

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: MC

DATOS DE GESTION:

área de reparto: AR.PERI.SC-2.b

aprovechamiento tipo (AT): 1,95 m2t/m2s uso y tipología MC

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO:

viales; cuantificación superficial según PERI. espacios libres (1.250 m2s con carácter mínimo).

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Objetivos: Ensanchamiento de la avenida de las Ollerías y extensión del Jardín del Santo Cristo, cesión y urbanización de Sistemas viarios para la generación de suelo edificable de uso residencial, mejora de la articulación interior de la pieza urbana objeto de la actuación, cesión de Sistema de espacios libres y resolución de problemas de estética mediante sellado de las medianerías vistas presentes en la zona.

B.- Condiciones de Ordenación y Ejecución:

B.1.- La estructura viaria propuesta, en cuanto a las conexiones pretendidas, se considera vinculante.

B.2.- El PERI contemplará la apertura de un viario peatonal como prolongación de la calle Bailén, a «cielo abierto» en la zona de Colonia Tradicional Popular y a nivel de planta baja en la zona de Manzana Cerrada.

B.3.- El PERI dará solución igualmente a la conexión peatonal entre la Cuesta de San Cayetano y la prolongación de la calle Eugenio D'ors.

B.4.- La alineación establecida a la avenida de las Ollerías se considera vinculante.

**2.2.2.- FICHAS DE GESTIÓN PLANES ESPECIALES PLANES DE GESTIÓN**

LEVANTE												
Código	Denominación	Datos de Planeamiento					Reparto de Aprovechamientos y AT					
		Superficie (S)	le bruta PERI	Techo max. (TM)	CP	Aprovechamiento Real (ApR)	Aprovechamiento Tipo (AT)	ASA-	Ap. Admon.-			
		en m2s	en m2t/m2s	en m2t		TM'CP	ApR.S	0,9'(AT'S)	0,1'(AT'S)			
AR.PERILE-19	ANTIGUO CENTRO PENITENCIARIO	25.945	1,00	25.945	1,00	25.945	1,00	m2t/m2s uso y tipología MC	23.350,50	2.594,50		
Totales		25.945		25.945		25.945			23.350,50	2.594,50		

FUENSANTA										
Código	Denominación	Datos de Planeamiento				Reparto de Aprovechamientos y AT				
		Superficie (S) en m2s	le bruta PERI en m2t/m2s	Techo max. (TM) en m2t	CP	Aprovechamiento Real (ApR)= TM*CP	Aprovechamiento Tipo (AT)= ApR/S	ASA= 0,9*(AT*S)	Ap. Admon.= 0,1*(AT*S)	
AR.PERI.F-3	AVDA. DE LIBIA	8.714	1,053	9.176	1,00	9.176	1,053	m2t/m2s uso y tipología MC-2	8.258,26	917,58
AR.PERI.F-6	SOLARES DE SAN RAFAEL	13.436	0,79	10.614	1,00	10.614	0,79	m2t/m2s uso y tipología MC	9.553,00	1.061,44
AR.PERI.F(I)	SAN CARLOS	148.538	0,74	109.918	1,00	109.918	0,74	m2t/m2s uso y tipología IND	98.926,31	10.991,81
<b>Totales</b>		<b>170.688</b>		<b>129.708</b>		<b>129.708</b>			<b>116.737,56</b>	<b>12.970,84</b>

Los datos especificados para el AR.PERI.F-3 serán de aplicación en caso de acuerdo Propietarios-Administración y Liberación de la expropiación

QUEMADILLAS										
Código	Denominación	Datos de Planeamiento				Reparto de Aprovechamientos y AT				
		Superficie (S) en m2s	le bruta PERI en m2t/m2s	Techo max. (TM) en m2t	CP	Aprovechamiento Real (ApR)= TM*CP	Aprovechamiento Tipo (AT)= ApR/S	ASA= 0,9*(AT*S)	Ap. Admon.= 0,1*(AT*S)	
AR.PERI.Q-2	QUEMADILLAS	21.423	0,90	19.281	1,00	19.281	0,90	m2t/m2s uso y tipología CTP	17.352,63	1.928,07
<b>Totales</b>		<b>21.423</b>		<b>19.281</b>		<b>19.281</b>			<b>17.352,63</b>	<b>1.928,07</b>

SECTOR SUR										
Código	Denominación	Datos de Planeamiento				Reparto de Aprovechamientos y AT				
		Superficie (S) en m2s	le bruta PERI en m2t/m2s	Techo max. (TM) en m2t	CP	Aprovechamiento Real (ApR)= TM*CP	Aprovechamiento Tipo (AT)= ApR/S	ASA= 0,9*(AT*S)	Ap. Admon.= 0,1*(AT*S)	
AR.PERI.SS-1	CTRA. DE CASTRO	5.575	1,18	6.579	1,00	6.579	1,18	m2t/m2s uso y tipología MC-2	5.920,65	657,85
AR.PERI.SS-8	CORDEL DE ECIJA-SUR	49.402	0,95	46.932	1,00	46.932	0,95	m2t/m2s uso y tipología MC	42.238,71	4.693,19
AR.PERI.SS-9	CORDEL DE ECIJA-CENTRO	47.128	1,05	49.484	1,00	49.484	1,05	m2t/m2s uso y tipología MC	44.535,96	4.948,44
AR.PERI.SS-10	CORDEL DE ECIJA-NORTE	46.487	0,80	37.190	1,00	37.190	0,80	m2t/m2s uso y tipología MC	33.470,64	3.718,96
<b>Totales</b>		<b>148.592</b>		<b>140.184</b>		<b>140.184</b>			<b>126.165,96</b>	<b>14.018,44</b>

Código	Denominación	Datos de Planeamiento				Aprovechamientos y AT			
		Superficie (S) en m2s	le bruta PERI en m2t/m2s	Techo max. (TM) en m2t	CP	Aprovechamiento Real (ApR)= TM*CP	Aprovechamiento Tipo (AT)= ApR/S	ASA= 1*(AT*S)	
AR.PERI.SS-7	CTRA. DE GRANADA	72.658	0,80	58.126	1,00	58.126	0,80	m2t/m2s uso y tipología según PERI	58.126,40
<b>Totales</b>		<b>72.658</b>		<b>58.126</b>		<b>58.126</b>			<b>58.126,40</b>

CAMPO DE LA VERDAD									
Código	Denominación	Datos de Planeamiento (datos orientativos)				Reparto de Aprovechamientos y AT			
		Superficie (S) en m2s	le bruta PERI en m2l/m2s	Techo max. (TM) en m2t	CP	Aprovechamiento Real (ApR)= TM*CP	Aprovechamiento Tipo (AT)= ApR/S	ASA= 0,9*(AT*S)	Ap. Admon.= 0,1*(AT*S)
		AR.PERI.CV-2	CAMPO DE LA VERDAD 2	4,850	1,075	5,214	seg. PERI	seg. PERI	seg. PERI
	<b>Totales</b>	<b>4,850</b>		<b>5,214</b>			<b>seg. PERI</b>	<b>seg. PERI</b>	

PONIENTE									
Código	Denominación	Datos de Planeamiento				Reparto de Aprovechamientos y AT			
		Superficie (S) en m2s	le bruta PERI en m2l/m2s	Techo max. (TM) en m2t	CP	Aprovechamiento Real (ApR)= TM*CP	Aprovechamiento Tipo (AT)= ApR/S	ASA= 0,9*(AT*S)	Ap. Admon.= 0,1*(AT*S)
		AR.PERI.PJ	PARQUE JOYERO	505,879	1,00	505,879	1,00	505,879	1,00 m2l/m2s uso y tipología según PERI
	<b>Totales</b>	<b>505,879</b>		<b>505,879</b>		<b>505,879</b>		<b>455,291,10</b>	<b>50,587,90</b>

Código	Denominación	Datos de Planeamiento				Aprovechamientos y AT		
		Superficie (S) en m2s	le bruta PERI en m2l/m2s	Techo max. (TM) en m2t	CP	Aprovechamiento Real (ApR)= TM*CP	Aprovechamiento Tipo (AT)= ApR/S	ASA= 1*(AT*S)
		AR.PE.P-1	SIETE DE MAYO	5,234	2,208	11,554	según PE	12,805
	<b>Totales</b>	<b>5,234</b>		<b>11,554</b>		<b>12,805</b>		<b>12,805,00</b>

MARGARITAS									
Código	Denominación	Datos de Planeamiento				Reparto de Aprovechamientos y AT			
		Superficie (S) en m2s	le bruta PERI en m2l/m2s	Techo max. (TM) en m2t	CP	Aprovechamiento Real (ApR)= TM*CP	Aprovechamiento Tipo (AT)= ApR/S	ASA= 0,9*(AT*S)	Ap. Admon.= 0,1*(AT*S)
		AR.PERI.MA-4.a	LAS DELICIAS-OESTE	4,144	1,09	4,517	1,00	4,517	1,09 m2l/m2s uso y tipología PAS-2
AR.PERI.MA-4.b	LAS DELICIAS	8,785	0,837	7,353	según PERI	8,302	0,945 m2l/m2s uso y tipología PAS-2	7,471,80	830,20
AR.PERI.MA-4.d	EL SILO	8,132	1,30	10,572	1,00	10,572	1,30 m2l/m2s uso y tipología PAS-3	9,514,44	1,057,16
AR.PERI.MA-5	S.U.P.E.	8,170	1,66	13,562	1,00	13,562	1,66 m2l/m2s uso y tipología MC-2	12,205,98	1,356,22
AR.PERI.MA-9	MARGARITAS	23,360	1,44	33,638	1,00	33,638	1,44 m2l/m2s uso y tipología MC-2	30,274,56	3,363,84
	<b>Totales</b>	<b>52,591</b>		<b>69,642</b>		<b>70,591</b>		<b>63,532,04</b>	<b>7,059,12</b>

BRILLANTE										
Código	Denominación	Datos de Planeamiento				Reparto de Aprovechamientos y AT				
		Superficie (S)	le bruta PERI	Techo max. (TM)	CP	Aprovechamiento Real (Apr)=	Aprovechamiento Tipo (AT)=	ASA=	Ap. Admon.=	
		en m2s	en m2t/m2s	en m2t		TM*CP	Apr/S	0,9*(AT*S)	0,1*(AT*S)	
AR.PERI.B-7.a	C/ HERMANO BONIFACIO-OESTE	27.018	0,263	7.106	1,00	7.106	0,263	m2t/m2s uso y tipología UAS-3	6.395,16	710,57
AR.PERI.B-7.b	C/ HERMANO BONIFACIO-ESTE	36.911	0,263	9.708	1,00	9.708	0,263	m2t/m2s uso y tipología UAS-3	8.736,83	970,76
AR.PERI.B-10	CANONIGO ALVARO PIZAÑO	36.565	0,247	9.032	1,00	9.032	0,247	m2t/m2s uso y tipología UAS-3	8.128,40	903,16
AR.PERI.B-28	NUESTRA SEÑORA DE BELEN	42.107	0,167	7.032	1,00	7.032	0,167	m2t/m2s uso y tipología UAS-6	6.328,68	703,19
AR.PERI.B-30	QUITAPESARES	64.743	0,193	12.495	1,00	12.495	0,193	m2t/m2s uso y tipología UAS-5	11.245,86	1.249,54
AR.PERI.B-33	HUERTA DEL HIERRO	21.512	0,205	4.410	1,00	4.410	0,205	m2t/m2s uso y tipología UAS-4	3.968,96	441,00
<b>Totales</b>		<b>228.856</b>		<b>25.845</b>		<b>25.845</b>			<b>23.260,39</b>	<b>2.584,49</b>

SANTA ROSA										
Código	Denominación	Datos de Planeamiento				Reparto de Aprovechamientos y AT				
		Superficie (S)	le bruta PERI	Techo max. (TM)	CP	Aprovechamiento Real (Apr)=	Aprovechamiento Tipo (AT)=	ASA=	Ap. Admon.=	
		en m2s	en m2t/m2s	en m2t		TM*CP	Apr/S	0,9*(AT*S)	0,1*(AT*S)	
AR.PERI.SR-8	HIERROS CORDOBA	24.819	1,09	27.053	1,00	27.053	1,09	m2t/m2s uso y tipología PAS	24.347,44	2.705,27
AR.PERI.SR-11	INGENIERO RUIZ DE AZUA	23.450	0,68	15.946	1,00	15.946	0,68	m2t/m2s uso y tipología PAS-2	14.351,40	1.594,60
AR.PERI.SR-12	AVDA. VIRGEN DE LAS ANGIUSTIAS	27.626	1,35	37.295	1,00	37.295	1,35	m2t/m2s uso y tipología PAS-3	33.565,59	3.729,51
<b>Totales</b>		<b>75.895</b>		<b>80.294</b>		<b>80.294</b>			<b>72.264,43</b>	<b>8.029,38</b>

CHINALES										
Código	Denominación	Datos de Planeamiento				Reparto de Aprovechamientos y AT				
		Superficie (S)	le bruta PERI	Techo max. (TM)	CP	Aprovechamiento Real (Apr)=	Aprovechamiento Tipo (AT)=	ASA=	Ap. Admon.=	
		en m2s	en m2t/m2s	en m2t		TM*CP	Apr/S	0,9*(AT*S)	0,1*(AT*S)	
AR.PERI.CHI-1.a	CHINALES-1.a	10.000	1,35	13.500	1,00	13.500	1,35	m2t/m2s uso y tipología PAS	12.150,00	1.350,00
AR.PERI.CHI-1.b	CHINALES-1.b	12.817	1,35	17.303	1,00	17.303	1,35	m2t/m2s uso y tipología PAS	15.572,66	1.730,30
AR.PERI.CHI-1.c	CHINALES-1.c	19.280	1,35	26.028	1,00	26.028	1,35	m2t/m2s uso y tipología PAS	23.425,20	2.602,80
AR.PERI.CHI-2	CHINALES-2	54.061	1,35	72.982	1,00	72.982	1,35	m2t/m2s uso y tipología PAS	65.684,12	7.298,24
AR.PERI.CHI-3	CHINALES-3	18.615	1,00	18.615	1,00	18.615	1,00	m2t/m2s uso y tipología IND	16.753,50	1.861,50
<b>Totales</b>		<b>114.773</b>		<b>148.428</b>		<b>148.428</b>			<b>133.585,47</b>	<b>14.842,83</b>

SAN CAYETANO										
Código	Denominación	Datos de Planeamiento				Reparto de Aprovechamientos y AT				
		Superficie (S)	le bruta PERI	Techo max. (TM)	CP	Aprovechamiento Real (Apr)=	Aprovechamiento Tipo (AT)=	ASA=	Ap. Admon.=	
		en m2s	en m2t/m2s	en m2t		TM*CP	Apr/S	0,9*(AT*S)	0,1*(AT*S)	
AR.PERI.SC-2.a	AVDA. DE LAS OLLERIAS-ESTE	11.823	2,00	23.646	1,00	23.646	2,00	m2t/m2s uso y tipología MC	21.281,40	2.364,60
AR.PERI.SC-2.b	AVDA. DE LAS OLLERIAS-OESTE	6.891	1,95	13.437	1,00	13.437	1,95	m2t/m2s uso y tipología MC	12.093,71	1.343,75
<b>Totales</b>		<b>18.714</b>		<b>37.083</b>		<b>37.083</b>			<b>33.375,11</b>	<b>3.708,35</b>

**2.2.3.- FICHAS DE PLANEAMIENTO PLANES ESPECIALES  
NÚCLEOS PERIFERICOS  
ACTUACION URBANISTICA: PERI MU-4**

DATOS GENERALES:  
ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: CERRO MURIANO-4  
hoja/s nº orden: 50

DATOS DE PLANEAMIENTO:  
instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 77.156  
techo máximo edificable (m2 techo): 20.678  
usos globales: RESIDENCIALES  
ordenanza/s de aplicación: UAS

DATOS DE GESTION:  
área de reparto: AR.PERI.MU-4  
aprovechamiento tipo (AT): 0,268 m2t/m2s uso y tipología UAS  
sistema de actuación: COMPENSACION  
iniciativa: PRIVADA programa de actuación: 1º CUATRIENIO  
CESIONES DE SUELO:  
viales (9.710 m2s con carácter mínimo) y espacios libres (4.470 m2s con carácter mínimo).

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Objetivos: Cesión y urbanización de Sistemas viarios para la generación de suelo edificable de uso residencial y cesión de Sistema de espacios libres.

B.- Condiciones:

B.1.- Se considera vinculante la estructura viaria propuesta en la documentación gráfica del Plan General en cuanto a las conexiones pretendidas, pudiendo el PERI efectuar precisiones en el trazado de los distintos viarios de nueva apertura por causa justificada.

B.2.- Se considera vinculante la zonificación del uso espacios libres grafiada en el Plan General.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI MU-6**

DATOS GENERALES:  
ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: CERRO MURIANO-6  
hoja/s nº orden: 50

DATOS DE PLANEAMIENTO:  
instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 49.011  
techo máximo edificable (m2 techo): 12.498  
usos globales: RESIDENCIALES  
ordenanza/s de aplicación: UAS

DATOS DE GESTION:  
área de reparto: AR.PERI.MU-6  
aprovechamiento tipo (AT): 0,255 m2t/m2s uso y tipología UAS  
sistema de actuación: COMPENSACION  
iniciativa: PRIVADA  
programa de actuación: 1º CUATRIENIO  
CESIONES DE SUELO:

viales; cuantificación superficial según PERI.

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Objetivos: Cesión y urbanización de Sistemas viarios para la generación de suelo edificable de uso residencial.

B.- Condiciones:

B.1.- Se considera vinculante la estructura viaria propuesta en la documentación gráfica del Plan General en cuanto a las conexiones pretendidas, pudiendo el PERI realizar modificaciones o precisiones en el trazado de los distintos viarios de nueva apertura por causa justificada.

B.2.- Corresponderá a los propietarios del ámbito la compleción de la urbanización de la calle San Rafael hasta su confluencia con la carretera, debiendo asimismo participar proporcionalmente en las citadas obras los propietarios de parcelas externas al sector recayentes a la calle en cuestión.

B.3.- Con relación al trazado de la nueva Variante se considera orientativa la alineación grafiada en el Plan General.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI MU-12**

DATOS GENERALES:  
ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: CERRO MURIANO-12

hoja/s nº orden: 50

DATOS DE PLANEAMIENTO:  
instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 10.326  
techo máximo edificable (m2 techo): 4.750

usos globales: RESIDENCIALES  
ordenanza/s de aplicación: Según PERI

DATOS DE GESTION:

área de reparto: AR.PERI.MU-12  
aprovechamiento tipo (AT): 0,460 m2t/m2s uso y tipología según PERI  
sistema de actuación: ACTUACION PUBLICA

iniciativa: PUBLICA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO:

viales y espacios libres; cuantificación superficial según PERI.

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Objetivos: Los propios del Planeamiento Especial de Reforma Interior (Ordenación de terrenos mediante aperturas de viario, dotación de servicios e infraestructuras a la zona, etc.).

B.- Condiciones:

B.1.- La edificabilidad completa (m2techo) del presente ámbito se destinará a la ejecución de viviendas acogidas a algún régimen de protección.

B.2.- Resto de condiciones según Plan General y PERI.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI AL-2**

DATOS GENERALES:  
ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: ALCOLEA-2  
hoja/s nº orden: 52

DATOS DE PLANEAMIENTO:  
instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 16.173  
techo máximo edificable (m2 techo): 10.512

usos globales: RESIDENCIALES  
ordenanza/s de aplicación: UAD

DATOS DE GESTION:

área de reparto: AR.PERI.AL-2  
aprovechamiento tipo (AT): 0,650 m2t/m2s uso y tipología UAD  
sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO:

Según Plan General y PERI.

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Objetivos: Cesión y urbanización de Sistema viario para la generación de suelo edificable de uso residencial, de «sellado» del borde oriental del núcleo de Alcolea. Cesión de Sistema de espacios libres sobre la margen occidental del ámbito.

B.- Condiciones:

B.1.- Se considera vinculante la estructura viaria propuesta en la documentación gráfica del Plan General en cuanto a las conexiones pretendidas, pudiendo el PERI realizar modificaciones o precisiones en el trazado de los distintos viarios de nueva apertura por causa justificada.

B.2.- La zonificación de los espacios libres de cesión y alineaciones establecidas para la fachada de las nuevas edificaciones recayentes a los mismos, se consideran vinculantes. Resto de alineaciones según PERI.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI AL-3**

DATOS GENERALES:  
ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: ALCOLEA-3  
hoja/s nº orden: 52

DATOS DE PLANEAMIENTO:  
instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 67.016  
techo máximo edificable (m2 techo): 43.560

usos globales: RESIDENCIALES UNIFAMILIARES  
ordenanza/s de aplicación: Según PERI

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.PERI.AL-3

aprovechamiento tipo (AT): 0,650 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s uso y tipología según PERI

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

**CESIONES DE SUELO:**

viales (cuantificación superficial según PERI) y espacios libres (27.500 m<sup>2</sup>s con carácter mínimo).

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivo: Los propios del Planeamiento Especial de Reforma Interior (Ordenación de terrenos mediante aperturas de viario, dotación de servicios e infraestructuras a la zona, etc.) sobre barrida de autoconstrucción.

B.- Condiciones:

B.1.- El PERI establecerá las aperturas de viario necesarias.

B.2.- El PERI establecerá medidas protectoras frente a posibles riesgos de inundación procedentes de los cauces fluviales colindantes.

B.3.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI AN-2**

**DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: BARRIO DEL ANGEL-2

hoja/s nº orden: 53

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m<sup>2</sup> suelo): 21.557

techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 21.557

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: CTP-1

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.PERI.AN-2

aprovechamiento tipo (AT): 1,000 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s uso y tipología CTP-1

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

**CESIONES DE SUELO:**

viales (cuantificación superficial según PERI), espacios libres (1.468 m<sup>2</sup>s con carácter mínimo) y social (1.000 m<sup>2</sup>s con carácter mínimo).

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Cesión y urbanización de Sistemas viarios para la generación de suelo edificable de uso residencial, y cesión de Sistemas de espacios libres y social.

B.- Condiciones:

B.1.- La ordenación y estructura viaria propuestas tendrán carácter orientativo.

B.2.- Se destinará un mínimo del 50% del aprovechamiento en m<sup>2</sup>t permitido a la construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI PILA-1**

**DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: POLIGONO LOS ANGELES-1

hoja/s nº orden: 53

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m<sup>2</sup> suelo): 60.952

techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 45.104

usos globales: INDUSTRIALES

ordenanza/s de aplicación: IND y tipologías residenciales unifamiliares según PERI

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.PERI.PILA-1

aprovechamiento tipo (AT): 0,740 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s uso y tipología IND

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

**CESIONES DE SUELO:**

Según Plan General y PERI.

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Los propios del Planeamiento Especial de Reforma Interior (Ordenación de terrenos mediante aperturas de viario, dotación de servicios e infraestructuras a la zona, etc.).

B.- Condiciones:

B.1.- El PERI arbitrará la compatibilidad de implantación entre las ordenanzas IND y las propias de las tipologías residenciales unifamiliares.

B.2.- Resto de condiciones según Plan General y PERI.

B.3.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI PILA-2**

**DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: POLIGONO LOS ANGELES-2

hoja/s nº orden: 53

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m<sup>2</sup> suelo): 32.476

techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 21.597

usos globales: INDUSTRIALES

ordenanza/s de aplicación: IND y tipologías residenciales unifamiliares según PERI

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.PERI.PILA-2

aprovechamiento tipo (AT): 0,665 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s uso y tipología IND

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

**CESIONES DE SUELO:**

Según Plan General y PERI.

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Los propios del Planeamiento Especial de Reforma Interior (Ordenación de terrenos mediante aperturas de viario, dotación de servicios e infraestructuras a la zona, etc.).

B.- Condiciones:

B.1.- El PERI arbitrará la compatibilidad de implantación entre las ordenanzas IND y las propias de las tipologías residenciales unifamiliares.

B.2.- Resto de condiciones según Plan General y PERI.

B.3.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI C-3**

**DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: SANTA CRUZ-3

hoja/s nº orden: 54

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m<sup>2</sup> suelo): 13.287

techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 8.304

usos globales: INDUSTRIALES

ordenanza/s de aplicación: IND, CTP

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.PERI.C-3

aprovechamiento tipo (AT): 0,625 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s uso y tipología IND

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

**CESIONES DE SUELO:**

Según Plan General y PERI.

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Cesión y urbanización de Sistemas viarios para la articulación de asentamiento industrial.

**B.- Condiciones:**

B.1.- La estructura viaria propuesta se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas, correspondiendo al PERI su definición exacta.

B.2.- La zonificación del uso espacios libres contenida en la documentación gráfica del Plan General se considera orientativa.

B.3.- El PERI arbitrará la compatibilidad de implantación entre las ordenanzas IND y CTP.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI C-4****DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: SANTA CRUZ-4

hoja/s nº orden: 54

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 6.701

techo máximo edificable (m2 techo): 8.497

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: CTP

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.PERI.C-4

aprovechamiento tipo (AT): 1,268 m2t/m2s uso y tipología CTP

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

**CESIONES DE SUELO:**

viales (1.125 m2s con carácter mínimo).

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Generación de suelo edificable de uso residencial mediante nuevas ordenación y calificación de terrenos.

**B.- Condiciones:**

B.1.- Corresponderá al PERI la zonificación de la/s ordenanza/s residenciales que establezca.

B.2.- Resto de condiciones según PERI.

C.- Régimen transitorio: Las industrias existentes en el ámbito del Plan Especial permanecerán con su uso actual hasta el cese de su actividad, o hasta el desarrollo de la gestión del PERI por iniciativa conjunta de los propietarios afectados según el procedimiento establecido en la legislación urbanística aplicable. El Ayuntamiento, en cada revisión del programa de actuación que se produzca podrá cambiar el sistema a cooperación.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI (I) V-1****DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: VILLARRUBIA-1

hoja/s nº orden: 56

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 212.811

techo máximo edificable (m2 techo): 151.096

usos globales: INDUSTRIALES

ordenanza/s de aplicación: IND

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.PERI.V(I)-1

aprovechamiento tipo (AT): 0,710 m2t/m2s uso y tipología IND

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

**CESIONES DE SUELO:**

viales (cuantificación superficial según PERI), espacios libres (10.850 m2s con carácter mínimo) y EQ (21.000 m2s con carácter mínimo).

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Los propios del Planeamiento Especial de Reforma Interior (Ordenación de terrenos mediante aperturas de viario, dotación de servicios e infraestructuras a la zona, etc.).

**B.- Condiciones:**

B.1.- El PERI resolvera adecuadamente los accesos de tráfico rodado al sector, correspondiendo al mismo la ejecución de la conexión viaria prevista al Noreste de la actuación, sobre el STC ferroviario.

B.2.- El PERI preverá la zonificación de usos residenciales en la margen septentrional del ámbito en orden a la conservación de las viviendas existentes. A tal efecto definirá las ordenanzas residenciales precisas.

B.3.- Resto de condiciones según PERI.

B.4.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI V-4****DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: VILLARRUBIA-4

hoja/s nº orden: 56

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 19.314

techo máximo edificable (m2 techo): 19.314

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: CTP

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.PERI.V-4

aprovechamiento tipo (AT): 1,000 m2t/m2s uso y tipología CTP

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

**CESIONES DE SUELO:**

viales (cuantificación superficial según PERI), espacios libres (3.000 m2s con carácter mínimo) y escolar (1.000 m2s con carácter mínimo).

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Rehabilitación y protección del antiguo Cortijo de Villarrubia, reconociendo su uso actual, así como generación de suelo edificable residencial mediante aperturas de viario y cesión de Sistemas de espacios libres y escolar.

**B.- Condiciones:**

B.1.- La ordenación y zonificación propuestas tendrán carácter orientativo.

B.2.- El Plan Especial contemplará la conservación de las edificaciones principales del antiguo Cortijo de Villarrubia integrándolas en la ordenación que plantee, considerándose compatible el uso pormenorizado de hospedaje para alojamientos de carácter rural en los terrenos referidos.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI V-6****DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: VILLARRUBIA-6

hoja/s nº orden: 56

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 5.396

techo máximo edificable (m2 techo): 3.000

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAD

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.PERI.V-6

aprovechamiento tipo (AT): 0,556 m2t/m2s uso y tipología UAD

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

**CESIONES DE SUELO:**

Según Plan General y PERI.

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Los propios del Planeamiento Especial de Reforma Interior (Ordenación de terrenos mediante aperturas de viario, dotación de servicios e infraestructuras a la zona, etc.).

**B.- Condiciones:**

B.1.- La estructura viaria propuesta se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas.

B.2.- Corresponderá a los propietarios de la actuación la gestión y ejecución del acceso viario desde la Cañada Real Soriana,

resultando en este sentido vinculante la solución grafiada en el Plan General.

B.3.- Resto de condiciones según Plan General y PERI.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI CA**

DATOS GENERALES:

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: CUEVAS DE ALTAZAR

hoja/s nº orden: 56

DATOS DE PLANEAMIENTO:

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 394.328

techo máximo edificable (m2 techo): 78.866

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAS

DATOS DE GESTION:

área de reparto: AR.PERI.CA

aprovechamiento tipo (AT): 0,200 m2t/m2s uso y tipología UAS

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO:

Según PERI.

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Objetivos: Los propios del Planeamiento Especial de Reforma Interior (Ordenación de terrenos mediante aperturas de viario, dotación de servicios e infraestructuras a la zona, etc.).

B.- Condiciones:

B.1.- El PERI resolverá adecuadamente la articulación viaria interior del ámbito, evitando soluciones en «fondo de saco».

B.2.- Con el objetivo de la minimización de accesos directos a la ctra. C-431, se ejecutará un vial de servicio sobre la margen meridional de la actuación.

B.3.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) de este ámbito se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI ES-N**

DATOS GENERALES:

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: EL SOL-NORTE

hoja/s nº orden: 63

DATOS DE PLANEAMIENTO:

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 71.453

techo máximo edificable (m2 techo): 12.504

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAS-5

DATOS DE GESTION:

área de reparto: AR.PERI.ES-N

aprovechamiento tipo (AT): 0,175 m2t/m2s uso y tipología UAS-5

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO:

Según Plan General y PERI.

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Objetivos: Los propios del Planeamiento Especial de Reforma Interior (Ordenación de terrenos mediante aperturas de viario, dotación de servicios e infraestructuras a la zona, etc.) y cesión de Sistema de espacios libres.

B.1.- Condiciones de Ordenación según Plan General y PERI.

B.2.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI VA-1**

DATOS GENERALES:

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: VALENZONEJA-1

hoja/s nº orden: 63

DATOS DE PLANEAMIENTO:

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 315.963

techo máximo edificable (m2 techo): 63.193

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAS

DATOS DE GESTION:

área de reparto: AR.PERI.VA-1

aprovechamiento tipo (AT): 0,200 m2t/m2s uso y tipología UAS

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO:

Según Plan General y PERI.

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Objetivos: Los propios del Planeamiento Especial de Reforma Interior (Ordenación de terrenos mediante aperturas de viario, dotación de servicios e infraestructuras a la zona, etc.) y cesión de Sistema de espacios libres.

B.- Condiciones de Ordenación según PERI.

B.2.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI VA-2**

DATOS GENERALES:

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: VALENZONEJA-2

hoja/s nº orden: 63

DATOS DE PLANEAMIENTO:

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 81.400

techo máximo edificable (m2 techo): 16.280

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAS

DATOS DE GESTION:

área de reparto: AR.PERI.VA-2

aprovechamiento tipo (AT): 0,200 m2t/m2s uso y tipología UAS

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO:

Según Plan General y PERI.

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Objetivos: Los propios del Planeamiento Especial de Reforma Interior (Ordenación de terrenos mediante aperturas de viario, dotación de servicios e infraestructuras a la zona, etc.) y cesión de Sistema de espacios libres.

B.- Condiciones de Ordenación según PERI.

B.2.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI HB-SC**

DATOS GENERALES:

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: HIGUERON BAJO-SANTA CLARA

hoja/s nº orden: 62

DATOS DE PLANEAMIENTO:

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 219.751

techo máximo edificable (m2 techo): 76.913

usos globales: RESIDENCIALES UNIFAMILIARES

ordenanza/s de aplicación: Según PERI

DATOS DE GESTION:

área de reparto: AR.PERI.HB-SC

aprovechamiento tipo (AT): 0,350 m2t/m2s uso y tipología según PERI

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

**CESIONES DE SUELO:**

Según Plan General y PERI.

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Los propios del Planeamiento Especial de Reforma Interior (Ordenación de terrenos mediante aperturas de viario, dotación de servicios e infraestructuras a la zona, etc.).

B.- Condiciones:

B.1.- El PERI reconocerá el equipamiento Deportivo de carácter privado existente, al que asignará los aprovechamientos urbanísticos y cargas correspondientes. Resto de condiciones de ordenación según PERI.

B.2.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

**ACTUACION URBANISTICA: PERI ES**

**DATOS GENERALES:**

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: EL SOL

hoja/s nº orden: 63

**DATOS DE PLANEAMIENTO:**

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 1.049.618

techo máximo edificable (m2 techo): según aplicación de ordenanzas (max. 350 m2t por parcela UAS).

usos globales: RESIDENCIALES UNIFAMILIARES

ordenanza/s de aplicación: UAS-1

**DATOS DE GESTION:**

área de reparto: AR.PERI.ES

aprovechamiento tipo (AT): según PERI

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

**CESIONES DE SUELO:**

Según PERI.

**OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):**

A.- Objetivos: Los propios del Planeamiento Especial de Reforma Interior (Ordenación de terrenos mediante aperturas de viario, dotación de servicios e infraestructuras a la zona, etc.).

B.1.- Condiciones de Ordenación según PERI.

B.2.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

**2.2.4. FICHAS DE GESTIÓN PLANES ESPECIALES NÚCLEOS PERIFÉRICOS**

CERRO MURIANO										
Código	Denominación	Datos de Planeamiento				Reparto de Aprovechamientos y AT				
		Superficie (S) en m2s	Ie bruta PERI en m2/m2s	Techo max. (TM) en m2t	CP	Aprovechamiento Real (APR) TM*CP	Aprovechamiento Tipo (AT) Apr/S	ASA 0,9*(AT*S)	Ap. Admon. 0,1*(AT*S)	
AR.PERILMU-4	CERRO MURIANO-4	77.156	0,268	20.678	1,00	20.678	0,268	m2/m2s uso y tipología UAS	18.610,03	2.067,78
AR.PERILMU-6	CERRO MURIANO-6	49.011	0,255	12.498	1,00	12.498	0,255	m2/m2s uso y tipología UAS	11.248,02	1.249,78
AR.PERILMU-12	CERRO MURIANO-12	10.326	0,460	4.750	1,00	4.750	0,460	m2/m2s uso y tipología según PERI	4.274,96	475,00
<b>Totales</b>		<b>136.493</b>		<b>37.926</b>		<b>37.926</b>			<b>34.133,02</b>	<b>3.792,56</b>

ALCOLEA										
Código	Denominación	Datos de Planeamiento				Reparto de Aprovechamientos y AT				
		Superficie (S) en m2s	Ie bruta PERI en m2/m2s	Techo max. (TM) en m2t	CP	Aprovechamiento Real (APR) TM*CP	Aprovechamiento Tipo (AT) Apr/S	ASA 0,9*(AT*S)	Ap. Admon. 0,1*(AT*S)	
AR.PERILAL-2	ALCOLEA-2	16.173	0,650	10.512	1,00	10.512	0,650	m2/m2s uso y tipología UAD	9.461,21	1.051,25
AR.PERILAL-3	ALCOLEA-3	67.016	0,650	43.560	1,00	43.560	0,650	m2/m2s uso y tipología según PERI	39.204,36	4.356,04
<b>Totales</b>		<b>83.189</b>		<b>54.073</b>		<b>54.073</b>			<b>48.665,57</b>	<b>5.407,29</b>

EL ANGEL										
Código	Denominación	Datos de Planeamiento				Reparto de Aprovechamientos y AT				
		Superficie (S) en m2s	Ie bruta PERI en m2/m2s	Techo max. (TM) en m2t	CP	Aprovechamiento Real (APR) TM*CP	Aprovechamiento Tipo (AT) Apr/S	ASA 0,9*(AT*S)	Ap. Admon. 0,1*(AT*S)	
AR.PERILAN-2	BARRIO DEL ANGEL-2	21.557	1,000	21.557	1,00	21.557	1,000	m2/m2s uso y tipología CTP-1	19.401,30	2.155,70
AR.PERIPILA-1	POLIGONO LOS ANGELES-1	60.952	0,740	45.104	1,00	45.104	0,740	m2/m2s uso y tipología IND	40.594,03	4.510,45
AR.PERIPILA-2	POLIGONO LOS ANGELES-2	32.476	0,665	21.597	1,00	21.597	0,665	m2/m2s uso y tipología IND	19.436,89	2.159,65
<b>Totales</b>		<b>114.985</b>		<b>88.258</b>		<b>88.258</b>			<b>79.432,22</b>	<b>8.825,80</b>

SANTA CRUZ										
Código	Denominación	Datos de Planeamiento				Reparto de Aprovechamientos y AT				
		Superficie (S) en m2s	Ie bruta PERI en m2/m2s	Techo max. (TM) en m2t	CP	Aprovechamiento Real (Apr)= TM*CP	Aprovechamiento Tipo (AT)= Apr/S	ASA= 0,9*(AT*S)	Ap. Admon.= 0,1*(AT*S)	
AR.PERL C-3	SANTA CRUZ-3	13.287	0,625	8.304	1,00	8.304	0,625	m2/m2s uso y tipología IND	7.473,94	830,44
AR.PERL C-4	SANTA CRUZ-4	6.701	1,268	8.497	1,00	8.497	1,268	m2/m2s uso y tipología CTP	7.647,18	849,69
<b>Totales</b>		<b>19.988</b>		<b>16.801</b>		<b>16.801</b>			<b>15.121,12</b>	<b>1.680,12</b>

VILLARRUBIA										
Código	Denominación	Datos de Planeamiento				Reparto de Aprovechamientos y AT				
		Superficie (S) en m2s	Ie bruta PERI en m2/m2s	Techo max. (TM) en m2t	CP	Aprovechamiento Real (Apr)= TM*CP	Aprovechamiento Tipo (AT)= Apr/S	ASA= 0,9*(AT*S)	Ap. Admon.= 0,1*(AT*S)	
AR.PERLV(I)-1	VILLARRUBIA-1	212.811	0,710	151.096	1,00	151.096	0,710	m2/m2s uso y tipología IND	135.986,23	15.109,58
AR.PERLV-4	VILLARRUBIA-4	19.314	1,000	19.314	1,00	19.314	1,000	m2/m2s uso y tipología CTP	17.382,60	1.931,40
AR.PERLV-6	VILLARRUBIA-6	5.396	0,556	3.000	1,00	3.000	0,556	m2/m2s uso y tipología UAD	2.700,16	300,02
AR.PERLCA	CUEVAS DE ALTAZAR	394.328	0,200	78.866	1,00	78.866	0,200	m2/m2s uso y tipología UAS	70.979,04	7.886,56
<b>Totales</b>		<b>631.849</b>		<b>252.276</b>		<b>252.276</b>			<b>227.048,03</b>	<b>25.227,56</b>

EL SOL Y VALENZONEJA										
Código	Denominación	Datos de Planeamiento				Reparto de Aprovechamientos y AT				
		Superficie (S) en m2s	Ie bruta PERI en m2/m2s	Techo max. (TM) en m2t	CP	Aprovechamiento Real (Apr)= TM*CP	Aprovechamiento Tipo (AT)= Apr/S	ASA= 0,9*(AT*S)	Ap. Admon.= 0,1*(AT*S)	
AR.PERLES	EL SOL	1.049.618	0,116	121.756	1,00	121.756	0,116	m2/m2s uso y tipología UAS-1	109.580,12	12.175,57
AR.PERLES-N	EL SOL-NORTE	71.453	0,175	12.504	1,00	12.504	0,175	m2/m2s uso y tipología UAS-5	11.253,85	1.250,43
AR.PERLVA-1	VALENZONEJA-1	315.963	0,200	63.193	1,00	63.193	0,200	m2/m2s uso y tipología UAS	56.873,34	6.319,26
AR.PERLVA-2	VALENZONEJA-2	81.400	0,200	16.280	1,00	16.280	0,200	m2/m2s uso y tipología UAS	14.652,00	1.628,00
<b>Totales</b>		<b>1.518.434</b>		<b>213.733</b>		<b>213.733</b>			<b>192.359,31</b>	<b>21.373,26</b>

HIGUERON BAJO-SANTA CLARA										
Código	Denominación	Datos de Planeamiento				Reparto de Aprovechamientos y AT				
		Superficie (S) en m2s	Ie bruta PERI en m2/m2s	Techo max. (TM) en m2t	CP	Aprovechamiento Real (Apr)= TM*CP	Aprovechamiento Tipo (AT)= Apr/S	ASA= 0,9*(AT*S)	Ap. Admon.= 0,1*(AT*S)	
AR.PERLHB-SC	HIGUERON BAJO-SANTA CLARA	219.751	0,350	76.913	1,00	76.913	0,350	m2/m2s uso y tipología según PERI	69.221,57	7.691,29
<b>Totales</b>		<b>219.751</b>		<b>76.913</b>		<b>76.913</b>			<b>69.221,57</b>	<b>7.691,29</b>

2.2.5 CUADRO RESUMEN DE PLANES ESPECIALES

CUADRO RESUMEN DE PLANES ESPECIALES								
Código	Denominación	Datos de Planeamiento		Distribución de Aprovechamientos		% s/TM destinado a viviendas (dato orientativo)	M2t vivienda; valor medio aprox. (dato orientativo)	Nº aprox. de viviendas (dato orientativo)
		Superficie en m2s	Techo máximo (TM) en m2t	ASA Propietarios en m2t	Aprov. Administración en m2t (datos orientativos)			
PERI LE-19	ANTIGUO CENTRO PENITENCIARIO	25.945	25.945	23.261	2.595	80	110	189
PERI F-3	AVDA. DE LIBIA	8.714	9.176	8.258	918	68	110	57
PERI F-6	SOLARES DE SAN RAFAEL	13.436	10.614	9.553	1.061	58	100	62
PERI F(i)	SAN CARLOS	148.538	109.918	98.926	10.992			0
PERI Q-2	QUEMADILLAS	21.423	19.281	17.353	1.928	100	120	161
PERI SS-1	CTRA. DE CASTRO	5.575	6.579	5.921	658	88	100	45
PERI SS-7	CTRA. DE GRANADA	72.658	58.126	58.126	0	100	85	684
PERI SS-8	CORDEL DE ECLJA-SUR	49.402	46.932	42.239	4.693	73	110	311
PERI SS-9	CORDEL DE ECLJA-CENTRO	47.128	49.484	44.536	4.948	73	110	328
PERI SS-10	CORDEL DE ECLJA-NORTE	46.487	37.190	33.471	3.719	73	110	247
PERI CV-2	CAMPO DE LA VERDAD (datos orientativos)	4.850	5.214	4.892	521	100	150	35
PERI F-1	SIETE DE MAYO	5.234	11.554	11.554	0	90	125	83
PERI FJ	PARQUE JOYERO	505.879	505.879	455.291	50.588			0
PERI MA-4.a	LAS DELICIAS-OESTE	4.144	4.517	4.065	452	75	110	31
PERI MA-4.b	LAS DELICIAS	8.785	7.383	6.618	735	80	125	47
PERI MA-4.d	EL SILO	8.132	10.572	9.514	1.057	75	110	72
PERI MA-4.e	S.U. MARGARITAS	8.170	13.562	12.266	1.296	68	110	64
PERI MA-9	MARGARITAS	23.380	33.628	30.275	3.354	75	110	229
PERI B-7.a	C/ HERMANO BONIFACIO-OESTE	27.018	7.106	6.395	711	100	285	25
PERI B-7.b	C/ HERMANO BONIFACIO-ESTE	36.911	9.708	8.737	971	100	285	34
PERI B-10	CANONIGO ALVARO PIZANO	36.565	9.032	8.128	903	100	285	32
PERI B-28	NUUESTRA SEÑORA DE BELEN	42.107	7.032	6.329	703	100	310	23
PERI B-30	QUITAPESARES	64.743	12.495	11.246	1.250	100	305	41
PERI B-33	HUERTA DEL HIERRO	21.512	4.410	3.969	441	100	300	15
PERI SR-8	HIERROS CORDOBA	24.819	27.053	24.347	2.705	75	110	184
PERI SR-11	INGENIERO RUIZ DE AZUA	23.450	19.946	14.361	1.595	75	135	89
PERI SR-12	AVDA. VIRGEN DE LAS ANGIUSTIAS	27.626	37.295	33.566	3.730	75	110	254
PERI CHI-1.a	CHINALES-1.a	10.600	13.500	12.150	1.350	80	120	90
PERI CHI-1.b	CHINALES-1.b	12.817	17.303	15.573	1.730	80	120	115
PERI CHI-1.c	CHINALES-1.c	19.280	26.028	23.425	2.603	80	120	174
PERI CHI-2	CHINALES-2	54.061	72.982	65.684	7.298	80	120	487
PERI CHI-3	CHINALES-3	18.615	18.615	16.754	1.862	73	120	144
PERI SC-2.a	AVDA. DE LAS OLLERIAS-ESTE	11.823	23.646	21.281	2.365	73	120	144
PERI SC-2.b	AVDA. DE LAS OLLERIAS-OESTE	6.894	13.437	12.094	1.344	73	120	82
<b>SUBTOTAL NUCLEO PRINCIPAL</b>		<b>1.446.098</b>	<b>1.281.122</b>	<b>1.159.977</b>	<b>121.144</b>	<b>0</b>		<b>4.451</b>
PERI MU-4	CERRO MURIANO-4	77.156	20.678	18.610	2.068	100	285	73
PERI MU-6	CERRO MURIANO-6	49.011	12.498	11.248	1.250	100	285	44
PERI MU-12	CERRO MURIANO-12	10.326	4.750	4.750	0	100	130	37
PERI AL-2	ALCOLEA-2	16.173	10.512	9.461	1.051	100	160	66
PERI AL-3	ALCOLEA-3	67.076	43.560	39.204	4.356	100	140	311
PERI AN-2	BARRIO DEL ANGEL-2	21.557	21.557	19.401	2.156	100	140	154
PERI PILA-1	POLIGONO LOS ANGELES-1	60.952	45.104	40.594	4.510			40
PERI PILA-2	POLIGONO LOS ANGELES-2	32.476	21.597	19.437	2.160			10
PERI C-3	SANTA CRUZ-3	13.287	8.304	7.474	830			10
PERI C-4	SANTA CRUZ-4	6.701	3.497	3.447	500	100	140	61
PERI (i) V-1	VILLARRUBIA-1	212.911	151.096	135.986	15.110			9
PERI V-4	VILLARRUBIA-4	19.314	19.314	17.383	1.931	100	140	138
PERI V-6	VILLARRUBIA-6	5.396	3.000	2.700	300	100	160	19
PERI CA	CUEVAS DE ALTAZAR	394.328	78.866	70.979	7.887	100	250	315
PERI ES-N	EL SOL-NORTE	71.453	12.504	11.254	1.250	100	305	41
PERI VA-1	VALENZONERIA-1	315.963	63.193	56.873	6.319	100	250	253
PERI VA-2	VALENZONERIA-2	81.400	16.290	14.652	1.638	100	250	65
PERI HB-SC	HIGUERON BAJO-SANTA CLARA	219.751	76.913	69.222	7.691	100	240	320
PERI ES	EL SOL (datos orientativos)	1.049.618	121.756	109.580	12.176	92	350	319
<b>SUBTOTAL NUCLEOS PERIFERICOS</b>		<b>2.724.689</b>	<b>739.979</b>	<b>666.456</b>	<b>73.523</b>	<b>0</b>		<b>2.283</b>
<b>TOTALES</b>		<b>4.170.787</b>	<b>2.021.100</b>	<b>1.826.433</b>	<b>194.667</b>	<b>0</b>		<b>6.734</b>

2.3. OTRAS ACTUACIONES EN SUELO URBANO

2.3.1. FICHAS DE PLANEAMIENTO DE OTRAS ACTUACIONES EN SUELO URBANO

ACTUACION URBANISTICA: PU MU-9

DATOS GENERALES: tipo de suelo: Suelo Urbano Consolidado por la urbanización  
denominación: CERRO MURIANO-9  
hoja/s nº orden: 50  
DATOS DE PLANEAMIENTO:  
instrumento: PROYECTO DE URBANIZACION  
Iniciativa de la redacción: PRIVADA  
programa de actuación: 1º CUATRIENIO  
OBJETIVOS

Generación de solares mediante la ejecución sobre el espacio viario incluido en la actuación de las obras derivadas del cumplimiento de los diferentes requisitos legales. Por tanto la actuación se circunscribirá únicamente a la superficie ocupada por los Sistemas viarios delimitados en la planimetría del Plan General.

ACTUACION URBANISTICA: PU MU-10a

DATOS GENERALES: tipo de suelo: Suelo Urbano Consolidado por la urbanización  
denominación: CERRO MURIANO-10a  
hoja/s nº orden: 50  
DATOS DE PLANEAMIENTO:  
instrumento: PROYECTO DE URBANIZACION  
iniciativa de la redacción: PRIVADA  
programa de actuación: 1º CUATRIENIO  
OBJETIVOS

Generación de solares mediante la ejecución sobre el espacio viario incluido en la actuación de las obras derivadas del cumplimiento de los diferentes requisitos legales. Por tanto la

actuación de los diferentes requisitos legales. Por tanto la actuación se circunscribirá únicamente a la superficie ocupada por los Sistemas viarios delimitados en la planimetría del Plan General.

ACTUACION URBANISTICA: PU MU-10b

DATOS GENERALES: tipo de suelo: Suelo Urbano Consolidado por la urbanización  
denominación: CERRO MURIANO-10b  
hoja/s nº orden: 50  
DATOS DE PLANEAMIENTO:  
instrumento: PROYECTO DE URBANIZACION  
iniciativa de la redacción: PRIVADA  
programa de actuación: 1º CUATRIENIO  
OBJETIVOS

Generación de solares mediante la ejecución sobre el espacio viario incluido en la actuación de las obras derivadas del cumplimiento de los diferentes requisitos legales. Por tanto la actuación se circunscribirá únicamente a la superficie ocupada por los Sistemas viarios delimitados en la planimetría del Plan General.

ACTUACION URBANISTICA: PU MU-11a

DATOS GENERALES: tipo de suelo: Suelo Urbano Consolidado por la urbanización  
denominación: CERRO MURIANO-11a  
hoja/s nº orden: 50  
DATOS DE PLANEAMIENTO:  
instrumento: PROYECTO DE URBANIZACION  
iniciativa de la redacción: PRIVADA  
programa de actuación: 1º CUATRIENIO  
OBJETIVOS

Generación de solares mediante la ejecución sobre el espacio viario incluido en la actuación de las obras derivadas del cumplimiento de los diferentes requisitos legales. Por tanto la

actuación se circunscribirá únicamente a la superficie ocupada por los Sistemas viarios delimitados en la planimetría del Plan General.

**ACTUACION URBANISTICA: PU MU-11b**

DATOS GENERALES: tipo de suelo: Suelo Urbano Consolidado por la urbanización

denominación: CERRO MURIANO-11b  
hoja/s nº orden: 50

DATOS DE PLANEAMIENTO:

instrumento: PROYECTO DE URBANIZACION

iniciativa de la redacción: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

OBJETIVOS

Generación de solares mediante la ejecución sobre el espacio viario incluido en la actuación de las obras derivadas del cumplimiento de los diferentes requisitos legales. Por tanto la actuación se circunscribirá únicamente a la superficie ocupada por los Sistemas viarios delimitados en la planimetría del Plan General.

**ACTUACION URBANISTICA: PU MU-11c**

DATOS GENERALES: tipo de suelo: Suelo Urbano Consolidado por la urbanización

denominación: CERRO MURIANO-11c  
hoja/s nº orden: 50

DATOS DE PLANEAMIENTO:

instrumento: PROYECTO DE URBANIZACION

iniciativa de la redacción: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

OBJETIVOS

Generación de solares mediante la ejecución sobre el espacio viario incluido en la actuación de las obras derivadas del cumplimiento de los diferentes requisitos legales. Por tanto la actuación se circunscribirá únicamente a la superficie ocupada por los Sistemas viarios delimitados en la planimetría del Plan General.

**ACTUACION URBANISTICA: ED TR-3**

DATOS GENERALES: tipo de suelo: Suelo Urbano Consolidado por la urbanización

denominación: SANTA MARIA DE TRASSIERRA-3  
hoja/s nº orden: 51

DATOS DE PLANEAMIENTO:

instrumento: ESTUDIO DE DETALLE superficie (m2 suelo): 6.814 techo máximo edificable (m2 techo): 2.385 ordenanza de aplicación: UAS-2

iniciativa de la redacción: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Ejecución de edificaciones con capacidad para albergar usos relacionados con el Turismo Rural (Terciarios de Hospedaje).

B.- Según Estudio de Detalle.

**ACTUACION URBANISTICA: PU TR-4a**

DATOS GENERALES: tipo de suelo: Suelo Urbano Consolidado por la urbanización

denominación: SANTA MARIA DE TRASSIERRA-4a  
hoja/s nº orden: 51

DATOS DE PLANEAMIENTO:

instrumento: PROYECTO DE URBANIZACION

iniciativa de la redacción: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

OBJETIVOS

Generación de solares mediante la ejecución sobre el espacio viario incluido en la actuación de las obras derivadas del cumplimiento de los diferentes requisitos legales. Por tanto la actuación se circunscribirá únicamente a la superficie ocupada por los Sistemas viarios delimitados en la planimetría del Plan General.

**ACTUACION URBANISTICA: PU TR-4b**

DATOS GENERALES: tipo de suelo: Suelo Urbano Consolidado por la urbanización

denominación: SANTA MARIA DE TRASSIERRA-4b  
hoja/s nº orden: 51

DATOS DE PLANEAMIENTO:

instrumento: PROYECTO DE URBANIZACION

iniciativa de la redacción: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

OBJETIVOS

Generación de solares mediante la ejecución sobre el espacio viario incluido en la actuación de las obras derivadas del cumplimiento de los diferentes requisitos legales. Por tanto la actuación

se circunscribirá únicamente a la superficie ocupada por los Sistemas viarios delimitados en la planimetría del Plan General.

**ACTUACION URBANISTICA: PU TR-5**

DATOS GENERALES: tipo de suelo: Suelo Urbano Consolidado por la urbanización

denominación: SANTA MARIA DE TRASSIERRA-5  
hoja/s nº orden: 51

DATOS DE PLANEAMIENTO:

instrumento: PROYECTO DE URBANIZACION

iniciativa de la redacción: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

OBJETIVOS

Generación de solares mediante la ejecución sobre el espacio viario incluido en la actuación de las obras derivadas del cumplimiento de los diferentes requisitos legales. Por tanto la actuación se circunscribirá únicamente a la superficie ocupada por los Sistemas viarios delimitados en la planimetría del Plan General.

**ACTUACION URBANISTICA: PU TR-6a**

DATOS GENERALES: tipo de suelo: Suelo Urbano Consolidado por la urbanización

denominación: SANTA MARIA DE TRASSIERRA-6a  
hoja/s nº orden: 51

DATOS DE PLANEAMIENTO:

instrumento: PROYECTO DE URBANIZACION

Iniciativa de la redacción: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

OBJETIVOS

Generación de solares mediante la ejecución sobre el espacio viario incluido en la actuación de las obras derivadas del cumplimiento de los diferentes requisitos legales. Por tanto la actuación se circunscribirá únicamente a la superficie ocupada por los Sistemas viarios delimitados en la planimetría del Plan General.

**ACTUACION URBANISTICA: PU TR-6b**

DATOS GENERALES: tipo de suelo: Suelo Urbano Consolidado por la urbanización

denominación: SANTA MARIA DE TRASSIERRA-6b  
hoja/s nº orden: 51

DATOS DE PLANEAMIENTO:

instrumento: PROYECTO DE URBANIZACION

iniciativa de la redacción: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

OBJETIVOS

Generación de solares mediante la ejecución sobre el espacio viario incluido en la actuación de las obras derivadas del cumplimiento de los diferentes requisitos legales. Por tanto la actuación se circunscribirá únicamente a la superficie ocupada por los Sistemas viarios delimitados en la planimetría del Plan General.

**ACTUACION URBANISTICA: PU TR-6c**

DATOS GENERALES: tipo de suelo: Suelo Urbano Consolidado por la urbanización

denominación: SANTA MARIA DE TRASSIERRA-6c  
hoja/s nº orden: 51

DATOS DE PLANEAMIENTO:

instrumento: PROYECTO DE URBANIZACION

iniciativa de la redacción: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

OBJETIVOS

Generación de solares mediante la ejecución sobre el espacio viario incluido en la actuación de las obras derivadas del cumplimiento de los diferentes requisitos legales. Por tanto la actuación se circunscribirá únicamente a la superficie ocupada por los Sistemas viarios delimitados en la planimetría del Plan General.

**ACTUACION URBANISTICA: PU TR-6d**

DATOS GENERALES: tipo de suelo: Suelo Urbano Consolidado por la urbanización

denominación: SANTA MARIA DE TRASSIERRA-6d  
hoja/s nº orden: 51

DATOS DE PLANEAMIENTO:

instrumento: PROYECTO DE URBANIZACION

iniciativa de la redacción: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

OBJETIVOS

Generación de solares mediante la ejecución sobre el espacio viario incluido en la actuación de las obras derivadas del cumplimiento de los diferentes requisitos legales. Por tanto la actuación

se circunscribirá únicamente a la superficie ocupada por los Sistemas viarios delimitados en la planimetría del Plan General.

**ACTUACION URBANISTICA: PU TR-7a**

DATOS GENERALES: tipo de suelo: Suelo Urbano Consolidado por la urbanización

denominación: SANTA MARIA DE TRASSIERRA-7a  
hoja/s nº orden: 51

DATOS DE PLANEAMIENTO:  
instrumento: PROYECTO DE URBANIZACION  
iniciativa de la redacción: PRIVADA  
programa de actuación: 1º CUATRIENIO  
OBJETIVOS

Generación de solares mediante la ejecución sobre el espacio viario incluido en la actuación de las obras derivadas del cumplimiento de los diferentes requisitos legales. Por tanto la actuación se circunscribirá únicamente a la superficie ocupada por los Sistemas viarios delimitados en la planimetría del Plan General.

**ACTUACION URBANISTICA: PU TR-7b**

DATOS GENERALES: tipo de suelo: Suelo Urbano Consolidado por la urbanización

denominación: SANTA MARIA DE TRASSIERRA-7b  
hoja/s nº orden: 51

DATOS DE PLANEAMIENTO:  
instrumento: PROYECTO DE URBANIZACION  
iniciativa de la redacción: PRIVADA  
programa de actuación: 1º CUATRIENIO  
OBJETIVOS

Generación de solares mediante la ejecución sobre el espacio viario incluido en la actuación de las obras derivadas del cumplimiento de los diferentes requisitos legales. Por tanto la actuación se circunscribirá únicamente a la superficie ocupada por los Sistemas viarios delimitados en la planimetría del Plan General.

**ACTUACION URBANISTICA: PE TR**

DATOS GENERALES: tipo de suelo: Suelo Urbano Consolidado por la urbanización

denominación: SANTA MARIA DE TRASSIERRA  
hoja/s nº orden: 51

DATOS DE PLANEAMIENTO:  
instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL  
iniciativa de la redacción: PUBLICA  
programa de actuación: 1º CUATRIENIO  
OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Rehabilitación integral de conjunto arquitectónico y espacios viarios centrales de la pedanía, no figurando entre sus objetivos iniciales la delimitación de ninguna Unidad de Gestión.

B.- Condiciones:

B.1.- El Plan Especial que se redacte podrá definir ordenanzas especiales de edificación para las construcciones existentes en este ámbito, resultando en tal caso orientativas las calificaciones establecidas en la documentación gráfica del Plan General. Estas ordenanzas deberán contemplar como uso dominante el Residencial y especialmente el Terciario entre los compatibles, a fin de potenciar el aprovechamiento turístico de la pedanía.

B.2.- El Plan Especial resolverá la pavimentación de las distintas calles interiores al ámbito. Se establece con carácter vinculante el uso de pavimentos pétreos naturales para los espacios viarios localizados en el entorno de la Iglesia, cuyo uso será preferentemente peatonal, permitiéndose únicamente el paso a vehículos de residentes y servicios.

B.3.- El Plan Especial estudiará el tráfico de vehículos en su ámbito, restringiéndolo en la medida de lo posible.

**ACTUACION URBANISTICA: PE M-1**

DATOS GENERALES: tipo de suelo: Suelo Urbano Consolidado por la urbanización

denominación: MAJANEQUE-NORTE  
hoja/s nº orden: 58

DATOS DE PLANEAMIENTO:  
instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL ordenanza/s de aplicación: CTP-1, UAS-2 (según planimetría Plan General).

iniciativa de la redacción: PUBLICA  
programa de actuación: 1º CUATRIENIO  
OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Rehabilitación integral de conjunto arquitectónico y espacios viarios centrales de la barriada, no figurando entre sus objetivos iniciales la delimitación de ninguna Unidad de Gestión.

B.- Condiciones:

B.1.- El Plan Especial que se redacte podrá definir ordenanzas especiales de edificación para las construcciones existentes en este ámbito, resultando en tal caso orientativas las calificaciones establecidas en la documentación gráfica del Plan General.

B.2.- Resto de condiciones según Plan Especial.

**ACTUACION URBANISTICA: PE M-2**

DATOS GENERALES: tipo de suelo: Suelo Urbano Consolidado por la urbanización

denominación: MAJANEQUE-SUR  
hoja/s nº orden: 58

DATOS DE PLANEAMIENTO:  
Instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL ordenanza/s de aplicación: CTP-1

iniciativa de la redacción: PUBLICA  
programa de actuación: 1º CUATRIENIO  
OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Rehabilitación integral de conjunto arquitectónico y espacios viarios centrales de la barriada, no figurando entre sus objetivos iniciales la delimitación de ninguna Unidad de Gestión.

B.- Condiciones:

B.1.- El Plan Especial que se redacte podrá definir ordenanzas especiales de edificación para las construcciones existentes en este ámbito, resultando en tal caso orientativas las calificaciones establecidas en la documentación gráfica del Plan General.

B.2.- Resto de condiciones según Plan Especial.

**ACTUACION URBANISTICA: ED LG**

DATOS GENERALES: tipo de suelo: Suelo Urbano Consolidado por la urbanización

denominación: LA GOLONDRINA  
hoja/s nº orden: 59

DATOS DE PLANEAMIENTO:  
instrumento: ESTUDIO DE DETALLE ordenanza/s de aplicación: CTP-1

iniciativa de la redacción: PRIVADA  
programa de actuación: 1º CUATRIENIO  
OBJETIVOS:

Recualificación espacial de la imagen de manzana sur de la barriada de La Golondrina mediante ordenación de volúmenes y señalamiento de alineaciones.

**2.4. SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO**

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUELO URBANO		
Código	Denominación	Superficie en m <sup>2</sup> s
SGV RN-1	RONDA NORTE 1	2.666
SGV RN-2	RONDA NORTE 2	3.479
SGV LE-12	PLAZA CORAZON DE MARIA	861
SGV LE-14	CALLE ABEJAR	829
SGV MA-2	PROLONGACION GRAN CAPITAN	2.468
SGV MA-5	CTRA. SANTA MARIA DE TRASSIERRA-1	1.061
SGV MA-6	CTRA. SANTA MARIA DE TRASSIERRA-2	353
SGEL LE-2	PARQUE VIRGEN DE FATIMA	4.730
SGEL F-11	NORTE CEMENTERIO SAN RAFAEL	10.678
SGEL P-2	OLIVOS BORRACHOS	14.279
SGV/EL RG	RIO GUADALQUIVIR	7.078
SGV RP-2	RONDA PONIENTE-CONEXIÓN AVDA. MENENDEZ PIDAL	2.294
SGV/EL RP-3	RONDA PONIENTE-TRAMO TORRECILLA	12.724
SGV/EL ING	BARRIADA INGENIEROS	11.130
SGV PILA	ACCESO POLIGONO LOS ANGELES	9.878
SGD E-3	ENCINAREJO	4.832
<b>T O T A L</b>		<b>89.340</b>

**TÍTULO 3. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**  
**3.1. INDICE GENERAL DE SECTORES Y SISTEMAS**  
**GENERALES SUP.**

SECTORES PRIMER CUATRIENIO	
PP N-1	MIRABUENO
PP N-2	HUERTA SALDAÑA
PP N-3	PRETORIO
PP N-5	HUERTA DE LOS ARCOS
PP O-1	CIUDAD JARDIN PONIENTE-1
PP O-4	CORTIJO DEL CURA
PP O-5	CAMINO DE TURRUÑUELOS
PP O-7	PONIENTE-SUR
PP O-8	CTRA. AEROPUERTO
PP SRA	SAN RAFAEL DE LA ALBAIDA-NORTE
PP S-1	CORDEL DE ECUIJA
PP S-2	FRAY ALBINO-SUR
PP (I)-1	AMPLIACION ZONA INDUSTRIAL PONIENTE
PP (I)-2	AMPLIACION POLIGONO QUEMADAS
PP MU-1	ANTIGUAS MINAS COBRE
PP MU-2	FERROCARRIL-NORTE
PP MU-3	VILLA SANJURJO
PP MU-4	LA PERSEVERANCIA
PP MU-5	NORTE
PP TR-1	LA CABALLERA
PP TR-2	EL NORTE
PP TR-3	CERRO MURILLO
PP V-1	LOS FRAILES
PP V-2	CAÑADA REAL-ESTE
PP (I) V-3	CTRA. DE ALMODOVAR
PP H-1	HIGUERON-CENTRO
PP H-2	HIGUERON-NORTE
PP H-3	HIGUERON-ESTE
PP E-1	ENCINAREJO-ESTE/NORTE
PP AL-1	EL CAPRICHICO
PP M-1	MAJANEQUE-1
PP M-2	MAJANEQUE-2
PP M-3	MAJANEQUE-3
PP LG	INDUSTRIAL LA GOLONDRINA
PP LC	LA COLINA
PP DM	DOÑA MANUELA
PP TB	TORREBLANCA
PP CC-1	CARRERA DEL CABALLO-1
PP CC-2	CARRERA DEL CABALLO-2
PP C-1	SANTA CRUZ-OESTE
PP C-2	SANTA CRUZ-SUR
PP C-3	SANTA CRUZ-ESTE
PP (I) C-4	SANTA CRUZ-NORTE
PP AN-1	BARRIO DEL ANGEL-1
PP AN-2	BARRIO DEL ANGEL-2
PP AN-3	BARRIO DEL ANGEL-3

SISTEMAS GENERALES PRIMER CUATRIENIO	
SGEL SUP-1	ACCESO NORTE PARQUE EL PATRIARCA
SGEL SUP-2	PARQUE DEL CANAL-1
SGEL SUP-3	PARQUE FIGUEROA-CESTE
SGEL SUP-4	PARQUE DE LEVANTE
SGEL SUP-5	PARQUE MOLINO TRES CIEGOS
SGEL SUP-6	AVENIDA VIRGEN DEL MAR
SGEL SUP-7	PARQUE DE LA ASOMADILLA
SGEL SUP-8	PARQUE CORDEL DE ECUIJA
SGEL/EO SUP AN-a	EL ANGEL-A
SGEL/EO SUP AN-b	EL ANGEL-B
SGEL/EO SUP AN-c	EL ANGEL-C
SGV SUP-1	RONDA PONIENTE-TRAMO NORTE
SGV SUP-2	RONDA PONIENTE-TRAMO CENTRO
SGV SUP-3	RONDA PONIENTE-TRAMO SUR
SGV SUP-4	RONDA NORTE-TRAMO TORRECILLA.1
SGV SUP-5	RONDA NORTE
SGV SUP-6	AMPLIACION AV. MADRES ESCOLAPIAS

SECTORES SEGUNDO CUATRIENIO	
PP N-4	EL CARMEN
PP O-2	CIUDAD JARDIN PONIENTE-2
PP O-6	AZAHARA

SISTEMAS GENERALES SEGUNDO CUATRIENIO	
SGEL SUP-8	PARQUE DEL CANAL-2

SECTORES TERCER CUATRIENIO	
PP O-3	CIUDAD JARDIN PONIENTE-3

**3.2. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN-HOMOGENEIZACIÓN**

COEFICIENTES DE PONDERACION DEL AREA DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO								
CODIGO Y DENOMINACIÓN	Uso	Coeficientes			Valores			Coeficiente homogeneización= UxTxL
		Tipología	Localización	Coef. Uso	Coef. Tipolog.	Coef. Localiz.		
PP N-1 MIRABUENO	Rm	Unif.b	CU.b	1,550	1,100	1,200	2,046	
PP N-2 HUERTA SALDAÑA	Rb.2	Unif.a	CU.c	2,300	1,150	1,380	3,650	
PP N-3 VEREDA DE PRETORIO	Rb.1	Unif.a	CU.c	2,700	1,150	1,380	4,285	
PP N-4 EL CARMEN	Rb-2º	Unif.a	CU.c	1,850	1,150	1,380	2,936	
PP N-5 HUERTA DE LOS ARCOS	Rb.2	Unif.a	CU.c	2,300	1,150	1,380	3,650	
PP O-1 CIUDAD JARDIN PONIENTE-1	Rm	Unif.b	CJ	1,550	1,100	1,050	1,790	
PP O-2 CIUDAD JARDIN PONIENTE-2	Rm.2º	Unif.b	CJ	1,082	1,100	1,050	1,250	
PP O-3 CIUDAD JARDIN PONIENTE-3	Rm.3º	Unif.b	CJ	0,866	1,100	1,050	1,000	
PP O-4 CORTIJO DEL CURA	Re	PL	CP.b	1,000	1,000	0,900	0,900	
PP O-5 CAMINO DE TURRUÑUELOS	Ri	PL	CP.a	1,400	1,000	0,894	1,251	
PP O-6 AZAHARA	Ri.2º	PL	CP.b	1,000	1,000	0,900	0,900	
PP O-7 PONIENTE-SUR	Re	PL	CP.b	1,000	1,000	0,900	0,900	
PP O-8 CTRA. AEROPUERTO	Re	MC	CP.c	1,000	0,900	1,055	0,950	
PP SRA SAN RAFAEL DE LA ALBAIDA-NORTE	Ri	Unif.c	CU.a	1,400	1,050	1,000	1,470	
PP S-1 CORDEL DE ECUIJA	Re	MC	CP.c	1,000	0,900	1,055	0,950	
PP S-2 FRAY ALBINO-SUR	Ri	PL	CP.a	1,400	1,000	0,894	1,251	
PP (I)-1 AMPLIACIÓN Z.I. PONIENTE	Im	I	Cl.a	1,300	0,800	1,269	1,320	
PP (I)-2 AMPLIACIÓN POL.QUEMADAS	Im	I	Cl.a	1,300	0,800	1,269	1,320	
PP MU-1 ANTIGUAS MINAS COBRE	Rm	Unif.b	CJ perif.a	1,550	1,100	0,978	1,667	
PP MU-2 FERROCARRIL-NORTE	Rm	Unif.b	CJ perif.a	1,550	1,100	0,978	1,667	
PP MU-3 VILLA SANJURJO	Rb.1	Unif.b	CU perif.a	2,700	1,100	1,347	4,000	
PP MU-4 LA PERSEVERANCIA	Rb.2	Unif.b	CU perif.b	2,300	1,100	1,318	3,334	
PP MU-5 NORTE	Rb.2	Unif.b	CU perif.b	2,300	1,100	1,318	3,334	
PP TR-1 LA CABALLERA	Rb.2	Unif.b	CU perif.b	2,300	1,100	1,318	3,334	
PP TR-2 EL NORTE	Rb.2	Unif.b	CU perif.b	2,300	1,100	1,318	3,334	
PP TR-3 CERRO MURILLO	Rb.2	Unif.b	CU perif.b	2,300	1,100	1,318	3,334	
PP V-1 LOS FRAILES	Rb.3	Unif.b	CU perif.c	1,750	1,100	1,039	2,000	
PP V-2 CAÑADA REAL-ESTE	Rb.3	Unif.b	CU perif.c	1,750	1,100	1,039	2,000	
PP (I) V-3 CTRA. DE ALMODOVAR	Ib	I	Cl.b	1,200	0,800	1,489	1,429	

NUCLEOS Y ASENTAMIENTOS PERIFERICOS	Tipos		Coficiente	Valor
	Uso	Coficiente		
PP H-1 HIGUERÓN-CENTRO	Rb.3	Unif.b	CU perif.c	1,750
PP H-2 HIGUERÓN-NORTE	Rb.2	Unif.b	CU perif.b	2,300
PP H-3 HIGUERÓN-OESTE	Rb.2	Unif.b	CU perif.b	2,300
PP E-1 ENCINAREJO-ESTE/NORTE	Rb.2	Unif.b	CU perif.b	2,300
PP AL-1 EL CAPRICHIO	Rm	Unif.b	CJ perif.a	1,550
PP M-1 MAJANEQUE-1	Rb.2	Unif.b	CU perif.b	2,300
PP M-2 MAJANEQUE-2	Rb.2	Unif.b	CU perif.b	2,300
PP M-3 MAJANEQUE-3	Rb.2	Unif.b	CU perif.b	2,300
PP LG EXTENSIÓN INDUSTRIAL LA GOLONDRINA	lb	l	Cl.b	1,200
PP LC LA COLINA	Rb.2	Unif.b	CU perif.b	2,300
PP DM DOÑA MANUELA	Rb.2	Unif.b	CU perif.b	2,300
PP TB TORREBLANCA	Rb.2	Unif.b	CU perif.b	2,300
PP CC-1 CARRERA DEL CABALLO-1	Rb.3	Unif.b	CU perif.b	1,750
PP CC-2 CARRERA DEL CABALLO-2	Rb.3	Unif.b	CU perif.b	1,750
PP C-1 SANTA CRUZ-OESTE	Ri	Unif.c	CJ perif.b	1,400
PP C-2 SANTA CRUZ-SUR	Rm	Unif.b	CJ perif.a	1,550
PP C-3 SANTA CRUZ-ESTE	Rm	Unif.b	CJ perif.a	1,550
PP(I) C-4 SANTA CRUZ-NORTE	lm	l	Cl.c	1,300
PP AN-1 BARRIO DEL ANGEL-1	Ri	Unif.c	CU.Na.a	1,400
PP AN-2 BARRIO DEL ANGEL-2	Ri	Unif.c	CU.Na.b	1,400
PP AN-3 BARRIO DEL ANGEL-3	Ri	Unif.c	CU.Na.c	1,400

Tipos	Coficiente		Valor
	Uso	Coficiente	
Residencial Bajo 1 (0,125 m2/m2s)	Rb.1		2,700
Residencial Bajo 2 (0,15 y 0,155 m2/m2s)	Rb.2		2,300
Residencial Bajo 3 (0,20 a 0,25 m2/m2s)	Rb.3		1,750
Residencial Medio (0,30 y 0,35 m2/m2s)	Rm		1,550
Residencial Intensivo (0,45 a 0,65 m2/m2s)	Ri		1,400
Residencial Extensivo (0,70 a 0,80 m2/m2s)	Re		1,000
Industrial Bajo (0,35 m2/m2s)	lb		1,200
Industrial Medio (0,50 m2/m2s)	lm		1,300
Residencial Bajo 2º Cuatrienio (0,125 m2/m2s)	Rb.2º		1,850
Residencial Medio 2º Cuatrienio (0,30 m2/m2s)	Rm.2º		1,082
Residencial Intensivo 2º Cuatrienio (0,50 m2/m2s)	Ri.2º		1,000
Residencial Medio 3º Cuatrienio (0,25 m2/m2s)	Rm.3º		0,866

Tipos	Coficiente		Valor
	Tipología	Coficiente	
Unifamiliares aisladas	Unif.a		1,150
Unifamiliares aisladas y adosadas, y CJ	Unif.b		1,100
Unifamiliares adosadas y Colonia Trad. Popular	Unif.c		1,050
Plurifamiliar (M C y PAS)	PL		1,000
Manzana Cerrada	M C		0,900
Industrial	l		0,800

**3.3. PRIMER CUATRIENIO**

**3.3.1. FICHAS DE PLANEAMIENTO SUP 1C SECTOR: PP N-1**

**DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: MIRABUENO

hoja/s nº orden: 12

**DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m2 suelo): 416.047

índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,30

techo máximo edificable (m2 techo): 124.814

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAS, UAD, CJ, MC

Tipos	Coficiente		Valor	
	Localización	Coficiente		
NUCLEO PRINCIPAL	Ciudad Unifamiliar A (Núcleo Principal)	CU.a	1,000	
	Ciudad Unifamiliar B (Núcleo Principal)	CU.b	1,200	
	Ciudad Unifamiliar C (Núcleo Principal)	CU.c	1,380	
	Ciudad Jardín N. Principal-Poniente	CJ	1,050	
	Ciudad Plurifamiliar A (N. Principal)	CP.a	0,884	
	Ciudad Plurifamiliar B (N. Principal)	CP.b	0,900	
	Ciudad Plurifamiliar C (N. Principal)	CP.c	1,055	
	Ciudad Industrial A (N. Principal)	CI.a	1,269	
	NUCLEOS Y ASENTAMIENTOS PERIFERICOS	Ciudad Industrial B (N. Periféricos)	CI.b	1,489
		Ciudad Unifamiliar A (N. Periféricos)	CJ.perif.a	1,347
Ciudad Unifamiliar B (N. Periféricos)		CJ.perif.b	1,318	
Ciudad Unifamiliar C (N. Periféricos)		CJ.perif.c	1,039	
Ciudad Unifamiliar N. Aislado A		CU.Na.a	0,842	
Ciudad Unifamiliar N. Aislado B		CU.Na.b	0,752	
Ciudad Unifamiliar N. Aislado C		CU.Na.c	0,852	
Ciudad Jardín N. Periférico A		CJ.perif.a	0,978	
Ciudad Jardín N. Periférico B	CJ.perif.b	0,756		
Ciudad Industrial C (Periferias)	CI.c	0,962		

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (en m2suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

**OBJETIVOS:**

Extensión del barrio del Naranja por el Este mediante la delimi-

tación de un sector de crecimiento residencial de «cierre»; focalización de sus dotaciones según condiciones de desarrollo vinculantes; y ampliación y refuerzo de Sistema viario existente, y ejecución de nuevo enlace (incluso conexiones en ambos casos), dado el incremento de intensidad en la zona.

#### CONDICIONES DE DESARROLLO:

1.- El Plan Parcial podrá efectuar sobre la estructura interior variaria propuesta las precisiones o modificaciones oportunas que por circunstancias derivadas de la topografía del terreno o razón justificada resultaren convenientes y siempre que se demuestre la mejor concepción urbanística de la nueva solución dentro del mismo modelo urbano.

2.- La zonificación del uso Espacios Libres definida en la documentación gráfica del Plan General se considera vinculante, pudiendo no obstante el Plan Parcial efectuar precisiones en su delimitación por causas análogas a las aludidas en el anterior punto. El Plan Parcial definirá las características de la urbanización a realizar sobre las parcelas destinadas a este uso.

3.- Se considera vinculante la interconexión peatonal pretendida entre las áreas libres del sector y el Parque de la Asomadilla.

4.- El Plan Parcial adecuará las nuevas manzanas residenciales en cuanto a su forma en planta a la geometría definida por la topografía del sector, pudiendo adoptarse en este sentido la solución propuesta en la documentación gráfica del Plan General u otra análoga previa verificación del cumplimiento del objetivo citado.

5.- Se integrarán en los Espacios Libres dispuestos en la margen occidental del sector los frentes de antigua cantera existentes, tratándose de modo adecuado.

6.- Se respetará el trazado de la conducción de aguas presente en el ámbito, integrándola en terrenos de uso Espacios Libres.

7.- La zonificación de las dotaciones contenida en la documentación gráfica del Plan General se considera vinculante en cuanto a la posición relativa de las mismas con respecto al conjunto constituido por el barrio del Naranjo y este nuevo sector de extensión.

8.- El Plan Parcial conservará las edificaciones de interés contenidas en su ámbito, computando a efectos de edificabilidad.

9.- Sistemas Generales Varios adscritos: SGV SUP-5 y SGV SUP-6. Corresponderá al Plan Parcial tanto la obtención del suelo ocupado por los Sistemas Generales Varios referidos como su ejecución, incluso conexiones necesarias con la red viaria existente.

10.- El Plan Parcial definirá una ordenanza «Ciudad Jardín» (CJ) específica, con una altura máxima de PB+2 para usos residenciales unifamiliares y plurifamiliares, con el objetivo general de focalizar intensidades, esponjando la implantación del resto de edificaciones en el sector, concentrando actividades compatibles y estructurando la actuación en su aspecto formal; ejes, centros, etc.. La tipología MC se usará exclusivamente con alturas máximas de PB+2, como sellado de la pieza occidental que envuelve las edificaciones existentes del barrio del Naranjo. Las ordenaciones en UAD que el Plan Parcial proponga se alejarán de modos de implantación suburbanos, con objeto de evitar la generación de frentes continuos de excesiva longitud alineados a vial, tomándose en este sentido como mejor referencia los modos de implantación de tipologías aisladas.

11.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

#### SECTOR: PP N-2

##### DATOS GENERALES:

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: HUERTA SALDAÑA

hoja/s nº orden: 6, 12

##### DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m2 suelo): 208.690

índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,15

techo máximo edificable (m2 techo): 31.304

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAS-2, UAS-3, UAS-4, UAS-5

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (en m2suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las

condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo 50.000 m2s).

otras dotaciones públicas (EQ): 5.000 Escolar; 4.500 SIPS (zonificación según doc. gráfica PGOU).

##### OBJETIVOS:

Generación y urbanización de un sector de suelo edificable residencial, como «sellado» de los vacíos intersticiales presentes entre los asentamientos residenciales que configuran el borde noreste del núcleo principal de la ciudad.

##### CONDICIONES DE DESARROLLO:

1.- El Plan Parcial podrá efectuar sobre la estructura interior variaria propuesta las precisiones o modificaciones oportunas que por circunstancias derivadas de la topografía del terreno o razón justificada resultaren convenientes y siempre que se demuestre la mejor concepción urbanística de la nueva solución dentro del mismo modelo urbano.

2.- Se consideran vinculantes los siguientes aspectos formales reflejados en la documentación gráfica del Plan General:

2.1.- La zonificación del uso Espacios Libres propuesta, pudiendo no obstante el Plan Parcial efectuar precisiones en su delimitación por causas análogas a las aludidas en el punto 1.

2.2.- Las franjas de Espacios Libres privados (\*) delimitadas sobre el borde oeste del sector (áreas libres de edificación a fin de minimizar las visuales sobre las parcelas edificadas adyacentes). La profundidad de las mismas la definirá el Plan Parcial que se redacte.

2.3.- La zonificación del Sistema Escolar, en orden a la futura ampliación del Sistema Escolar cedido en la gestión de la antigua U.A. B-11.

3.- Corresponderá a los propietarios del sector la ejecución de la totalidad del vial N-S hasta su conexión con el barrio del Naranjo por el sur y con la calle Villanueva de Córdoba por el norte.

4.- El Plan Parcial definirá las características de la urbanización de los distintos Sistemas de Espacios Libres previstos, escogiéndose urbanas o semirurales en función de su localización interior o perimetral respectivamente.

5.- El Plan Parcial preverá un área de Aparcamiento público ajardinado en superficie cercano a la zona dotacional prevista en su margen sur, que podrá estar integrado en las Areas Libres colindantes.

6.- Los propietarios del sector deberán completar la urbanización de la C/ Villanueva de Córdoba, hasta su conexión con la ctra. de Obejo.

7.- El Plan Parcial resolverá la adecuada protección del arbolado autóctono de importancia existente en su ámbito.

8.- El Plan Parcial dispondrá las zonas residenciales a distancia adecuada de los frentes de cantera existentes.

9.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

#### SECTOR: PP N-3

##### DATOS GENERALES:

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: PRETORIO

hoja/s nº orden: 2, 5

##### DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m2 suelo): 232.699

índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,125

techo máximo edificable (m2 techo): 29.087

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAS-4, UAS-5, UAS-6

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (en m2suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo 35.000 m2s).

otras dotaciones públicas (EQ): 10.000 Equipamiento Comunitario.

##### OBJETIVOS:

Generación y urbanización de un sector de suelo edificable residencial, como «sellado» de los vacíos intersticiales presentes en-

tre los asentamientos residenciales que configuran el borde norte del núcleo principal de la ciudad.

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

1.- El Plan Parcial podrá efectuar sobre la estructura interior variaría propuesta las precisiones o modificaciones oportunas que por circunstancias derivadas de la topografía del terreno o razón justificada resultaren convenientes y siempre que se demuestre la mejor concepción urbanística de la nueva solución dentro del mismo modelo urbano. Deberá asegurarse en todo caso la continuidad variaría y coherencia de trazado con las áreas urbanas colindantes y con el tramo de la carretera de Villaviciosa al que da frente el sector.

2.- La zonificación del uso Espacios Libres propuesta desde el Plan General se considera vinculante, pudiendo no obstante el Plan Parcial efectuar precisiones por causas análogas a las aludidas en el anterior punto. El Plan Parcial definirá las características de la urbanización a realizar sobre las parcelas destinadas a este uso.

3.- El Plan Parcial zonificará las subzonas 4, 5 y 6 de la ordenanza UAS con análogo criterio al contenido en el Plan General.

4.- Mediante el Plan Parcial y el/los posterior/es Proyecto/s de Urbanización se dará una adecuada solución a las escorrentías y arroyos existentes en este ámbito, prevaleciendo -en los cruces de vial sobre arroyo- las soluciones estructurales sobre las de movimientos de tierra.

5.- La zonificación del suelo dotacional público contenida en el Plan General se considera orientativa.

6.- El Plan Parcial integrará adecuadamente en las franjas de E.L. anejos a vial los accesos a las parcelas que dan frente a éstos.

7.- Corresponderá a los propietarios del sector completar la urbanización de los tramos de prolongación del vial previsto en el Plan General sobre la antigua Vereda del Pretorio, hasta su conexión con los ejes viarios existentes por su oeste y este (área de antiguo bar «El Cerrillo» y C/ Huerta de Hierro respectivamente), así como la ejecución por el sur de la conexión con la calle Profesor Adolfo Muñoz Alonso.

8.- El Plan Parcial resolverá la adecuada protección del arbolado autóctono de importancia existente en su ámbito.

9.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

**SECTOR: PP N-5**

**DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: HUERTA DE LOS ARCOS

hoja/s nº orden: 4, 5

**DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m2 suelo): 57.730

índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,15

techo máximo edificable (m2 techo): 8.660

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAS-3, UAS-4, UAS-5

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (en m2suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

**OBJETIVOS:**

Generación y urbanización de un sector de suelo edificable residencial, como «sellado» de los vacíos intersticiales presentes entre los asentamientos residenciales que configuran el borde noroeste del núcleo principal de la ciudad.

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

1.- La estructura variaría propuesta se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas. El Plan Parcial podrá efectuar sobre la misma las precisiones o modificaciones oportunas que por circunstancias derivadas de la topografía del terreno o razón justificada resultaren convenientes.

2.- Se considera vinculante la zonificación del uso Espacios Libres establecida en la documentación gráfica del Plan General, correspondiendo al Plan Parcial la delimitación exacta de cada una de las parcelas destinadas a este uso. Estos Espacios Libres se urbanizarán con características semirurales, como transición con el suelo no urbanizable protegido.

3.- Se optará por una solución ajardinada de carácter urbano para el espacio lineal central presente en el tramo de prolongación de la ctra. de Alba incluido en este ámbito.

4.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

**SECTOR: PP O-1**

**DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: CIUDAD JARDIN DE PONIENTE-1

hoja/s nº orden: 11, 18

**DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m2 suelo): 614.577

índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,35

techo máximo edificable (m2 techo): 215.102

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAS, UAD, CJ

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (en m2suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

**OBJETIVOS:**

Generación y urbanización de un sector de suelo edificable de uso residencial, con morfologías de «ciudad jardín», de transición entre los sectores de vivienda unifamiliar de El Patriarca, El Tablero y área de San Rafael de la Albaida y las extensiones plurifamiliares existentes y previstas interiores a la Ronda de Poniente.

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

1.- Se consideran vinculantes los siguientes aspectos formales reflejados en la documentación gráfica del Plan General:

1.1.- El trazado de un vial sobre la margen norte del sector, con trazado análogo al grafiado en el Plan General. El Plan Parcial zonificará al norte de este vial únicamente usos dotacionales públicos.

1.2.- El trazado del tramo de prolongación de la avenida de la Arruzafilla contenido en el presente sector. El Plan Parcial ejecutará asimismo el tramo de conexión con la citada avenida perteneciente al ámbito SGEL SUP-2.

1.3.- Con carácter mínimo, las alineaciones establecidas con relación al referido tramo de prolongación y con respecto a la calle Barón de Fuente Quinto (límite oriental del sector).

1.4.- La estructura variaría propuesta, en cuanto a las conexiones pretendidas con las tramas colindantes, urbanas existentes y urbanizables futuras. El Plan Parcial solucionará y ejecutará dichas conexiones.

1.5.- El Plan Parcial podrá efectuar sobre los trazados de los viales descritos las precisiones o modificaciones oportunas que por circunstancias derivadas de la topografía del terreno o razón justificada resultaren convenientes.

2.- El Plan Parcial procurará, mediante la ordenación que proponga, la disociación de los tráfico peatonales lúdicos de los rodados y resto de peatonales.

3.- El Plan Parcial respetará el trazado de las principales escorrentías y caminos históricos incluidos en el ámbito, integrándolos en áreas de Espacios Libres lineales aptos para tráfico peatonal lúdico, de modo análogo al representado en la documentación gráfica del Plan General. El Plan Parcial definirá las anchuras correspondientes.

4.- Se destinarán preferentemente para uso como Espacios Libres los terrenos sobre los que existe un «Naranja» localizados en la margen septentrional del sector.

5.- El Plan Parcial definirá una ordenanza «Ciudad Jardín» (CJ) específica, con una altura máxima de PB+2 para usos residenciales unifamiliares y plurifamiliares, con el objetivo general de focalizar intensidades, esponjando la implantación del resto de edificaciones en el sector, concentrando actividades compatibles y estructurando la actuación en su aspecto formal; ejes, centros, etc. Las ordenaciones en UAD que el Plan Parcial proponga se alejarán de modos de implantación suburbanos, con objeto de evitar la generación de frentes continuos de excesiva longitud alineados a vial, tomándose en este sentido como mejor referencia los modos de implantación de tipologías aisladas.

6.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

#### SECTOR: PP O-4

##### DATOS GENERALES:

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: CORTIJO DEL CURA

hoja/s nº orden: 18, 25

##### DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m2 suelo): 239.525

índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,80

techo máximo edificable (m2 techo): 191.620

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: MC, PAS

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (en m2suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

##### OBJETIVOS:

Consolidación del modelo de ciudad definido en el Plan General precedente mediante la generación y urbanización de un sector de extensión residencial localizado entre los últimos crecimientos de la misma, el suelo urbano del Parque Figueroa y el trazado de la Ronda de Poniente.

##### CONDICIONES DE DESARROLLO:

1.- Se consideran vinculantes los siguientes aspectos formales reflejados en la documentación gráfica del Plan General:

1.1.- Con carácter mínimo, las alineaciones establecidas con respecto al tramo de la carretera de Santa María de Trassierra que divide el presente sector.

1.2.- La estructura viaria propuesta, en cuanto a las conexiones pretendidas con las tramas colindantes. El Plan Parcial solucionará y ejecutará dichas conexiones.

1.3.- La ejecución de un vial de servicio a lo largo de la margen oriental del sector, con objeto de minimizar los accesos directos a las nuevas edificaciones desde la avenida del Cañito Bazán.

2.- El Plan Parcial procurará, mediante la ordenación que proponga, la disociación de los tráficos peatonales lúdicos de los rodados y resto de peatonales.

3.- El Plan Parcial respetará el trazado de las principales escorrentías y caminos históricos incluidos en el ámbito, integrándolos en áreas de Espacios Libres lineales aptos para tráfico peatonal lúdico, de modo análogo al representado en la documentación gráfica del Plan General. El Plan Parcial definirá las anchuras correspondientes.

4.- La zonificación de usos contenida en la documentación gráfica del Plan General se considera orientativa.

5.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

#### SECTOR: PP O-5

##### DATOS GENERALES:

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: CAMINO DE TURRUÑUELOS

hoja/s nº orden: 17, 18, 24

##### DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m2 suelo): 323.754

índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,55

techo máximo edificable (m2 techo): 178.065

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAD, PAS

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (en m2suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

##### OBJETIVOS:

Generación y urbanización de un sector de extensión residencial de transición entre los suelos urbanizables de alta densidad edificatoria localizados al norte del barrio de Miralbaida y las áreas urbanizables y urbanas de media densidad (Ciudad Jardín de Poniente y barrio de San Rafael de la Albaida) ubicadas al norte de la carretera de Santa María de Trassierra.

##### CONDICIONES DE DESARROLLO:

1.- Se consideran vinculantes los siguientes aspectos formales reflejados en la documentación gráfica del Plan General:

1.1.- Con carácter mínimo, las alineaciones establecidas tanto con respecto al tramo de la carretera de Santa María de Trassierra al que da frente el sector, como con relación al vial de borde norte del PAU O-3.

1.2.- La estructura viaria propuesta, en cuanto a las conexiones pretendidas con las tramas colindantes. El Plan Parcial solucionará y ejecutará dichas conexiones. En este sentido se considera vinculante la sección definida para el vial de borde occidental del sector, así como su articulación mediante glorietas tanto con el vial de borde norte del PAU O-3 como con la ctra. de Santa María de Trassierra. El Plan Parcial definirá las características geométricas de las referidas glorietas, considerándose mínimos no obstante los diámetros propuestos.

2.- La materialización sendas áreas lineales de Espacios Libres a lo largo de las márgenes oriental y occidental del sector, con las anchuras definidas en la documentación gráfica.

3.- El Plan Parcial procurará, mediante la ordenación que proponga, la disociación de los tráficos peatonales lúdicos de los rodados y resto de peatonales.

4.- El Plan Parcial respetará el trazado de las principales escorrentías y caminos históricos incluidos en el ámbito, integrándolos en áreas de Espacios Libres lineales aptos para tráfico peatonal lúdico, de modo análogo al representado en la documentación gráfica del Plan General. El Plan Parcial definirá las anchuras correspondientes.

5.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

#### SECTOR: PP O-7

##### DATOS GENERALES:

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: PONIENTE SUR

hoja/s nº orden: 33, 40

##### DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m2 suelo): 357.164

índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,80

techo máximo edificable (m2 techo): 285.731

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: MC, PAS

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (en m2suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

**OBJETIVOS:**

Consolidación del modelo de ciudad definido en el Plan General precedente mediante la generación y urbanización de un sector de extensión residencial adyacente a los últimos crecimientos de la misma, y adaptado en su margen occidental al trazado de la Ronda de Poniente.

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

1.- Se consideran vinculantes los siguientes aspectos formales de la ordenación contenida en la documentación gráfica del Plan General:

1.1.- El trazado definido para el eje viario central norte-sur, especialmente en el aspecto relativo a embocadura con la glorieta prevista en la ctra. del Aeropuerto. Igualmente la sección mínima definida para dicho vial.

1.2.- El trazado del vial oeste-este que halla continuidad en el sector de suelo urbanizable colindante por el sur, incluso sección y alineación definida.

1.3.- La prolongación de la avenida de Manolete en el interior del presente sector -incluso sección mínima-, así como la glorieta de articulación entre esta avenida y la calle Escritor Conde de Zamora, debiendo el Plan Parcial definir las características de la mencionada glorieta adecuándolas en cualquier caso al subsector de la misma materializado en la ejecución del P.P. P-1 del PGOU precedente.

1.4.- La zonificación del uso Espacios Libres prevista a lo largo del borde occidental del sector, dada su pertenencia al anillo verde periurbano, debiendo tener una anchura mínima en todos sus puntos de 70 metros -incluso acerado- medidos desde el borde Este de la calzada de la Ronda de Poniente.

1.5.- El vial anejo al «parque lineal» descrito en el anterior punto a fin de garantizar una correcta accesibilidad al mismo. Deberán preverse áreas de aparcamiento público ajardinado en cantidad suficiente a lo largo de este vial.

1.6.- La integración del Camino Viejo de Almodovar en los Espacios Libres de este sector, así como la disposición de una pasarela peatonal sobre el trazado de la Ronda de Poniente en la intersección de ambas vías. Se dispondrá igualmente otra pasarela peatonal más al sur para la correcta interconexión de este sector con la margen opuesta de la Ronda.

1.7.- Las alineaciones mínimas grafiadas a la carretera del Aeropuerto y a la calle Escritor Conde de Zamora.

2.- Se podrán realizar precisiones en el trazado de los viales descritos en el apartado «1.-» (respetando las conexiones pretendidas) en razón de la topografía o causa justificada.

3.- La zonificación (usos de suelo) contenida en la documentación gráfica del Plan podrá ser modificada justificadamente, siguiendo el proceso previsto en la Normativa del Plan.

4.- El Plan Parcial procurará la correcta interconexión a nivel peatonal entre las cercanas áreas libres del antiguo P.P. P-1 y el tramo del futuro anillo verde periurbano contenido en este sector.

5.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

**SECTOR: PP O-8**

**DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)  
denominación: CARRETERA DEL AEROPUERTO  
hoja/s nº orden: 33, 40

**DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL  
superficie (m2 suelo): 103.513  
índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,70  
techo máximo edificable (m2 techo): 72.459  
usos globales: RESIDENCIALES  
ordenanza/s de aplicación: MC, COMERCIAL  
sistema de actuación: COMPENSACION  
iniciativa: PRIVADA  
plazo de redacción: 1º CUATRIENIO  
CESIONES DE SUELO (en m2suelo):  
viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

**OBJETIVOS:**

Ordenación y urbanización de terrenos parcialmente ocupados por diversos usos comerciales e industriales carentes de estructura viaria interior, con objeto de integrarlos en las tramas urbanas colindantes -existentes y futuras- en orden a la consolidación del modelo de ciudad definido en el Plan General precedente.

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

1.- Se consideran vinculantes los siguientes aspectos formales de la ordenación contenida en la documentación gráfica del Plan General:

1.1.- La estructura interior viaria propuesta por su relación con las tramas urbanas colindantes, existentes y futuras. Se podrán no obstante efectuar las precisiones oportunas en el trazado de los viales (respetando las conexiones pretendidas) en razón de la topografía o causa justificada.

1.2.- La ejecución de un vial de servicio a lo largo del borde septentrional del sector.

1.3.- La zonificación propuesta para los usos Comercial Privado y Dotacional.

1.4.- La permeabilización visual y peatonal en el sentido nortesur pretendida mediante la ordenación que se propone. En este sentido la ordenación básica contenida en la documentación gráfica del Plan podrá sufrir rectificaciones, debiendo en cualquier caso con la solución definitiva alcanzarse el objetivo mencionado.

1.5.- La alineación mínima establecida a la carretera del Aeropuerto.

1.6.- Las alineación y sección establecidas para el vial nortesur, prolongación del que bordea por el oeste las instalaciones deportivas «El Fontanar», dada su continuidad en el sector de suelo urbanizable colindante por el norte.

2.- Corresponderá a los propietarios del sector la ejecución de los siguientes tramos viarios externos a la actuación:

2.1.- Tramo viario de conexión del vial oeste-este del sector con la prolongación de la calle Pintor Mariano Fortuni.

2.2.- Tramo viario de prolongación del vial de borde occidental de las instalaciones Deportivas «El Fontanar» hasta su conexión con la estructura viaria de la actuación.

3.- El Plan Parcial resolverá la posible permanencia de usos terciarios e industriales en 1ª categoría en este suelo.

4.- El Plan Parcial resolverá la adecuada conexión de este suelo con el Sistema General viario al que da frente, asumiendo los propietarios del sector las obras de reurbanización necesarias para su correcta funcionalidad.

5.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

**SECTOR: PP SRA**

**DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)  
denominación: SAN RAFAEL DE LA ALBAIDA-NORTE  
hoja/s nº orden: 17, 18

**DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL  
superficie (m2 suelo): 39.684  
índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,45  
techo máximo edificable (m2 techo): 17.858  
usos globales: RESIDENCIALES  
ordenanza/s de aplicación: CTP, UAD  
sistema de actuación: COMPENSACION  
iniciativa: PRIVADA  
plazo de redacción: 1º CUATRIENIO  
CESIONES DE SUELO (en m2suelo):  
viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

**OBJETIVOS:**

Generación y urbanización de un sector de extensión del barrio de San Rafael de la Albaida por su margen septentrional con

tipologías residenciales análogas a las existentes en orden a su consolidación como núcleo y regularización de la oferta dotacional en la zona.

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

1.- Se consideran vinculantes los siguientes aspectos formales de la ordenación contenida en la documentación gráfica del Plan General:

1.1.- La estructura viaria propuesta en cuanto a las conexiones pretendidas, correspondiendo a los propietarios del sector tanto a la ejecución de la infraestructura viaria de conexión con la calle de la Representación por encima del Canal del Guadalmeñato, como a la conexión con la calle del Canal, grafiadas ambas en el Plan General.

1.2.- La ejecución de un vial de servicio localizado en el borde norte del sector, a fin de independizar las circulaciones perimetrales propias de la barriada de las que discurrirán por la prolongación de la avenida de la Arruzafilla.

2.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

**SECTOR: PP S-1**

**DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: CORDEL DE ECIJA

hoja/s nº orden: 45

**DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m2 suelo): 68.703

índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,75

techo máximo edificable (m2 techo): 51.527

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: Según Plan Parcial

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (en m2suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

**OBJETIVOS:**

Generación y urbanización de un sector de suelo edificable residencial, como «sellado» de los vacíos intersticiales presentes entre los asentamientos residenciales que configuran el borde de contacto de la ciudad con el río Guadalquivir en la zona del Cordel de Écija.

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

1.- Se consideran vinculantes los siguientes aspectos formales de la ordenación contenida en la documentación gráfica del Plan General:

1.1.- Con carácter mínimo, las alineaciones establecidas al cauce del río, a la carretera de Cádiz y al Cordel de Écija (no pudiéndose sobrepasar su ancho legal). Con respecto al trazado de la Ronda de Poniente las edificaciones no podrán rebasar la línea límite de edificación establecida en la legislación específica para la misma según su carácter.

1.2.- La permeabilidad visual y peatonal del subsector norte de la actuación en el sentido del eje este-oeste. Con esta finalidad será preferible la disposición de las edificaciones de modo ortogonal al trazado del Cordel.

1.3.- Corresponderá a los propietarios del sector la ejecución del tramo de Paseo de borde de río comprendido en el interior del mismo.

2.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

**SECTOR: PP S-2**

**DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: FRAY ALBINO-SUR

hoja/s nº orden: 41, 42, 46

**DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m2 suelo): 101.913

índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,50

techo máximo edificable (m2 techo): 50.957

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: MC, PAS

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (en m2suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

**OBJETIVOS:**

Generación y urbanización de un sector de suelo edificable residencial de media densidad edificatoria, como «sellado» de los vacíos intersticiales presentes entre los asentamientos residenciales que configuran los bordes sur y sureste del barrio de Fray Albino, el cauce del Río Guadalquivir en la zona y el trazado de la autovía de ronda.

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

1.- Se consideran vinculantes los siguientes aspectos formales de la ordenación contenida en la documentación gráfica del Plan General:

1.1.- Con carácter mínimo, las alineaciones establecidas al cauce del río y a la autovía de ronda, con respecto a la cual las nuevas edificaciones no podrán rebasar la línea límite de edificación prescrita en la legislación específica según su carácter.

1.2.- La estructura viaria propuesta en cuanto a las conexiones pretendidas.

1.3.- La ejecución de un vial perimetral al sector, conectado en su extremo septentrional con el definido en el ámbito «P.A. SS-2».

1.4.- La ejecución de un vial exterior al sector sobre los terrenos localizados en el margen occidental del C.P. Abderramán, de conexión con la calle Hixem I.

2.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

**SECTOR: PP (I)-1**

**DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: AMPLIACION ZONA INDUSTRIAL PONIENTE

hoja/s nº orden: 32, 39

**DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m2 suelo): 173.581

índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,50

techo máximo edificable (m2 techo): 86.791

usos globales: INDUSTRIALES

ordenanza/s de aplicación: IND

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (en m2suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

**OBJETIVOS:**

Generación y urbanización de suelo edificable de uso industrial como «sellado» de los vacíos intersticiales localizados entre el trazado de la Variante Oeste, la línea férrea Córdoba-Málaga y los asentamientos industriales de la antigua Electromecánica.

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

1.- Se considera vinculante, con carácter mínimo, la alineación establecida con respecto al trazado definitivo de la Variante Oeste, no pudiendo superarse en cualquier caso con las nuevas edificaciones la línea límite de edificación establecida en la legislación específica para la misma según su carácter.

2.- Con relación al trazado de la línea férrea Córdoba-Málaga, se estará a lo dispuesto -en cuanto a línea límite de edificación- en la legislación específica.

3.- El Plan Parcial solucionará adecuadamente los accesos viarios para tráfico rodado al sector.

4.- El Plan Parcial ejecutará en coordinación con el PERI PJ, la parte de la glorieta de interconexión entre ambos y la ctra. N-431.

#### **SECTOR: PP (I)-2**

##### **DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)  
denominación: AMPLIACION POLIGONO QUEMADAS  
hoja/s nº orden: 21, 22, 29

##### **DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL  
superficie (m2 suelo): 345.672  
índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,50  
techo máximo edificable (m2 techo): 172.836  
usos globales: INDUSTRIALES

ordenanza/s de aplicación: IND  
sistema de actuación: COMPENSACION  
iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO  
CESIONES DE SUELO (en m2suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

##### **OBJETIVOS:**

Generación y urbanización de suelo edificable de uso industrial como «sellado» de los vacíos intersticiales localizados entre el trazado de la autovía E-5, el sector «P.A. PAU Q-1» y la parcelación de «Las Quemadillas».

##### **CONDICIONES DE DESARROLLO:**

1.- Se considera vinculante la estructura viaria propuesta en cuanto a las conexiones perimetrales pretendidas, pudiendo el Plan Parcial realizar modificaciones en su trazado en razón de la topografía u otra causa justificada.

2.- Con relación al trazado de la autovía E-5, se estará a lo dispuesto -en cuanto a línea límite de edificación- en la legislación específica.

3.- Con objeto de evitar la discontinuidad existente entre los límites meridionales de las manzanas 109 del PA PERI QUEMADAS y suroriental del PA PP Q-1, el Plan Parcial (I)-2 preverá en su ordenación la ampliación hacia el sur de ambas, de modo análogo al reflejado en la planimetría del Plan General.

#### **SECTOR: PP MU-1**

##### **DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)  
denominación: CERRO MURIANO-ANTIGUAS MINAS DEL COBRE

hoja/s nº orden: 50

##### **DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL  
superficie (m2 suelo): 190.220  
índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,30  
techo máximo edificable (m2 techo): 57.066  
usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAS, UAD  
sistema de actuación: COMPENSACION  
iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO  
CESIONES DE SUELO (en m2suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

##### **OBJETIVOS:**

Nucleización de la Pedanía de Cerro Muriano mediante la generación y urbanización de un sector de extensión Residencial de

media densidad edificatoria integrado en la ordenación general y topografía de la zona, y cesión de los Espacios Libres necesarios para la ejecución de un Parque Arqueológico sobre los terrenos ocupados por las antiguas Minas del Cobre.

##### **CONDICIONES DE DESARROLLO:**

1.- El Plan Parcial integrará los restos de las antiguas Minas del Cobre en Espacios Libres de cesión, con objeto de posibilitar la ejecución de un Parque Arqueológico sobre los mismos y el desarrollo de usos enfocados al Turismo Rural. Corresponderá al Plan Parcial la delimitación exacta de la parcela destinada a este uso, debiendo ésta -con carácter vinculante- poseer las dimensiones y superficie necesarias para albergar la totalidad de los restos de importancia clasificados como Suelo Urbanizable.

2.- Se considera vinculante la zonificación del uso Espacios Libres del subsector meridional del ámbito.

3.- La estructura viaria propuesta tendrá carácter vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas, correspondiendo al Plan Parcial su definición exacta. En este sentido corresponderá a los propietarios del sector la ejecución de las conexiones grafiadas en el Plan General con las calles «La Mina» y «Acera Santa Barbara», así como la obtención del suelo necesario para la materialización de las mismas.

4.- Se procurará adaptar los trazados de los nuevos viarios a la topografía de la zona.

5.- Se respetará, en la medida de lo posible, el trazado de los caminos existentes, correspondiendo a los propietarios del sector la urbanización de los tramos de conexión con los viales del Suelo Urbano, así como del Camino de la Mina.

6.- La ordenación definitiva que el Plan Parcial proponga deberá integrarse en la ordenación general que se plantea, con el fin de garantizar el equilibrio espacial-urbano y paisajístico que requieren estos sectores, nucleizando el crecimiento de la Pedanía.

7.- Las ordenaciones en UAD que el Plan Parcial proponga se alejarán de modos de implantación suburbanas, con objeto de evitar la generación de frentes continuos de excesiva longitud alineados a vial, tomándose en este sentido como mejor referencia los modos de implantación de tipologías aisladas.

8.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

#### **SECTOR: PP MU-2**

##### **DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)  
denominación: CERRO MURIANO-NUCLEO ORIGINARIO-SUR  
hoja/s nº orden: 50

##### **DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL  
superficie (m2 suelo): 66.317  
índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,30  
techo máximo edificable (m2 techo): 19.895  
usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAD, CTP-1  
sistema de actuación: COMPENSACION  
iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO  
CESIONES DE SUELO (en m2suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

##### **OBJETIVOS:**

Nucleización de la Pedanía de Cerro Muriano mediante la generación y urbanización de un sector de extensión Residencial de media densidad edificatoria integrado en la ordenación general y topografía de la zona.

##### **CONDICIONES DE DESARROLLO:**

1.- La estructura viaria propuesta en la documentación gráfica del Plan General se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas, correspondiendo al Plan Parcial su definición exacta.

2.- Se procurará adaptar los trazados de los nuevos viarios a la topografía de la zona.

3.- Se respetará, en la medida de lo posible, el trazado de los caminos existentes, correspondiendo a los propietarios del sector la urbanización de los tramos de conexión con los viales del Suelo Urbano.

4.- Corresponderá a los propietarios del sector la reurbanización y ensanchamiento de la calle Acera de la Vía.

5.- Se considera vinculante la zonificación del uso Espacios Libres del subsector meridional del ámbito.

6.- La ordenación definitiva que el Plan Parcial proponga deberá integrarse en la ordenación general que se plantea, con el fin de garantizar el equilibrio espacial-urbano y paisajístico que requieren estos sectores, nucleizando el crecimiento de la Pedanía.

7.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

#### SECTOR: PP MU-3

##### DATOS GENERALES:

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)  
denominación: CERRO MURIANO-VILLA SANJURJO  
hoja/s nº orden: 50

##### DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL  
superficie (m2 suelo): 363.828  
índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,125  
techo máximo edificable (m2 techo): 45.479  
usos globales: RESIDENCIALES  
ordenanza/s de aplicación: UAS  
sistema de actuación: COMPENSACION  
iniciativa: PRIVADA  
plazo de redacción: 1º CUATRIENIO  
CESIONES DE SUELO (en m2suelo):  
viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

##### OBJETIVOS:

Nucleización de la Pedanía de Cerro Muriano mediante la generación y urbanización de un sector de extensión Residencial de baja densidad edificatoria adaptado a la ordenación preexistente en la zona en que se enclava.

##### CONDICIONES DE DESARROLLO:

1.- La estructura viaria propuesta en la documentación gráfica del Plan General se considera vinculante, en reconocimiento mimético de la trama definida por los caminos existentes, pudiendo no obstante ser complementada por el Plan Parcial, o modificada por razones derivadas de la topografía del terreno u otras causas justificadas. Corresponderá en este sentido al Plan Parcial su definición exacta, que deberá adaptar el trazado de los nuevos viares que proponga a la topografía de la zona.

2.- Se considera vinculante la zonificación del uso Espacios Libres grafada en el Plan General. La localización propuesta para la parcela dotacional se considera orientativa.

3.- Con relación al trazado de la línea férrea y la carretera N-432 se estará a lo dispuesto -en cuanto a línea límite de edificación- en las legislaciones sectoriales aplicables, considerándose en este sentido orientativas las alineaciones grafadas en el Plan General.

4.- Mediante la ordenación definitiva que el Plan Parcial proponga deberá garantizarse el equilibrio espacial-urbano y paisajístico que requieren estos sectores, nucleizando el crecimiento de la Pedanía.

5.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

6.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

#### SECTOR: PP MU-4

##### DATOS GENERALES:

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)  
denominación: CERRO MURIANO-LA PERSEVERANCIA  
hoja/s nº orden: 50

##### DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL  
superficie (m2 suelo): 285.460  
índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,15  
techo máximo edificable (m2 techo): 42.819  
usos globales: RESIDENCIALES  
ordenanza/s de aplicación: UAS  
sistema de actuación: COMPENSACION  
iniciativa: PRIVADA  
plazo de redacción: 1º CUATRIENIO  
CESIONES DE SUELO (en m2suelo):  
viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

##### OBJETIVOS:

Nucleización de la Pedanía de Cerro Muriano mediante la generación y urbanización de un sector de extensión Residencial de baja densidad edificatoria con tipologías de viviendas unifamiliares análogas a las colindantes en Suelo Urbano, e integrado en la ordenación general de la zona.

##### CONDICIONES DE DESARROLLO:

1.- La estructura viaria propuesta en la documentación gráfica del Plan General se considera vinculante únicamente en cuanto a las conexiones pretendidas, correspondiendo al Plan Parcial su definición exacta, que deberá adaptarse -en la medida de lo posible- a la trama definida por los caminos preexistentes. Deberá asegurarse en todo caso la continuidad viaria y coherencia de trazado con las áreas urbanas colindantes.

2.- Se procurará igualmente adaptar los trazados de los nuevos viares a la topografía de la zona.

3.- Con relación al trazado de la nueva Variante se estará a lo dispuesto -en cuanto a línea límite de edificación- en la legislación específica.

4.- La zonificación de los diferentes usos contenida en el Plan General se considera orientativa, salvo en cuanto al uso Espacios Libres, cuya localización se considera vinculante, correspondiendo al Plan Parcial la definición de las características de la urbanización a realizar sobre las parcelas destinadas a este uso.

5.- Mediante el Plan Parcial y el/los posterior/es Proyecto/s de Urbanización se dará una adecuada solución a las escorrentías y arroyos existentes en este ámbito, prevaleciendo -en los cruces de vial sobre arroyo- las soluciones estructurales sobre las de movimientos de tierra.

6.- El Plan Parcial resolverá la adecuada protección del arbolado autóctono de importancia existente en su ámbito.

7.- Mediante la ordenación definitiva que el Plan Parcial proponga deberá garantizarse el equilibrio espacial-urbano y paisajístico que requieren estos sectores, nucleizando el crecimiento de la Pedanía.

8.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

9.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

#### SECTOR: PP MU-5

##### DATOS GENERALES:

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)  
denominación: CERRO MURIANO-NORTE  
hoja/s nº orden: 50

##### DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL  
superficie (m2 suelo): 350.699  
índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,15  
techo máximo edificable (m2 techo): 52.605  
usos globales: RESIDENCIALES  
ordenanza/s de aplicación: UAS  
sistema de actuación: COMPENSACION  
iniciativa: PRIVADA  
plazo de redacción: 1º CUATRIENIO

**CESIONES DE SUELO (en m<sup>2</sup>suelo):**

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

**OBJETIVOS:**

Nucleización de la Pedanía de Cerro Muriano mediante la generación y urbanización de un sector de extensión Residencial de baja densidad edificatoria con tipologías de viviendas unifamiliares análogas a las colindantes en Suelo Urbano, e integrado en la ordenación general de la zona.

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

1.- La estructura viaria propuesta en la documentación gráfica del Plan General se considera vinculante únicamente en cuanto a las conexiones pretendidas, correspondiendo al Plan Parcial su definición exacta, que deberá adaptarse -en la medida de lo posible- a la trama definida por los caminos preexistentes. Deberá asegurarse en todo caso la continuidad viaria y coherencia de trazado con las áreas urbanas colindantes.

2.- Se procurará igualmente adaptar los trazados de los nuevos viarios tanto a la topografía de la zona como a las tramas del Suelo Urbanizable adyacente perteneciente al municipio de Obejo.

3.- La zonificación de los diferentes usos contenida en el Plan General se considera orientativa.

4.- Corresponderá al Plan Parcial la definición de las características de la urbanización a realizar sobre las parcelas destinadas al uso Espacios Libres.

5.- Mediante el Plan Parcial y el/los posterior/es Proyecto/s de Urbanización se dará una adecuada solución a las escorrentías y arroyos existentes en este ámbito, prevaleciendo -en los cruces de vial sobre arroyo- las soluciones estructurales sobre las de movimientos de tierra.

6.- El Plan Parcial resolverá la adecuada protección del arbolado autóctono de importancia existente en su ámbito.

7.- Mediante la ordenación definitiva que el Plan Parcial proponga deberá garantizarse el equilibrio espacial-urbano y paisajístico que requieren estos sectores, nucleizando el crecimiento de la Pedanía.

8.- El Plan Parcial propondrá, de manera coordinada con el planeamiento del colindante T.M. de Obejo, las soluciones de ordenación que se deriven del cumplimiento de la normativa sectorial de afección por la cercana presencia de las instalaciones militares de Cerro Muriano.

9.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

10.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

**SECTOR: PP TR-1****DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: SANTA MARIA DE TRASSIERRA-LA CABALLERA

hoja/s nº orden: 51

**DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m<sup>2</sup> suelo): 99.700

índice de edificabilidad bruta (m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo): 0,15

techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 14.955

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAD, UAS

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (en m<sup>2</sup>suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las

condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

**OBJETIVOS:**

Consolidación del modelo definido en el Plan General precedente para la Pedanía de Santa María de Trassierra, nucleizándola mediante la generación y urbanización de un sector de extensión Residencial de baja densidad edificatoria integrado en la ordenación general y topografía de la zona y adaptado en su límite septentrional al establecido en el planeamiento sectorial para el suelo no urbanizable de especial protección.

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

1.- Se consideran vinculantes los Espacios Libres lineales reflejados en la documentación gráfica del Plan General, con objeto de proteger las vaguadas existentes, correspondiendo al Plan Parcial la delimitación exacta de éstos.

2.- La estructura viaria propuesta tendrá carácter vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas, correspondiendo al Plan Parcial su definición exacta.

3.- Se procurará adaptar los trazados de los nuevos viarios a la topografía de la zona. Asimismo, el Plan Parcial deberá integrar en la ordenación que plantee, los elementos naturales del territorio presentes en el sector.

4.- Se respetará el trazado del camino de acceso a la edificación existente en el sector.

5.- La zonificación propuesta tendrá carácter orientativo.

6.- La ordenación definitiva que el Plan Parcial proponga deberá integrarse en la ordenación general que se plantea, con el fin de garantizar el equilibrio espacial-urbano y paisajístico que requieren estos sectores, nucleizando el crecimiento de la Pedanía.

7.- Las ordenaciones en UAD que el Plan Parcial proponga se alejarán de modos de implantación suburbiales, con objeto de evitar la generación de frentes continuos de excesiva longitud alineados a vial, tomándose en este sentido como mejor referencia los modos de implantación de tipologías aisladas.

8.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

9.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

**SECTOR: PP TR-2****DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: SANTA MARIA DE TRASSIERRA-NORTE

hoja/s nº orden: 51

**DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m<sup>2</sup> suelo): 225.329

índice de edificabilidad bruta (m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo): 0,15

techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 33.799

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAD, UAS

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (en m<sup>2</sup>suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

**OBJETIVOS:**

Consolidación del modelo definido en el Plan General precedente para la Pedanía de Santa María de Trassierra, nucleizándola mediante la generación y urbanización de un sector de extensión Residencial de baja densidad edificatoria integrado en la ordenación general y topografía de la zona y adaptado en su límite septentrional al establecido en el planeamiento sectorial para el suelo no urbanizable de especial protección.

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

1.- Se consideran vinculantes los Espacios Libres lineales reflejados en la documentación gráfica del Plan General, con objeto

de proteger las vaguadas existentes, correspondiendo al Plan Parcial la delimitación exacta de éstos.

2.- La estructura viaria propuesta tendrá carácter vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas, correspondiendo al Plan Parcial su definición exacta. Los propietarios del sector ejecutarán las conexiones con la estructura viaria existente.

3.- Se procurará adaptar los trazados de los nuevos viarios a la topografía de la zona. Asimismo, el Plan Parcial deberá integrar en la ordenación que plantee, los elementos naturales del territorio presentes en el sector.

4.- La zonificación propuesta tendrá carácter orientativo.

5.- La ordenación definitiva que el Plan Parcial proponga deberá integrarse en la ordenación general que se plantea, con el fin de garantizar el equilibrio espacial-urbano y paisajístico que requieren estos sectores, nucleizando el crecimiento de la Pedanía.

6.- Las ordenaciones en UAD que el Plan Parcial proponga se alejarán de modos de implantación suburbanos, con objeto de evitar la generación de frentes continuos de excesiva longitud alineados a vial, tomándose en este sentido como mejor referencia los modos de implantación de tipologías aisladas.

7.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

8.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

#### SECTOR: PP TR-3

##### DATOS GENERALES:

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: SANTA MARIA DE TRASSIERRA-CERRO MURILLO

hoja/s nº orden: 51

##### DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m2 suelo): 80.754

índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,16

techo máximo edificable (m2 techo): 12.517

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAD, UAS

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (en m2suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

##### OBJETIVOS:

Consolidación del modelo definido en el Plan General precedente para la Pedanía de Santa María de Trassierra, nucleizándola mediante la generación y urbanización de un sector de extensión Residencial de baja densidad edificatoria localizado sobre terrenos vacantes rodeados de suelos urbanos y urbanizables, e integrado en la topografía de la zona.

##### CONDICIONES DE DESARROLLO:

1.- Se considera vinculante -con carácter mínimo- la alineación definida en la documentación gráfica del Plan General con respecto a la prolongación de la calle Los Manzanos.

2.- Se considera vinculante la interconexión peatonal grafiada, a través de Espacios Libres, entre la calle mencionada y la carretera a Córdoba.

3.- La estructura viaria propuesta tendrá carácter vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas, correspondiendo al Plan Parcial su definición exacta. Los propietarios del sector ejecutarán las conexiones con la estructura viaria existente.

4.- Se procurará adaptar los trazados de los nuevos viarios a la topografía de la zona. Asimismo, el Plan Parcial deberá integrar en la ordenación que plantee, los elementos naturales del territorio presentes en el sector.

5.- La zonificación propuesta tendrá carácter orientativo.

6.- Las ordenaciones en UAD que el Plan Parcial proponga se

alejarán de modos de implantación suburbanos, con objeto de evitar la generación de frentes continuos de excesiva longitud alineados a vial, tomándose en este sentido como mejor referencia los modos de implantación de tipologías aisladas.

7.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

#### SECTOR: PP V-1

##### DATOS GENERALES:

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: VILLARRUBIA-LOS FRAILES

hoja/s nº orden: 56

##### DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m2 suelo): 234.679

índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,25

techo máximo edificable (m2 techo): 58.670

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAD, CTP

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (en m2suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

##### OBJETIVOS:

Nucleización de la Pedanía de Villarrubia mediante la generación y urbanización de un sector de extensión residencial de media densidad edificatoria adaptado en ordenación a la topografía de la zona, y creación de un importante equipamiento público en las edificaciones del antiguo Cortijo de los Frailes.

##### CONDICIONES DE DESARROLLO:

1.- El Plan Parcial contemplará la conservación de las edificaciones principales del antiguo Cortijo de los Frailes integrándolas en la ordenación que plantee, con objeto de posibilitar la ejecución de un Equipamiento Comunitario sobre los mismos, considerándose compatible el uso pormenorizado de hospedaje para alojamientos de carácter rural en los terrenos referidos.

2.- Se considera vinculante la zonificación del uso Espacios Libres sobre los terrenos localizados al norte de la parcela descrita en el anterior punto, sobre los cuales se propone -con carácter orientativo- la ubicación del Recinto Ferial de la Pedanía, correspondiendo a los propietarios del sector la cesión del suelo necesario para la implantación de este uso.

3.- La estructura viaria propuesta tendrá carácter vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas, correspondiendo al Plan Parcial su definición exacta, que -en la medida de lo posible- incorporará los viales existentes.

4.- Corresponderá a los propietarios del sector la gestión y ejecución, sobre el borde occidental de la actuación, de una glorieta de articulación de las tramas viarias de esta última con el eje definido por el Veredón de los Frailes y su paso existente bajo el trazado del ferrocarril. El Plan Parcial concretará la geometría y dimensiones de la referida glorieta, que en cualquier caso habrá de ser las adecuadas para el objetivo que se pretende.

5.- Mediante la ordenación definitiva que el Plan Parcial proponga deberá garantizarse el equilibrio espacial-urbano y paisajístico que requiere este sector, nucleizándose el crecimiento de la Pedanía.

6.- El Plan Parcial garantizará, mediante la ordenación que proponga, los accesos a las fincas de cultivo adyacentes.

7.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

#### SECTOR: PP V-2

##### DATOS GENERALES:

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: VILLARRUBIA-CAÑADA REAL ESTE

hoja/s nº orden: 56

##### DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m2 suelo): 35.749  
 índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,25  
 techo máximo edificable (m2 techo): 8.937  
 usos globales: RESIDENCIALES  
 ordenanza/s de aplicación: UAD, CTP  
 sistema de actuación: COMPENSACION  
 iniciativa: PRIVADA  
 plazo de redacción: 1º CUATRIENIO  
 CESIONES DE SUELO (en m2suelo):  
 viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

**OBJETIVOS:**

Nucleización de la Pedanía de Villarrubia mediante la generación y urbanización de un sector de extensión Residencial de media densidad edificatoria integrado en la ordenación general de la zona en que se enclava.

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

1.- La estructura viaria propuesta en la documentación gráfica del Plan General se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas, correspondiendo al Plan Parcial su definición exacta. Deberá asegurarse en todo caso la continuidad viaria y coherencia de trazado con las áreas urbanas colindantes.

2.- La zonificación de los diferentes usos contenida en el Plan General se considera orientativa.

3.- El Plan Parcial coordinará en sus Proyectos de Urbanización el trazado del vial oriental con el trazado sobre el STC de conexión con el PERI (I) V-1, correspondiendo a este último ejecutar la citada estructura.

4.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

**SECTOR: PP (I) V-3**

**DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)  
 denominación: CARRETERA DE ALMODOVAR  
 hoja/s nº orden: 56  
**DATOS DE ORDENACION:**  
 instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL  
 superficie (m2 suelo): 172.238  
 índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,35  
 techo máximo edificable (m2 techo): 60.283  
 usos globales: INDUSTRIALES  
 ordenanza/s de aplicación: IND, UAS  
 sistema de actuación: COMPENSACION  
 iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO  
 CESIONES DE SUELO (en m2suelo):  
 viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

**OBJETIVOS:**

Generación y urbanización de un sector de extensión Industrial sobre terrenos parcialmente ocupados localizados al norte del Veredón de los Frailes, entre la carretera C-431 y el trazado de la línea férrea.

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

1.- La estructura viaria propuesta en la documentación gráfica del Plan General se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas con las tramas adyacentes (Suelo Urbano de Cuevas de Altazar y Parcelación El Alamillo), correspondiendo al Plan Parcial su definición exacta. Se ejecutará con carácter igualmente vinculante un vial de servicio a la ctra. A-431 sobre el borde septentrional de la actuación.

2.- La zonificación de los diferentes usos contenida en el Plan General se considera orientativa.

3.- Se consideran compatibles los usos Residenciales sobre la

margen oriental del sector (en el área especificada en la documentación gráfica del Plan General), con tipologías de viviendas unifamiliares de un máximo de dos plantas (PB+1).

**SECTOR: PP H-1**

**DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)  
 denominación: HIGUERON-CENTRO  
 hoja/s nº orden: 55

**DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL  
 superficie (m2 suelo): 85.765  
 índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,25  
 techo máximo edificable (m2 techo): 21.441  
 usos globales: RESIDENCIALES  
 ordenanza/s de aplicación: UAD, CTP, UAS  
 sistema de actuación: COMPENSACION  
 iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO  
 CESIONES DE SUELO (en m2suelo):  
 viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

**OBJETIVOS:**

Nucleización de la Pedanía de El Higerón mediante la generación y urbanización de un sector de extensión Residencial con tipologías arquitectónicas análogas a las presentes en el suelo urbano colindante.

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

1.- La estructura viaria grafada en el Plan General se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas, pudiendo el Plan Parcial efectuar modificaciones en el trazado de los distintos viarios por causa justificada. Los propietarios del sector ejecutarán las conexiones con la estructura viaria existente.

2.- La zonificación de los distintos usos propuesta tendrá carácter orientativo.

3.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

**SECTOR: PP H-2**

**DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)  
 denominación: HIGUERON-NORTE  
 hoja/s nº orden: 55

**DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL  
 superficie (m2 suelo): 124.765  
 índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,15  
 techo máximo edificable (m2 techo): 18.715  
 usos globales: RESIDENCIALES  
 ordenanza/s de aplicación: UAD, CTP, UAS  
 sistema de actuación: COMPENSACION  
 iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO  
 CESIONES DE SUELO (en m2suelo):  
 viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

**OBJETIVOS:**

Nucleización de la Pedanía de El Higerón mediante la generación y urbanización de un sector de extensión Residencial con tipologías arquitectónicas análogas a las presentes en el suelo urbano colindante.

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

1.- La estructura viaria grafada en el Plan General se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas, pudiendo el Plan Parcial efectuar modificaciones en el trazado de los distin-

tos varios por causa justificada. Los propietarios del sector ejecutarán las conexiones con la estructura viaria existente.

2.- Corresponderá a los propietarios del sector la ejecución de un vial de servicio con respecto a la carretera de Palma del Río, análogo al representado en la documentación gráfica del Plan General, con objeto de minimizar los accesos directos a la misma.

3.- La zonificación de los distintos usos propuesta tendrá carácter orientativo.

4.- Las ordenaciones en UAD que el Plan Parcial proponga se alejarán de modos de implantación suburbanos, con objeto de evitar la generación de frentes continuos de excesiva longitud alineados a vial, tomándose en este sentido como mejor referencia los modos de implantación de tipologías aisladas.

5.- Corresponderá a los propietarios del sector la cesión del suelo suficiente para la ejecución del futuro Recinto Ferial de El Higuérón, que el Plan Parcial integrará adecuadamente en la ordenación que proponga.

6.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

#### **SECTOR: PP H-3**

##### **DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: HIGUERON-OESTE

hoja/s nº orden: 55

##### **DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m2 suelo): 93.457

índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,15

techo máximo edificable (m2 techo): 14.019

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAD, CTP, UAS

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (en m2suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

##### **OBJETIVOS:**

Nucleización de la Pedanía de El Higuérón mediante la generación y urbanización de un sector de extensión Residencial con tipologías arquitectónicas análogas a las presentes en el suelo urbano colindante.

##### **CONDICIONES DE DESARROLLO:**

1.- La estructura viaria grafiada en el Plan General se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas, pudiendo el Plan Parcial efectuar modificaciones en el trazado de los distintos viarios por causa justificada. Los propietarios del sector ejecutarán las conexiones con la estructura viaria existente.

2.- La zonificación de los distintos usos propuesta tendrá carácter orientativo.

3.- Las ordenaciones en UAD que el Plan Parcial proponga se alejarán de modos de implantación suburbanos, con objeto de evitar la generación de frentes continuos de excesiva longitud alineados a vial, tomándose en este sentido como mejor referencia los modos de implantación de tipologías aisladas.

4.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

#### **SECTOR: PP E-1**

##### **DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: ENCINAREJO-NORESTE

hoja/s nº orden: 57

##### **DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m2 suelo): 96.427

índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,15

techo máximo edificable (m2 techo): 14.464

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAS, UAD  
sistema de actuación: COMPENSACION  
iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (en m2suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

##### **OBJETIVOS:**

Nucleización de la Entidad Local menor de Encinarejo mediante la generación y urbanización de un sector de extensión Residencial de baja densidad edificatoria integrado en la ordenación general de la zona en que se enclava.

##### **CONDICIONES DE DESARROLLO:**

1.- La estructura viaria propuesta en la documentación gráfica del Plan General se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas. La zonificación de los diferentes usos grafiada se considera orientativa. Resto de condiciones Según Plan Parcial.

2.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

#### **SECTOR: PP AL-1**

##### **DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: ALCOLEA-EL CAPRICHIO

hoja/s nº orden: 52

##### **DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m2 suelo): 120.568

índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,30

techo máximo edificable (m2 techo): 36.170

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAD, PAS (max. PB+3)

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (en m2suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

##### **OBJETIVOS:**

Nucleización de la Pedanía de Alcolea mediante la generación y urbanización de un sector de extensión Residencial de media densidad edificatoria con tipologías de viviendas unifamiliares y plurifamiliares análogas a las colindantes en Suelo Urbano.

##### **CONDICIONES DE DESARROLLO:**

1.- La estructura viaria grafiada en el Plan General se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas. Los propietarios del sector ejecutarán las conexiones con la estructura viaria existente.

2.- La ordenación básica propuesta tendrá carácter orientativo.

3.- Los usos dotacionales de cesión se localizarán, con carácter vinculante, sobre el área oriental del sector.

4.- El Plan Parcial preverá conexiones peatonales en número suficiente con el núcleo central de la barriada, sobre el trazado de la línea férrea, correspondiendo su ejecución a los propietarios del sector.

5.- Se cederá suelo para uso deportivo con dimensiones y superficie suficientes para la materialización de un campo de fútbol reglamentario y otras instalaciones deportivas (mínimo 10.000 m2 de suelo).

6.- El Plan Parcial podrá definir una ordenanza «Ciudad Jardín» (CJ) específica, con una altura máxima de PB+2 para usos residenciales unifamiliares y plurifamiliares, con el objetivo general de focalizar intensidades, esponjando la implantación del resto de edificaciones en el sector, concentrando actividades compatibles y estructurando la actuación en su aspecto formal; ejes, centros, etc..

7.- Corresponderá a los propietarios del sector la cesión del suelo suficiente para la ejecución del futuro Recinto Ferial de Alcolea, que el Plan Parcial integrará adecuadamente en la ordenación que proponga.

8.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

**SECTOR: PP M-1**

**DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: MAJANEQUE-1

hoja/s nº orden: 58

**DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m2 suelo): 140.785

índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,15

techo máximo edificable (m2 techo): 21.118

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAS, UAD, CTP

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (en m2suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

**OBJETIVOS:**

Nucleización de la barriada de Majaneque mediante la generación y urbanización de un sector de extensión Residencial de baja densidad edificatoria integrado en la ordenación general de la zona en que se enclava.

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

1.- La estructura viaria propuesta en la documentación gráfica del Plan General se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas. La zonificación de los diferentes usos grafiada se considera orientativa. Resto de condiciones Según Plan Parcial.

2.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viarío, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

3.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

**SECTOR: PP M-2**

**DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: MAJANEQUE-2

hoja/s nº orden: 58

**DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m2 suelo): 295.461

índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,15

techo máximo edificable (m2 techo): 44.319

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAS, UAD, CTP

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (en m2suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

**OBJETIVOS:**

Nucleización de la barriada de Majaneque mediante la generación y urbanización de un sector de extensión Residencial de baja densidad edificatoria integrado en la ordenación general de la zona en que se enclava.

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

1.- La estructura viaria propuesta en la documentación gráfica del Plan General se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas. La zonificación de los diferentes usos grafiada se considera orientativa. Resto de condiciones Según Plan Parcial.

2.- Las ordenaciones en UAD que el Plan Parcial proponga se alejarán de modos de implantación suburbanos, con objeto de evitar la generación de frentes continuos de excesiva longitud alineados a vial, tomándose en este sentido como mejor referencia los modos de implantación de tipologías aisladas.

3.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viarío, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

4.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

**SECTOR: PP M-3**

**DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: MAJANEQUE-3

hoja/s nº orden: 58

**DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m2 suelo): 88.497

índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,15

techo máximo edificable (m2 techo): 13.275

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAS, UAD, CTP

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (en m2suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

**OBJETIVOS:**

Nucleización de la barriada de Majaneque mediante la generación y urbanización de un sector de extensión Residencial de baja densidad edificatoria integrado en la ordenación general de la zona en que se enclava.

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

1.- La estructura viaria propuesta en la documentación gráfica del Plan General se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas. La zonificación de los diferentes usos grafiada se considera orientativa. Resto de condiciones Según Plan Parcial.

2.- Las ordenaciones en UAD que el Plan Parcial proponga se alejarán de modos de implantación suburbanos, con objeto de evitar la generación de frentes continuos de excesiva longitud alineados a vial, tomándose en este sentido como mejor referencia los modos de implantación de tipologías aisladas.

3.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viarío, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

4.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

**SECTOR: PP LG**

**DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: EXTENSION INDUSTRIAL LA GOLONDRINA

hoja/s nº orden: 59

**DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m2 suelo): 210.822

índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,35

techo máximo edificable (m2 techo): 73.788

usos globales: INDUSTRIALES

ordenanza/s de aplicación: IND

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (en m<sup>2</sup>suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

**OBJETIVOS:**

Generación y urbanización de suelo edificable de uso Industrial.

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

1.- La estructura viaria propuesta en la documentación gráfica del Plan General se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas. La zonificación de los diferentes usos grafiada se considera orientativa. Resto de condiciones Según Plan Parcial.

2.- Corresponderá a los propietarios del sector, como carga externa, la reurbanización del viario de conexión con la C-437 a través del Polígono de Quintos.

3.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

**SECTOR: PP LC**

**DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: LA COLINA

hoja/s nº orden: 65

**DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m<sup>2</sup> suelo): 735.261

índice de edificabilidad bruta (m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo): 0,15

techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 110.289

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAS, UAD

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (en m<sup>2</sup>suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

**OBJETIVOS:**

Generación y urbanización de un sector de extensión de uso Residencial sobre terrenos parcialmente ocupados.

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

1.- La estructura viaria propuesta en la documentación gráfica del Plan General se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas. La zonificación de los diferentes usos grafiada se considera orientativa. Resto de condiciones Según Plan Parcial.

2.- Las ordenaciones en UAD que el Plan Parcial proponga se alejarán de modos de implantación suburbanas, con objeto de evitar la generación de frentes continuos de excesiva longitud alineados a vial, tomándose en este sentido como mejor referencia los modos de implantación de tipologías aisladas.

3.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

4.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

**SECTOR: PP DM**

**DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: DOÑA MANUELA

hoja/s nº orden: 65

**DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m<sup>2</sup> suelo): 512.906

índice de edificabilidad bruta (m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo): 0,15

techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 76.936

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAS, UAD

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (en m<sup>2</sup>suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

**OBJETIVOS:**

Generación y urbanización de un sector de extensión de uso Residencial sobre terrenos parcialmente ocupados.

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

1.- La estructura viaria propuesta en la documentación gráfica del Plan General se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas. La zonificación de los diferentes usos grafiada se considera orientativa. Resto de condiciones Según Plan Parcial.

2.- Las ordenaciones en UAD que el Plan Parcial proponga se alejarán de modos de implantación suburbanas, con objeto de evitar la generación de frentes continuos de excesiva longitud alineados a vial, tomándose en este sentido como mejor referencia los modos de implantación de tipologías aisladas.

3.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

4.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

**SECTOR: PP TB**

**DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: TORREBLANCA

hoja/s nº orden: 65

**DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m<sup>2</sup> suelo): 668.652

índice de edificabilidad bruta (m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo): 0,15

techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 100.298

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAS, UAD

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (en m<sup>2</sup>suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

**OBJETIVOS:**

Generación y urbanización de un sector de extensión de uso Residencial sobre terrenos parcialmente ocupados.

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

1.- La estructura viaria propuesta en la documentación gráfica del Plan General se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas. La zonificación de los diferentes usos grafiada se considera orientativa. Resto de condiciones Según Plan Parcial.

2.- Las ordenaciones en UAD que el Plan Parcial proponga se alejarán de modos de implantación suburbanas, con objeto de evitar la generación de frentes continuos de excesiva longitud

alineados a vial, tomándose en este sentido como mejor referencia los modos de implantación de tipologías aisladas.

3.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

4.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

#### SECTOR: PP CC-1

##### DATOS GENERALES:

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: CARRERA DEL CABALLO-1

hoja/s nº orden: 65

##### DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m<sup>2</sup> suelo): 314.670

índice de edificabilidad bruta (m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo): 0,20

techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 62.934

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAS, UAD

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (en m<sup>2</sup>suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

##### OBJETIVOS:

Generación y urbanización de un sector de extensión de uso Residencial.

##### CONDICIONES DE DESARROLLO:

1.- La estructura viaria propuesta en la documentación gráfica del Plan General se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas. La zonificación de los diferentes usos grafiada se considera orientativa. Resto de condiciones Según Plan Parcial.

2.- Las ordenaciones en UAD que el Plan Parcial proponga se alejarán de modos de implantación suburbanos, con objeto de evitar la generación de frentes continuos de excesiva longitud alineados a vial, tomándose en este sentido como mejor referencia los modos de implantación de tipologías aisladas.

3.- Compartirá, proporcionalmente a su superficie, con el PP CC-2, la gestión y ejecución del STC-ACC, dado su carácter de carga externa de ambos Planes Parciales.

4.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

5.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

#### SECTOR: PP CC-2

##### DATOS GENERALES:

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: CARRERA DEL CABALLO-2

hoja/s nº orden: 65

##### DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m<sup>2</sup> suelo): 327.179

índice de edificabilidad bruta (m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo): 0,20

techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 65.436

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAS, UAD

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (en m<sup>2</sup>suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

##### OBJETIVOS:

Generación y urbanización de un sector de extensión de uso Residencial.

##### CONDICIONES DE DESARROLLO:

1.- La estructura viaria propuesta en la documentación gráfica del Plan General se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas. La zonificación de los diferentes usos grafiada se considera orientativa. Resto de condiciones Según Plan Parcial.

2.- Las ordenaciones en UAD que el Plan Parcial proponga se alejarán de modos de implantación suburbanos, con objeto de evitar la generación de frentes continuos de excesiva longitud alineados a vial, tomándose en este sentido como mejor referencia los modos de implantación de tipologías aisladas.

3.- Compartirá, proporcionalmente a su superficie, con el PP CC-1, la gestión y ejecución del STC-ACC, dado su carácter de carga externa de ambos Planes Parciales.

4.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

5.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

#### SECTOR: PP C-1

##### DATOS GENERALES:

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: SANTA CRUZ-OESTE

hoja/s nº orden: 54

##### DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m<sup>2</sup> suelo): 63.591

índice de edificabilidad bruta (m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo): 0,45

techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 28.616

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAD, CTP

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (en m<sup>2</sup>suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

##### OBJETIVOS:

Nucleización de la Pedanía de Santa Cruz mediante la generación y urbanización de un sector de extensión Residencial de media densidad edificatoria con tipologías de viviendas unifamiliares análogas a las colindantes en Suelo Urbano.

##### CONDICIONES DE DESARROLLO:

1.- La estructura viaria grafiada en el Plan General se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas, pudiendo el Plan Parcial efectuar modificaciones en el trazado de los distintos viarios por causa justificada, como pudiera ser la presencia de edificaciones a conservar en la zona. Los propietarios del sector ejecutarán las conexiones con la estructura viaria existente. En este sentido corresponderá a los propietarios del sector la ejecución de la urbanización del último tramo de la calle La Campiña.

2.- La zonificación de los distintos usos propuesta tendrá carácter orientativo.

3.- El Plan Parcial preverá una franja de Espacios Libres de cesión de 30 metros de anchura con respecto al cauce definido por el arroyo Hondo.

4.- La ordenación definitiva que el Plan Parcial proponga deberá integrarse en la ordenación general que se plantea, con el fin de garantizar el equilibrio espacial-urbano y paisajístico que requieren estos sectores, nucleizando el crecimiento de la Pedanía.

5.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

#### **SECTOR: PP C-2**

##### **DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: SANTA CRUZ-SUR

hoja/s nº orden: 54

##### **DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m2 suelo): 88.012

índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,30

techo máximo edificable (m2 techo): 26.404

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAD, CTP

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (en m2suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

##### **OBJETIVOS:**

Nucleización de la Pedanía de Santa Cruz mediante la generación y urbanización de un sector de extensión Residencial de media densidad edificatoria con tipologías de viviendas unifamiliares análogas a las colindantes en Suelo Urbano.

##### **CONDICIONES DE DESARROLLO:**

1.- La estructura viaria grafiada en el Plan General se considerará vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas, pudiendo el Plan Parcial efectuar modificaciones en el trazado de los distintos viarios por causa justificada. Los propietarios del sector ejecutarán las conexiones con la estructura viaria existente. En este sentido corresponderá a los propietarios del sector la ejecución de la conexión viaria con la calle Garcilaso.

2.- La zonificación de los distintos usos propuesta tendrá carácter orientativo.

3.- La ordenación definitiva que el Plan Parcial proponga deberá integrarse en la ordenación general que se plantea, con el fin de garantizar el equilibrio espacial-urbano y paisajístico que requieren estos sectores, nucleizando el crecimiento de la Pedanía.

4.- Se cederá en el interior del sector el suelo necesario para la ejecución del Recinto Ferial de la Pedanía, correspondiendo al Plan Parcial la zonificación adecuada de este uso.

5.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

#### **SECTOR: PP C-3**

##### **DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: SANTA CRUZ-ESTE

hoja/s nº orden: 54

##### **DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m2 suelo): 75.675

índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,30

techo máximo edificable (m2 techo): 22.703

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAD, CTP

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (en m2suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

##### **OBJETIVOS:**

Nucleización de la Pedanía de Santa Cruz mediante la generación y urbanización de un sector de extensión Residencial de media densidad edificatoria con tipologías de viviendas unifamiliares análogas a las colindantes en Suelo Urbano.

##### **CONDICIONES DE DESARROLLO:**

1.- La estructura viaria grafiada en el Plan General se considerará vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas, pudiendo el Plan Parcial efectuar modificaciones en el trazado de los distintos viarios por causa justificada. Los propietarios del sector ejecutarán las conexiones con la estructura viaria existente. En este sentido corresponderá a los propietarios del sector la ejecución de la conexión viaria con la calle Córdoba.

2.- La zonificación de los distintos usos propuesta tendrá carácter orientativo, salvo en lo referente a los Espacios Libres, cuya posición relativa en el interior del sector será vinculante.

3.- La ordenación definitiva que el Plan Parcial proponga deberá integrarse en la ordenación general que se plantea, con el fin de garantizar el equilibrio espacial-urbano y paisajístico que requieren estos sectores, nucleizando el crecimiento de la Pedanía.

4.- Se cederá en el interior del sector el suelo necesario para ampliación del Cementerio existente, correspondiendo al Plan Parcial la zonificación adecuada de este uso.

5.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

#### **SECTOR: PP (I) C-4**

##### **DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: SANTA CRUZ-NORTE

hoja/s nº orden: 54

##### **DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m2 suelo): 151.910

índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,50

techo máximo edificable (m2 techo): 75.955

usos globales: INDUSTRIALES

ordenanza/s de aplicación: IND

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (en m2suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

##### **OBJETIVOS:**

Generación y urbanización de un sector de extensión Industrial sobre terrenos parcialmente ocupados localizados al norte de la Pedanía de Santa Cruz.

##### **CONDICIONES DE DESARROLLO:**

1.- La estructura viaria grafiada en el Plan General se considerará vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas, pudiendo el Plan Parcial efectuar modificaciones en el trazado de los distintos viarios por causa justificada. Los propietarios del sector ejecutarán las conexiones con la estructura viaria existente.

2.- La zonificación de los distintos usos propuesta tendrá carácter orientativo.

3.- El Plan Parcial preverá una franja de Espacios Libres de cesión de 30 metros de anchura con respecto al cauce definido por el arroyo Hondo.

4.- El Plan Parcial, mediante la ordenación definitiva que proponga, procurará la adecuada diferenciación zonal de los nuevos

usos industriales con respecto a los residenciales que constituyen el núcleo principal de la Pedanía.

**SECTOR: PP AN-1**

**DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: EL ANGEL-1

hoja/s nº orden: 53

**DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m2 suelo): 55.580

índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,65

techo máximo edificable (m2 techo): 36.127

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAD, CTP

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (en m2suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

**OBJETIVOS:**

Nucleización de la barriada de El Angel mediante la generación y urbanización de un sector de extensión Residencial de media densidad edificatoria con tipologías de viviendas unifamiliares análogas a las colindantes en Suelo Urbano.

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

1.- La estructura viaria grafiada en el Plan General se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas, correspondiendo a los propietarios del sector la ejecución de las mismas. Corresponderá en este sentido a los propietarios del sector la obtención del suelo necesario para la materialización del tramo viario de conexión con la confluencia de las calles Sargento León y Chancillarejo, así como su ejecución.

2.- La ordenación básica propuesta tendrá carácter orientativo.

3.- Los usos dotacionales de cesión se localizarán, con carácter vinculante, sobre las áreas central y occidental del sector.

4.- Se respetarán, en la medida de lo posible, las estructuras viaria y parcelaria existentes.

5.- Sistema General adscrito: SG EL/EQ SUP-AN.a.

6.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

**SECTOR: PP AN-2**

**DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: EL ANGEL-2

hoja/s nº orden: 53

**DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m2 suelo): 39.379

índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,55

techo máximo edificable (m2 techo): 21.658

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAD, CTP

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (en m2suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

**OBJETIVOS:**

Nucleización de la barriada de El Angel mediante la generación

y urbanización de un sector de extensión Residencial de media densidad edificatoria con tipologías de viviendas unifamiliares análogas a las colindantes en Suelo Urbano.

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

1.- La estructura viaria grafiada en el Plan General se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas. Los propietarios del sector ejecutarán las conexiones con la estructura viaria existente.

2.- La ordenación básica propuesta tendrá carácter orientativo.

3.- Se respetarán, en la medida de lo posible, las estructuras viaria y parcelaria existentes.

4.- Sistema General adscrito: SG EL/EQ SUP-AN.b.

5.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

**SECTOR: PP AN-3**

**DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: EL ANGEL-3

hoja/s nº orden: 53

**DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m2 suelo): 64.715

índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,45

techo máximo edificable (m2 techo): 29.122

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAD, CTP

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (en m2suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

**OBJETIVOS:**

Nucleización de la barriada de El Angel mediante la generación y urbanización de un sector de extensión Residencial de media densidad edificatoria con tipologías de viviendas unifamiliares análogas a las colindantes en Suelo Urbano.

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

1.- La estructura viaria grafiada en el Plan General se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas con las tramas adyacentes. Los propietarios del sector ejecutarán las conexiones con la estructura viaria circundante.

2.- La ordenación básica propuesta tendrá carácter orientativo.

3.- Sistema General adscrito: SG EL/EQ SUP-AN.c.

4.- Se reservarán sobre la margen nororiental del sector los terrenos necesarios para la ejecución del arranque del viaducto sobre el trazado del FFCC previsto en la planimetría del Plan, los cuales se caracterizan como Sistema General.

5.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

**3.3.2. SISTEMAS GENERALES 1C**

SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO PRIMER CUATRIENIO		
Código	Denominación	Superficie en m2s
SGEL_SUP-1	ACCESO NORTE PARQUE EL PATRIARCA	47.945
SGEL_SUP-2	PARQUE DEL CANAL-1	100.100
SGEL_SUP-3	PARQUE FIGUEROA-OESTE	65.849
SGEL_SUP-4	PARQUE DE LEVANTE	253.207
SGEL_SUP-5	PARQUE MOLINO TRES CIEGOS	51.875
SGEL_SUP-6	AVENIDA VIRGEN DEL MAR	16.830
SGEL_SUP-7	PARQUE DE LA ASOMADILLA	62.976
SGEL_SUP-8	PARQUE CORDEL DE ECUIJA	55.570
SGEL/EQ.SUP AN-a	EL ANGEL-A	33.792
SGEL/EQ.SUP AN-b	EL ANGEL-B	8.416
SGEL/EQ.SUP AN-c	EL ANGEL-C	8.208
<b>TOTAL SGEL</b>		<b>704.768</b>
SGV_SUP-1	RONDA PONIENTE-TRAMO NORTE	70.693
SGV_SUP-2	RONDA PONIENTE-TRAMO CENTRO	71.882
SGV_SUP-3	RONDA PONIENTE-TRAMO SUR	62.695
SGV_SUP-4	RONDA PONIENTE-TRAMO TORRECILLA.1	13.608
SGV_SUP-5	RONDA NORTE	61.324
SGV_SUP-6	AMPLIACION AV. MADRES ESCOLAPIAS	5.308
<b>TOTAL SGV</b>		<b>285.510</b>
<b>T O T A L</b>		<b>990.278</b>

**3.3.3. ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO 1C**

**SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**  
ÁREA REPARTO PRIMER CUATRIENIO

Sector	Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)					Aprovechamiento Administración actuante por cesión suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento			Aprovechamiento propietarios Sistemas Generales (90% s/ Exc)			Aprovechamiento propietarios sectores (90% s/ AT)		
	Superficie (S) en m <sup>2</sup> s	le (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	Techo máximo en m <sup>2</sup> techo (TM) <sup>2</sup> s	CPH	Aprovechamiento Real (APR)=	Aprovechamiento Tipo (AT)=	Excesos/Defectos	(A) en uds. aprov.=	en % s/ APR	C) en uds. aprov.	(D) en m <sup>2</sup> =	en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s=	(ASA) en uds. aprov.=	(E) en m <sup>2</sup> =	en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s=	0.90xAT/C/S	ASA / CPH	E / S
		lexS			TM:CPH	AT1CvS	Apr-(AT1CvS)	0,10xAPR	A / Apr)x100	0,90xExc	C / CPH	D / S						
											(dato orientativo)	(dato orientativo)						
PP N-1 MIRABUENO	416.047	0,30	124.814	2,046	255.370	208.367	47.002	25.537	10,0	42.302	20.676	0,049695	187.530	91.657	0,220305			
PP N-2 HUERTA SALDAÑA	208.690	0,15	31.304	3,850	114.258	104.517	9.740	11.426	10,0	8.766	2.402	0,011509	94.066	25.771	0,123491			
PP N-3 PRETORIO	232.699	0,125	29.087	4,285	124.639	116.542	8.098	12.464	10,0	7.288	1.701	0,007309	104.888	24.478	0,105191			
PP N-5 HUERTA DE LOS ARCOS	57.730	0,15	8.660	3,850	31.607	28.913	2.694	3.161	10,0	2.425	664	0,011509	26.021	7.129	0,123491			
PP O-1 CIUDAD JARDIN PONIENTE-1	614.577	0,35	215.102	1,790	385.032	307.796	77.236	38.503	10,0	69.513	38.834	0,063188	277.017	154.758	0,251812			
PP O-4 CORTIJO DEL CURA	239.525	0,80	191.620	0,900	172.458	119.960	52.498	17.246	10,0	47.248	52.498	0,219174	107.964	119.960	0,500826			
PP O-5 CAM. TURRÚÑUELOS	323.754	0,55	178.065	1,251	222.759	162.144	60.614	22.276	10,0	54.553	43.608	0,134693	145.930	116.651	0,369307			
PP O-7 PONIENTE-SUR	357.164	0,80	285.731	0,900	257.158	178.877	78.281	25.716	10,0	70.453	78.281	0,219174	160.989	178.877	0,500826			
PP O-8 CTRA. AEROPUERTO	109.514	0,70	72.459	0,950	68.836	51.842	16.994	6.884	10,0	15.295	16.100	0,155533	46.668	49.113	0,474467			
PP SRA S.R. DE LA ALBAIDA-NORTE	33.684	0,45	17.858	1,470	26.251	19.875	6.376	2.625	10,0	5.739	3.904	0,098372	17.887	12.168	0,306628			
PP S-1 CORDEL DE ECUIA	68.703	0,75	51.527	0,950	48.951	34.408	14.543	4.895	10,0	13.088	13.777	0,200533	30.967	32.597	0,474467			
PP S-2 FRAY ALBINO-SUR	101.913	0,50	50.957	1,251	63.747	51.041	12.706	6.375	10,0	11.435	9.141	0,089693	45.937	36.720	0,360307			
PP (I)-1 AMPL. Z.I. PONIENTE	173.581	0,50	86.791	1,320	114.563	88.934	27.630	11.456	10,0	24.867	18.838	0,108528	78.241	59.273	0,341472			
PP (I)-2 AMPL. POL.QUEMADAS	345.672	0,50	172.836	1,320	228.144	173.122	55.022	22.814	10,0	49.520	37.515	0,108528	155.809	118.037	0,341472			
<b>SUBTOTAL NUCLEO PRINCIPAL</b>	<b>3.283.252</b>		<b>1.516.809</b>		<b>2.113.773</b>	<b>1.644.338</b>	<b>469.435</b>	<b>211.377</b>		<b>422.491</b>	<b>337.938</b>		<b>1.479.904</b>	<b>1.027.191</b>				
PP MU-1 ANTIGUAS MINAS COBRE	190.220	0,30	57.066	1,667	95.129	95.267	-138	9.513	10,0	-124	-75	-0,000392	85.740	51.434	0,270392			
PP MU-2 FERROCARRIL-NORTE	66.317	0,30	19.895	1,667	33.165	33.213	-48	3.317	10,0	-43	-26	-0,000392	29.892	17.932	0,270392			
PP MU-3 VILLA SANJURJO	363.828	0,125	45.479	4,000	181.914	182.215	-301	18.191	10,0	-270	-68	-0,000186	163.993	40.598	0,112686			
PP MU-4 LA PERSEVERANCIA	285.460	0,15	42.819	3,334	142.759	142.966	-207	14.276	10,0	-187	-56	-0,000196	128.669	38.593	0,135196			
PP MU-6 NORTE	350.699	0,15	52.605	3,334	175.385	175.639	-255	17.538	10,0	-229	-69	-0,000196	158.075	47.413	0,135196			
PP TR-1 LA CABALLERA	99.700	0,15	14.955	3,334	49.860	49.932	-72	4.986	10,0	-65	-20	-0,000196	44.939	13.479	0,135196			
PP TR-2 EL NORTE	225.329	0,15	33.799	3,334	112.687	112.851	-164	11.269	10,0	-147	-44	-0,000196	101.566	30.464	0,135196			
PP TR-3 CERRO MURILLO	80.754	0,155	12.517	3,334	41.731	40.444	1.288	4.173	10,0	1.159	348	0,004304	36.399	10.918	0,135196			
PP V-1 LOS FRAILES	234.679	0,25	58.670	2,000	117.340	117.533	-194	11.734	10,0	-174	-67	-0,000372	105.790	52.890	0,225372			
PP V-2 CAÑADA REAL-ESTE	35.749	0,25	8.937	2,000	17.875	17.904	-30	1.787	10,0	-27	-13	-0,000372	16.114	8.057	0,225372			
PP (I) V-3 CTRA. DE ALMODOVAR	172.238	0,35	60.283	1,429	86.145	86.261	-116	8.614	10,0	-105	-73	-0,000426	77.635	54.328	0,315426			
PP H-1 HIGUERON-CENTRO	85.765	0,25	21.441	2,000	42.883	42.953	-71	4.288	10,0	-64	-32	-0,000372	38.658	19.329	0,225372			
PP H-2 HIGUERON-NORTE	124.765	0,15	18.715	3,334	62.395	62.486	-91	6.239	10,0	-82	-24	-0,000196	56.237	16.868	0,135196			
PP H-3 HIGUERON-OESTE	93.457	0,15	14.019	3,334	46.738	46.806	-68	4.674	10,0	-61	-18	-0,000196	42.125	12.635	0,135196			
PP E-1 ENCINARE-JO-ESTE-NORTE	96.427	0,15	14.464	3,334	48.223	48.293	-70	4.822	10,0	-63	-19	-0,000196	43.464	13.037	0,135196			
PP AL-1 EL CAPRICH0	129.568	0,30	36.170	1,667	60.296	60.384	-88	6.030	10,0	-79	-47	-0,000392	54.345	32.601	0,270392			
PP M-1 MAJANEQUE-1	140.785	0,15	21.118	3,334	70.407	70.509	-102	7.041	10,0	-92	-28	-0,000196	63.458	19.034	0,135196			
PP M-2 MAJANEQUE-2	295.461	0,15	44.319	3,334	147.760	147.975	-215	14.776	10,0	-193	-58	-0,000196	133.177	39.945	0,135196			
PP M-3 MAJANEQUE-3	88.497	0,15	13.275	3,334	44.257	44.322	-64	4.426	10,0	-58	-17	-0,000196	39.889	11.964	0,135196			
PP LG INDUST. LA GOLONDRINA	210.822	0,35	73.788	1,429	105.443	105.585	-143	10.544	10,0	-128	-90	-0,000426	95.027	66.499	0,315426			
PP LC LA COLINA	735.261	0,15	110.289	3,334	367.704	368.238	-534	36.770	10,0	-480	-144	-0,000196	331.414	99.404	0,135196			
PP DM DOÑA MANUELA	512.906	0,15	76.936	3,334	256.504	256.877	-372	25.650	10,0	-335	-101	-0,000196	231.189	69.343	0,135196			
PP TB TORREBLANCA	668.652	0,15	100.298	3,334	334.393	334.878	-485	33.439	10,0	-437	-131	-0,000196	301.391	90.399	0,135196			
PP CC-1 CARRERA DEL CABALLO-1	314.670	0,20	62.934	2,537	159.664	157.595	2.069	15.966	10,0	1.862	734	0,002332	141.835	55.907	0,177668			
PP CC-2 CARRERA DEL CABALLO-2	327.179	0,20	65.436	2,537	166.011	163.860	2.151	16.601	10,0	1.936	763	0,002332	147.474	58.129	0,177668			
PP C-1 SANTA CRUZ-OESTE	63.991	0,45	28.616	1,112	31.821	31.848	-27	3.182	10,0	-24	-22	-0,000345	28.663	25.776	0,405345			
PP C-2 SANTA CRUZ-SUR	88.012	0,30	26.404	1,667	44.015	44.079	-64	4.401	10,0	-58	-35	-0,000392	39.671	23.798	0,270392			
PP C-3 SANTA CRUZ-ESTE	75.675	0,30	22.703	1,667	37.845	37.900	-55	3.785	10,0	-49	-30	-0,000392	34.110	20.462	0,270392			
PP (I) C-4 SANTA CRUZ-NORTE	151.910	0,50	75.955	1,000	75.955	76.080	-125	7.596	10,0	-113	-113	-0,000743	68.472	68.472	0,450743			
PP AN-1 BARRIO DEL ANGEL-1	55.580	0,65	36.127	1,237	44.689	27.836	16.853	4.469	10,0	15.168	12.262	0,220616	25.052	20.252	0,346384			
PP AN-2 BARRIO DEL ANGEL-2	39.379	0,55	21.658	1,105	23.933	19.722	4.211	2.393	10,0	3.790	3.429	0,087087	17.750	16.063	0,407913			
PP AN-3 BARRIO DEL ANGEL-3	84.715	0,45	29.122	1,252	38.460	32.411	6.049	3.646	10,0	3.645	2.911	0,044981	29.170	23.299	0,360019			
<b>SUBTOTAL NUCLEOS PERFERICOS</b>	<b>6.459.050</b>		<b>1.328.810</b>		<b>3.261.383</b>	<b>3.234.861</b>	<b>26.522</b>	<b>326.138</b>		<b>23.870</b>	<b>19.008</b>		<b>2.911.375</b>	<b>1.169.721</b>				
<b>TOTAL SECTORES</b>	<b>9.742.302</b>		<b>2.837.619</b>		<b>5.375.156</b>	<b>4.679.199</b>	<b>495.957</b>	<b>537.516</b>		<b>446.361</b>	<b>356.946</b>		<b>4.391.279</b>	<b>2.196.912</b>				
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES</b>	<b>996.278</b>				<b>0</b>	<b>495.957</b>	<b>-495.957</b>	<b>0</b>		<b>-446.361</b>								
<b>TOTALES</b>	<b>10.732.580</b>		<b>2.837.619</b>		<b>5.375.156</b>	<b>5.375.156</b>	<b>0</b>	<b>537.516</b>		<b>0</b>	<b>356.946</b>		<b>4.391.279</b>	<b>2.196.912</b>				

**APROV. TIPO 1°C (AT1C)= 0,500826**  
Unidades de aprovechamiento / m<sup>2</sup>s

CIFRAS GLOBALES DEL AREA DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO-PRIMER CUATRIENIO																
Sector	Usos globales	Superficie	Íc	Total m <sup>2</sup> usos residenciales	Módulo aprox. por vivienda	Nº aprox. de viviendas	Densidad en viv./ha.	Reserva Espacios Libres (m <sup>2</sup> )	Reserva Docente (m <sup>2</sup> )	Reserva Deportiva (m <sup>2</sup> )	Reserva Comercial Social (m <sup>2</sup> )	Superficie	Íc	Total m <sup>2</sup> usos industriales	Reserva Espacios Libres (m <sup>2</sup> )	Reserva SIPB (m <sup>2</sup> )
		(en m <sup>2</sup> )	(en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		(dato orientativo)	(dato orientativo)	(dato orientativo)	(dato orientativo)	(dato orientativo)	(dato orientativo)	(dato orientativo)	(en m <sup>2</sup> )	(en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		(dato orientativo)	(dato orientativo)
PP N-1 MIRABUENO	RESIDENCIALES	416.047	0,30	124.814	125	999	24	41.805	12.000	5.991	5.991	--	--	--	--	--
PP N-2 HUERTA SALDAÑA	RESIDENCIALES	208.690	0,15	31.304	285	110	5	50.000	5.000	4.280	220	--	--	--	--	--
PP N-3 PRETORIO	RESIDENCIALES	232.699	0,125	29.087	300	97	4	35.000	5.000	4.806	194	--	--	--	--	--
PP N-5 HUERTA DE LOS ARCOS	RESIDENCIALES	57.730	0,15	8.660	300	29	5	5.773	1.000	--	56	--	--	--	--	--
PP O-1 CIUDAD JARDIN PONIENTE-1	RESIDENCIALES	614.577	0,35	215.102	200	1.076	18	61.458	12.906	8.604	9.680	--	--	--	--	--
PP O-4 CORTIJO DEL CURA	RESIDENCIALES	239.525	0,80	191.620	110	1.742	73	23.953	20.904	13.936	15.678	--	--	--	--	--
PP O-5 CAM. TURRUÑOUELOS	RESIDENCIALES	323.794	0,55	178.985	110	1.619	90	32.375	19.425	12.950	14.969	--	--	--	--	--
PP O-7 PONIENTE-SUR	RESIDENCIALES	357.164	0,80	285.731	110	2.598	73	35.716	41.561	20.780	25.976	--	--	--	--	--
PP O-8 CTRA. AEROPUERTO	RESIDENCIALES	103.513	0,70	72.469	100	725	70	10.351	12.000	4.348	4.348	--	--	--	--	--
PP SRA S.R. DE LA ALBIDA-NORTE	RESIDENCIALES	39.684	0,45	17.858	160	112	28	3.968	1.116	--	223	--	--	--	--	--
PP S-1 CORDEL DE ECLJA	RESIDENCIALES	68.703	0,75	51.527	110	468	68	6.870	6.000	2.811	1.874	--	--	--	--	--
PP S-2 FRAY ALBINO-SUR	RESIDENCIALES	101.913	0,50	50.957	125	408	40	10.191	6.000	2.446	1.631	--	--	--	--	--
PP (I)-1 AMPL. Z.I. PONIENTE	INDUSTRIALES	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	173.581	0,50	86.791	17.368	6.943
PP (I)-2 AMPL. POL. QUEMADAS	INDUSTRIALES	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	346.672	0,50	172.836	34.967	13.827
<b>SUBTOTAL NUCLEO PRINCIPAL</b>	<b>14 SECTORES+12 RESID.+2 IND.</b>	<b>2.763.999</b>		<b>1.257.183</b>		<b>9.980</b>		<b>317.261</b>	<b>142.912</b>	<b>80.952</b>	<b>80.440</b>	<b>519.253</b>		<b>259.627</b>	<b>51.925</b>	<b>20.770</b>
PP MU-1 ANTIGUAS MINAS COBRE	RESIDENCIALES	190.220	0,30	57.086	160	357	19	19.022	6.000	2.140	1.427	--	--	--	--	--
PP MU-2 FERROCARRIL-NORTE	RESIDENCIALES	66.317	0,30	18.895	160	124	19	6.632	1.243	--	249	--	--	--	--	--
PP MU-3 VILLA SANJURJO	RESIDENCIALES	363.828	0,125	45.479	300	152	4	36.383	1.516	--	303	--	--	--	--	--
PP MU-4 LA PERSEVERANCIA	RESIDENCIALES	285.460	0,15	42.819	225	190	7	28.546	1.903	--	381	--	--	--	--	--
PP MU-5 NORTE	RESIDENCIALES	350.699	0,15	52.605	225	234	7	35.070	2.338	--	468	--	--	--	--	--
PP TR-1 LA CABALLERA	RESIDENCIALES	99.700	0,15	14.955	225	66	7	9.970	1.000	--	133	--	--	--	--	--
PP TR-2 EL NORTE	RESIDENCIALES	225.329	0,15	33.799	225	150	7	22.533	1.502	--	300	--	--	--	--	--
PP TR-3 CERRO MURILLO	RESIDENCIALES	80.754	0,155	12.517	225	56	7	8.075	1.000	--	111	--	--	--	--	--
PP V-1 LOS FRAILES	RESIDENCIALES	234.679	0,25	58.670	160	367	16	23.468	6.000	2.200	1.467	--	--	--	--	--
PP V-2 CAÑADA REAL-ESTE	RESIDENCIALES	35.749	0,25	8.937	160	56	16	3.575	1.000	--	112	--	--	--	--	--
PP (I) V-3 CTRA. DE ALMODOVAR	INDUSTRIALES	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	172.238	0,35	60.283	17.224	6.890
PP H-1 HIGLERON CENTRO	RESIDENCIALES	85.765	0,25	21.441	160	134	16	8.577	1.340	--	268	--	--	--	--	--
PP H-2 HIGLERON NORTE	RESIDENCIALES	124.785	0,15	18.715	225	83	7	12.477	1.000	--	166	--	--	--	--	--
PP H-3 HIGLERON OESTE	RESIDENCIALES	93.457	0,15	14.019	225	62	7	9.346	1.000	--	125	--	--	--	--	--
PP E-1 ENCINAREJO-ESTE-NORTE	RESIDENCIALES	96.427	0,15	14.464	225	64	7	9.643	1.000	--	120	--	--	--	--	--
PP AL-1 EL CAPRICH0	RESIDENCIALES	120.568	0,30	36.170	160	226	19	12.057	8.000	10.000	452	--	--	--	--	--
PP M-1 MAJANEQUE-1	RESIDENCIALES	140.785	0,15	21.118	225	94	7	14.079	1.000	--	188	--	--	--	--	--
PP M-2 MAJANEQUE-2	RESIDENCIALES	295.461	0,15	44.319	225	197	7	29.546	1.970	--	394	--	--	--	--	--
PP M-3 MAJANEQUE-3	RESIDENCIALES	88.497	0,15	13.275	225	59	7	8.850	1.000	--	118	--	--	--	--	--
PP LO INDUST. LA GOLODRINA	INDUSTRIALES	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	210.822	0,35	73.788	21.082	8.433
PP LC LA COLINA	RESIDENCIALES	735.261	0,15	110.289	285	387	5	73.526	6.000	2.322	1.548	--	--	--	--	--
PP DM DOÑA MANUELA	RESIDENCIALES	512.906	0,15	76.936	285	270	5	51.291	6.000	1.620	1.080	--	--	--	--	--
PP TB TORREBLANCA	RESIDENCIALES	668.652	0,15	100.298	285	352	5	66.865	6.000	2.112	1.408	--	--	--	--	--
PP CC-1 CARRERA DEL CABALLO-1	RESIDENCIALES	314.670	0,20	62.934	160	393	13	31.467	6.000	2.360	1.573	--	--	--	--	--
PP CC-2 CARRERA DEL CABALLO-2	RESIDENCIALES	327.179	0,20	65.436	160	409	13	32.718	6.000	2.454	1.636	--	--	--	--	--
PP C-1 SANTA CRUZ-OESTE	RESIDENCIALES	63.591	0,45	28.616	150	191	30	6.359	1.908	--	352	--	--	--	--	--
PP C-2 SANTA CRUZ-SUR	RESIDENCIALES	88.012	0,30	26.404	160	165	19	8.801	1.650	--	330	--	--	--	--	--
PP C-3 SANTA CRUZ-ESTE	RESIDENCIALES	75.675	0,30	22.703	160	142	19	7.568	1.419	--	284	--	--	--	--	--
PP (I) C-4 SANTA CRUZ NORTE	INDUSTRIALES	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	151.910	0,50	75.955	15.191	5.076
PP AN-1 BARRIO DEL ANGEL-1	RESIDENCIALES	55.580	0,65	36.127	130	278	50	5.558	6.000	1.667	1.112	--	--	--	--	--
PP AN-2 BARRIO DEL ANGEL-2	RESIDENCIALES	39.379	0,55	21.658	140	155	39	3.938	1.547	--	309	--	--	--	--	--
PP AN-3 BARRIO DEL ANGEL-3	RESIDENCIALES	64.715	0,45	29.122	150	194	30	6.472	1.941	--	388	--	--	--	--	--
<b>SUBTOTAL NUCLEOS PERIFERICOS</b>	<b>32 SECTORES+29 RESID.+3 IND.</b>	<b>5.924.080</b>		<b>1.110.784</b>		<b>5.607</b>		<b>592.408</b>	<b>84.278</b>	<b>26.874</b>	<b>16.838</b>	<b>534.970</b>		<b>210.026</b>	<b>53.497</b>	<b>21.399</b>
<b>T O T A L E S</b>	<b>46 SECTORES+41 RESID.+5 IND.</b>	<b>8.688.079</b>		<b>2.367.967</b>		<b>15.587</b>		<b>909.669</b>	<b>227.190</b>	<b>107.826</b>	<b>97.278</b>	<b>1.054.223</b>		<b>469.653</b>	<b>105.422</b>	<b>42.169</b>
USOS GLOBALES RESIDENCIALES												USOS GLOBALES INDUSTRIALES				

	Superficie sectores residenciales (A)	Superficie SG adscritos a sectores residenciales (B)	A + B	Nº orientativo viviendas	Densidad orientativa (viv./ha)
	ha.	ha.	ha.		
NUCLEO PRINCIPAL	276.400	77.229	353.629	9.980	28,222
NUCLEOS PERIFERICOS	592.408	5.372	597.780	5.607	9,379
<b>TOTAL RESID. AR SUP 10</b>	<b>868.808</b>	<b>82.602</b>	<b>951.409</b>	<b>15.587</b>	<b>16,383</b>

**3.4. SEGUNDO CUATRIENIO**  
**3.4.1. FICHAS DE PLANEAMIENTO SUP 2C**  
**SECTOR: PP N-4**

**DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: EL CARMEN

hoja/s nº orden: 1, 2, 4, 5

**DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m2 suelo): 216.255

índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,125

techo máximo edificable (m2 techo): 27.032

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAS-4, UAS-5, UAS-6

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 2º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (en m2suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo 50.000 m2s).

otras dotaciones públicas (EQ): 10.000 Equipamiento Comunitario.

**OBJETIVOS:**

Tiene como objetivo la generación y urbanización de un sector de suelo edificable de uso residencial, como «sellado» de los vacíos intersticiales presentes entre los asentamientos residenciales que configuran el borde noroeste del núcleo principal de la ciudad.

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

1.- El Plan Parcial podrá efectuar sobre la estructura interior viaria propuesta las precisiones o modificaciones oportunas que por circunstancias derivadas de la topografía del terreno o razón justificada resultaren convenientes y siempre que se demuestre la mejor concepción urbanística de la nueva solución dentro del mismo modelo urbano. Deberá asegurarse en todo caso la continuidad viaria y coherencia de trazado con el área urbana colindante por el sur y con el tramo de la carretera de Villaviciosa al que da frente el sector.

2.- La zonificación del uso Espacios Libres propuesta desde el Plan General se considera vinculante, pudiendo no obstante el Plan Parcial efectuar precisiones por causas análogas a las aludidas en el anterior punto. El Plan Parcial zonificará las subzonas 4, 5 y 6 de la ordenanza UAS con análogo criterio al contenido en el Plan General.

3.- El trazado propuesto para el tramo de viario de conexión con el previsto en el ámbito U.E. B-30 se considera vinculante, debiendo en cualquier caso coordinarse con la solución que se materialice en la ejecución del planeamiento del citado ámbito.

4.- En caso de preceder en tramitación el P.P. N-4 a la U.E. B-30, corresponderá a este Plan Parcial y su/s posterior/es Proyecto/s de Urbanización la definición exacta del eje del tramo viario en cuestión.

5.- Mediante el Plan Parcial y el/los posterior/es Proyecto/s de Urbanización se dará una adecuada solución a las escorrentías y arroyos existentes en este ámbito, prevaleciendo -en los cruces de vial sobre arroyo- las soluciones estructurales sobre las de movimientos de tierra.

6.- El Plan Parcial definirá características urbanas o semirurales para la urbanización de los distintos Sistemas de E.L. previstos en función de su localización.

7.- La zonificación del suelo dotacional público contenida en el Plan General se considera orientativa.

8.- El Plan Parcial resolverá la adecuada protección del arbolado autóctono de importancia existente en su ámbito.

9.- Se integrarán en Espacios Libres públicos los trazados de las conducciones históricas de agua presentes en el sector.

10.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

**SECTOR: PP O-2****DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: CIUDAD JARDIN DE PONIENTE-2

hoja/s nº orden: 10, 11, 17, 18

**DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m2 suelo): 373.863

índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,30

techo máximo edificable (m2 techo): 112.159

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAS, UAD, CJ

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 2º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (en m2suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

**OBJETIVOS:**

Generación y urbanización de un sector de suelo edificable de uso residencial, con morfologías de «ciudad jardín», como extensión de los crecimientos de análogos tipos arquitectónicos programados en su margen oriental para el primer cuatrienio del Plan General.

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

1.- Se consideran vinculantes los siguientes aspectos formales reflejados en la documentación gráfica del Plan General:

1.1.- El trazado de un vial sobre la margen norte del sector, con trazado análogo al grafiado en el Plan General. El Plan Parcial zonificará al norte de este vial únicamente usos dotacionales públicos.

1.2.- El trazado del tramo de prolongación de la avenida de la Arruzafilla contenido en el presente sector, que deberá en cualquier caso ajustarse al que se ejecute en la materialización del PP O-1.

1.3.- Con carácter mínimo, la alineación establecida con respecto al referido tramo de prolongación.

1.4.- La estructura viaria propuesta, en cuanto a las conexiones pretendidas con las tramas colindantes, urbanas existentes y urbanizables futuras. El Plan Parcial solucionará y ejecutará dichas conexiones.

1.5.- El Plan Parcial podrá efectuar sobre los trazados de los viales descritos las precisiones o modificaciones oportunas que por circunstancias derivadas de la topografía del terreno o razón justificada resultaren convenientes.

2.- El Plan Parcial procurará, mediante la ordenación que proponga, la disociación de los tráfico peatonales lúdicos de los rodados y resto de peatonales.

3.- El Plan Parcial respetará el trazado de las principales escorrentías y caminos históricos incluidos en el ámbito, integrándolos en áreas de Espacios Libres lineales aptos para tráfico peatonal lúdico, de modo análogo al representado en la documentación gráfica del Plan General. El Plan Parcial definirá las anchuras correspondientes.

4.- Se destinarán para uso dotacional -con carácter vinculante- los terrenos localizados al Oeste del barrio de San Rafael de la Albaida.

5.- El Plan Parcial definirá una ordenanza «Ciudad Jardín» (CJ) específica, con una altura máxima de PB+2 para usos residenciales unifamiliares y plurifamiliares, con el objetivo general de focalizar intensidades, esponjando la implantación del resto de edificaciones en el sector, concentrando actividades compatibles y estructurando la actuación en su aspecto formal; ejes, centros, etc. Las ordenaciones en UAD que el Plan Parcial proponga se alejarán de modos de implantación suburbanas, con objeto de evitar la generación de frentes continuos de excesiva longitud alineados a vial, tomándose en este sentido como mejor referencia los modos de implantación de tipologías aisladas.

6.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

**SECTOR: PP O-6****DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: PARQUE AZAHARA

hoja/s nº orden: 32

**DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL  
 superficie (m2 suelo): 112.122  
 índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,50  
 techo máximo edificable (m2 techo): 56.061  
 usos globales: RESIDENCIALES  
 ordenanza/s de aplicación: UAD, PAS-1, PAS-2  
 sistema de actuación: COMPENSACION  
 iniciativa: PRIVADA  
 plazo de redacción: 2º CUATRIENIO  
 CESIONES DE SUELO (en m2suelo):  
 viales (V): Según Plan Parcial.  
 espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).  
 otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

**OBJETIVOS:**

Generación y urbanización de un sector edificable residencial de extensión de los suelos urbanos de análogo uso que constituyen el barrio del Parque Azahara.

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

- 1.- Se consideran vinculantes los siguientes aspectos formales reflejados en la documentación gráfica del Plan General:
  - 1.1.- Con carácter mínimo, las alineaciones establecidas tanto con respecto al tramo de la carretera de Palma del Río al que da frente el sector, como con relación al trazado definitivo de la Variante Oeste.
  - 1.2.- La estructura viaria propuesta, en cuanto a las conexiones pretendidas.
  - 1.3.- La materialización de un vial de servicio paralelo a la carretera de Palma del Río, con objeto de minimizar los accesos directos a la misma desde las nuevas edificaciones.
- 2.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquier de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

**3.4.2. SISTEMAS GENERALES 2C**

SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO SEGUNDO CUATRIENIO		
Código	Denominación	Superficie en m2s
SGEL SUP-3	PARQUE DEL CANAL-2	58.828
<b>TOTAL SGEL</b>		<b>58.828</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>58.828</b>

**3.4.3. ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO 2C**

Sector	Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)			Aprovechamiento Administración actuante por cesión suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento				Aprovechamiento propietarios Sistemas Generales (90% s/ Exc)			Aprovechamiento propietarios sectores (90% s/ AT)		
	Superficie (S) en m2s	Ie (en m2/m2s)	Techo máximo en m2techo (TM) Ies	CPH	Aprovechamiento Real (ApR)= TM:CPH	Aprovechamiento Tipo (AT)= AT2C:S	Excesos/Defectos= ApR-(AT2C:S)	(A) en uds. aprov.= 0,10xApR	(B) en m2s= A / CPH (dato orientativo)	en m2/m2s= B / S (dato orientativo)	en % s/ ApR= (A / ApR)x100	(D) en uds. aprov.= 0,90xExc	(E) en m2s= C / CPH (dato orientativo)	en m2/m2s= D / S (dato orientativo)	(ASA) en uds. aprov.= 0,90xAT2C:S (dato orientativo)	(E) en m2s= ASA / CPH (dato orientativo)	en m2/m2s= E / S (dato orientativo)
PP N-4 EL CARMEN	216.255	0,125	27.032	2.936	79.366	76.725	2.641	7.937	2.703	0,0125	10,0	2.376	809	0,003743	69.053	23.519	0,108757
PP O-2 CIUDAD JARDIN PONIENTE.2	373.863	0,30	112.159	1.250	140.199	132.643	7.556	14.020	11.216	0,0300	10,0	6.800	5.440	0,014551	119.378	95.503	0,255449
PP O-6 AZAHARA	112.122	0,50	56.061	0,900	50.455	39.780	10.675	5.045	5.606	0,0500	10,0	9.608	10.675	0,095210	35.802	39.780	0,354790
<b>TOTAL SECTORES</b>	<b>702.240</b>		<b>195.252</b>		<b>270.019</b>	<b>249.148</b>	<b>20.872</b>	<b>27.002</b>	<b>19.525</b>			<b>18.784</b>	<b>16.925</b>		<b>224.233</b>	<b>158.802</b>	
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES</b>	<b>58.828</b>				<b>0</b>	<b>20.872</b>	<b>-20.872</b>	<b>0</b>				<b>-18.784</b>					
<b>TOTALES</b>	<b>761.068</b>		<b>195.252</b>		<b>270.019</b>	<b>270.019</b>	<b>0</b>	<b>27.002</b>	<b>19.525</b>			<b>0</b>	<b>16.925</b>		<b>224.233</b>	<b>158.802</b>	

**APROV. TIPO 2º C (AT2C) = 0,354790**      **Unidades de aprovechamiento / m2s**

**ANEXO- CIFRAS GLOBALES AR SUP 2C**

CIFRAS GLOBALES DEL AREA DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO-SEGUNDO CUATRIENIO														
Sectores	Usos globales	Superficie (en m2s)	Ie (en m2/m2s)	Total m2t usos residenciales	M2techo aprox. por vivienda (dato orientativo)	Nº aprox. de viviendas (dato orientativo)	Densidad en viv./ha. (dato orientativo)	Reserva Espacios Libres (m2s) (dato orientativo)	Reserva Docente (m2s) (dato orientativo)	Reserva Deportivo (m2s) (dato orientativo)	Reserva Comercial-Social (m2s) (dato orientativo)	Superficie (en m2s)	Ie (en m2/m2s)	Reserva Espacios Libres (m2s) (dato orientativo)
PP N-4 EL CARMEN	RESIDENCIALES	216.255	0,125	27.032	300	90	4	50.000	5.000	4.820	180	-	-	-
PP O-2 CIUDAD JARDIN PONIENTE.2	RESIDENCIALES	373.863	0,30	112.159	225	498	13	37.386	6.000	2.991	1.994	-	-	-
PP O-6 AZAHARA	RESIDENCIALES	112.122	0,50	56.061	125	448	40	11.212	6.000	2.691	1.794	-	-	-
<b>TOTALES</b>	<b>3 SECTORES RESIDENCIALES</b>	<b>702.240</b>		<b>195.252</b>		<b>1.037</b>		<b>98.599</b>	<b>17.000</b>	<b>10.502</b>	<b>3.968</b>			
<b>USOS GLOBALES RESIDENCIALES</b>														
<b>USOS GLOBALES INDUSTRIALES</b>														
		Superficie sectores residenciales (A)	Superficie SG adscritos (B)	A+B		Densidad orientativa								
		ha.	ha.	ha.		Nº orientativo viviendas		(viv./ha)						
<b>TOTAL AR SUP 2C</b>		<b>70.224</b>	<b>5.883</b>	<b>76.107</b>		<b>1.037</b>		<b>13,627</b>						

**3.5. TERCER CUATRIENIO  
SECTOR: PP O-3**

**DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)  
denominación: CIUDAD JARDIN DE PONIENTE-3

hoja/s nº orden: 10, 17

**DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m2 suelo): 530.148

índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,25

techo máximo edificable (m2 techo): 132.537

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAS, UAD, CJ

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 3º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (en m2suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

**OBJETIVOS:**

Generación y urbanización de un sector de suelo edificable de uso residencial, con morfologías de «ciudad jardín», como extensión de los crecimientos de análogos tipos arquitectónicos programados en su margen oriental para el segundo cuatrienio del Plan General.

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

1.- Se consideran vinculantes los siguientes aspectos formales reflejados en la documentación gráfica del Plan General:

1.1.- El trazado de un vial sobre la margen noroeste del sector, con trazado análogo al grafiado en el Plan General. El Plan Parcial zonificará al noroeste de este vial únicamente usos dotacionales públicos.

1.2.- El trazado del tramo de prolongación de la avenida de la Arruzafilla contenido en el presente sector, que deberá en cualquier caso ajustarse al que se ejecute en la materialización del PP

O-2, considerándose igualmente vinculante -con carácter mínimo- la alineación definida sobre la margen norte del referido tramo de prolongación.

1.3.- La asignación de uso dotacional de «Espacios Libres» grafiada en el Plan sobre la superficie del sector localizada al sur del trazado de la carretera de Santa María de Trassierra, que tendrá la consideración de Sistema General incluido en el sector.

1.4.- La estructura viaria propuesta, en cuanto a las conexiones pretendidas con las tramas colindantes. El Plan Parcial solucionará y ejecutará dichas conexiones.

1.5.- El Plan Parcial podrá efectuar sobre los trazados de los viales descritos las precisiones o modificaciones oportunas que por circunstancias derivadas de la topografía del terreno o razón justificada resultaren convenientes.

2.- El Plan Parcial procurará, mediante la ordenación que proponga, la disociación de los tráficos peatonales lúdicos de los rodados y resto de peatonales.

3.- El Plan Parcial respetará el trazado de las principales escorrentías y caminos históricos incluidos en el ámbito, integrándolos en áreas de Espacios Libres lineales aptos para tráfico peatonal lúdico, de modo análogo al representado en la documentación gráfica del Plan General. El Plan Parcial definirá las anchuras correspondientes.

4.- Se destinarán para uso dotacional -con carácter vinculante en localización y superficie- los terrenos ubicados tanto al noreste de la Almunia de Turruñuelos como al sur del Club Hípico, según lo grafiado en el Plan General.

5.- El Plan Parcial definirá una ordenanza «Ciudad Jardín» (CJ) específica, con una altura máxima de PB+2 para usos residenciales unifamiliares y plurifamiliares, con el objetivo general de focalizar intensidades, esponjando la implantación del resto de edificaciones en el sector, concentrando actividades compatibles y estructurando la actuación en su aspecto formal; ejes, centros, etc. Las ordenaciones en UAD que el Plan Parcial proponga se alejarán de modos de implantación suburbanales, con objeto de evitar la generación de frentes continuos de excesiva longitud alineados a vial, tomándose en este sentido como mejor referencia los modos de implantación de tipologías aisladas.

6.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

**3.5.2. ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO 3C**

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO																	
ÁREA REPARTO TERCER CUATRIENIO																	
Sector	Datos de Planeamiento				Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)			Aprovechamiento Administración actuante por cesión suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento				Aprovechamiento propietarios Sistemas Generales (90% s/ Exc)			Aprovechamiento propietarios sectores (90% s/ AT)		
	Superficie (S) en m2s	le (m2/m2s)	Techo máximo en m2techo (TM)= lexS	CPH	Aprovechamiento Real (AprR)= TMxCPH	Aprovechamiento Tipo (AT)= AT3CxS	Excesos/Defectos= AprR-(AT3CxS)	(A) en uds. aprov.= 0,10xAprR	(B) en m2= A / CPH (dato orientativo)	en m2/m2s= B / S (dato orientativo)	en % s/ AprR= (A / AprR)x100	(C) en uds. apro.= 0,90xExc	(D) en m2= C / CPH (dato orientativo)	en m2/m2s= D / S (dato orientativo)	(ASA) en uds. aprov.= 0,90xAT3CxS	(E) en m2= ASA / CPH (dato orientativo)	en m2/m2s= E / S (dato orientativo)
N.º PPO-3 CIUDAD JARDIN PONIENTE.3	530.148	0,25	132.537	1.000	132.567	132.567	0	13.257	13.254	0,0250	10,0	0	0	0	119.311	119.283	0,2250
<b>TOTAL SECTORES</b>	530.148		132.537		132.567	132.567	0	13.257	13.254			0	0		119.311	119.283	
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES</b>	0				0	0	0	0				0					
<b>TOTALES</b>	530.148		132.537		132.567	132.567	0	13.257	13.254			0	0		119.311	119.283	

APROV. TIPO 3º C (AT3C) = 0,25      Unidades de aprovechamiento / m2s

## ANEXO- CIFRAS GLOBALES AR SUP 2C

CIFRAS GLOBALES DEL AREA DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO-TERCER CUATRIENIO																
Sector	Usos globales	Superficie	le	Total m2t usos residenciales	M2techo aprox. por vivienda	Nº aprox. de viviendas	Densidad en viv./ha.	Reserva Espacios Libres (m2s)	Reserva Docente (m2s)	Reserva Deportiva (m2s)	Reserva Comercial-Social (m2t)	Superficie	le	Total m2t usos industriales	Reserva Espacios Libres (m2s)	Reserva SIPS (m2s)
		(en m2s)	(en m2/m2s)		(dato orientativo)	(dato orientativo)	(dato orientativo)	(dato orientativo)	(dato orientativo)	(dato orientativo)	(dato orientativo)	(en m2s)	(en m2/m2s)		(dato orientativo)	(dato orientativo)
PP O-3 CIUDAD JARDIN PONIENTE.3	RESIDENCIALES	530.148	0,25	132.537	275	482	9	53.015	6.000	2.892	1.928	-	-	-	-	-
<b>T O T A L E S</b>	<b>1 SECTOR RESIDENCIAL</b>	<b>530.148</b>		<b>132.537</b>	<b>275</b>	<b>482</b>		<b>53.015</b>	<b>6.000</b>	<b>2.892</b>	<b>1.928</b>	-	-	-	-	-
USOS RESIDENCIALES												USOS INDUSTRIALES				

	Superficie sectores residenciales (A)	Superficie SG adscritos (B)	A+B	Nº orientativo viviendas	Densidad orientativa
	ha.	ha.	ha.		(viv./ha)
<b>TOTAL AR SUP 3C</b>	<b>53,015</b>	<b>0,000</b>	<b>53,015</b>	<b>482</b>	<b>9,091</b>

## TÍTULO 4. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

AMBITOS EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	
PAU O-1	CTRA. AEROPUERTO NORTE/SUR
PAU O-2	SANTA ANA DE LA ALBAIDA
PAU SAA-N	SANTA ANA DE LA ALBAIDA-NORTE
PAU SRA-S	SAN RAFAEL DE LA ALBAIDA-SUR
PAU LA	LA ADUANA
PAU O-3	HUERTA DE SANTA ISABEL-ESTE
PAU O-4	HUERTA DE SANTA ISABEL-OESTE
PAU RCS	RESIDENCIAL CIUDAD SANITARIA
PAU LE-1	CIUDAD JARDIN DE LEVANTE
PAU (I)-4	POLIGONO TORRECILLA-ESTE
PAU (I)-5	PARQUE INDUSTRIAL LEVANTE
PAU (I)-6	PARQUE INDUSTRIAL LA RINCONADA
PAU CTRA. PALMA	CARRETERA DE PALMA
PAU H-1	EL HIGUERON-ESTE
PAU H-2	EL HIGUERON-OESTE
PAU-P VEREDON	PARCELACION VEREDON DE LOS FRAILES-NORTE
PAU-P LR	PARCELACION LA RABADA
PAU-P SAA	PARCELACION SANTA ANA DE LA ALBAIDA
PAU-P SANTA MARTA	PARCELACION POLIGONO SANTA MARTA
PAU-P C.SUR	PARCELACION CAMPINUELA-SUR
PAU-P QUEMADILLAS	PARCELACION LAS QUEMADILLAS
PAU-P Q.A.OESTE	PARCELACION QUEMADAS ALTAS-OESTE
PAU-P Q.A.ESTE	PARCELACION QUEMADAS ALTAS-ESTE
PAU-P Q.B.NORTE	PARCELACION QUEMADAS BAJAS-NORTE
PAU-P ARENAL	PARCELACION ARENAL
PAU-P PO-1	GRUPO PARCELACIONES PONIENTE-1
PAU-P PO-2	GRUPO PARCELACIONES PONIENTE-2
PAU-P PO-3	GRUPO PARCELACIONES PONIENTE-3
PAU-P PO-4	GRUPO PARCELACIONES PONIENTE-4
PAU-P PO-5	GRUPO PARCELACIONES PONIENTE-5
PAU-P PO-6	GRUPO PARCELACIONES PONIENTE-6
PAU-P LE-1	GRUPO PARCELACIONES LEVANTE-1
PAU-P LE-2	GRUPO PARCELACIONES LEVANTE-2
PAU CS-1	CIUDAD SANITARIA
PAU (E)-1	CAMPUS DE RABANALES

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	
SGEL_SUNP-1	PARQUE POLIGONO GUADALQUIVIR-SUR
SGEL_SUNP-2	PARQUE ARROYO RABANALES
SGEL_SUNP-3	PARQUE CANTERAS DE LA ALBAIDA
SGEL_SUNP-4.a	ALMUNIA DE TURRUÑUELOS.a
SGEL_SUNP-4.b	ALMUNIA DE TURRUÑUELOS.b
SGEL/Pk_SUNP-5	QUEMADAS
SG EL/EQ SUNP-6	ARENAL-ESTE
SGEQ SUNP-1	FONTANAR
SG CTIM SUNP.a	CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTES.a
SG CTIM SUNP.b	CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTES.b
SG CTIM SUNP.c	CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTES.c
SGV_SUNP-1	CORTA DE TORRECILLA

## 4.2.- FICHAS DE PLANEAMIENTO PAU

## AMBITO: PAU O-1

## DATOS GENERALES:

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)

denominación: CTRA. AEROPUERTO NORTE/SUR

hoja/s nº orden: 32, 33, 39, 40, 44, 45

## DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

superficie (m2 suelo): 1.360.061

índice de edificabilidad bruta máxima (m2t/m2s): 0,35

techo máximo edificable (m2 techo): 476.021

usos globales: RESIDENCIALES

usos incompatibles: INDUSTRIALES 3ª Y 4ª CATEGORIAS

formulación y redacción del PAU: PUBLICA OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Area de extensión con tipologías residenciales de baja densidad e industriales (según planimetría Plan General) delimitado con objeto de consolidar las extensiones de la ciudad por el suroeste, entre los corredores formados por la Ronda de Poniente y la Variante Oeste.

B.1.- Se condiciona la programación de la actuación a la cesión del suelo necesario para la ejecución de los siguientes Sistemas Generales incluidos en el mismo:

B.1.1.- Sistema General Ciudad de la Salud (75.000 m2s, correspondiendo su delimitación exacta al PAU).

B.2.- Se condiciona la programación de la actuación a la gestión de los siguientes Sistemas Generales exteriores adscritos al PAU:

B.2.1.- Sistema General de Espacios Libres SUNP-3 «Parque Canteras de la Albaida».

B.2.2.- Sistema General de Espacios Libres SUNP-4.a «Almunia de Turruñuelos.a».

B.3.- El PAU definirá un sector en su interior, con un aprovechamiento mínimo de 80.000 m<sup>2</sup>techo, con destino a la ejecución de viviendas públicas, a política de suelo público y a VPO o acogidas a algún régimen de protección.

B.4.- Las edificaciones a implantar en el presente ámbito responderán a las tipologías propias de las viviendas unifamiliares.

B.5.- El planeamiento de desarrollo podrá definir una ordenanza «Ciudad Jardín» (CJ) específica, con una altura máxima de PB+2 para usos residenciales unifamiliares y plurifamiliares, con el objetivo general de focalizar intensidades, esponjando la implantación del resto de edificaciones en el sector, concentrando actividades compatibles y estructurando la actuación en su aspecto formal; ejes, centros, etc.. Las ordenaciones en UAD que el Plan Parcial pudiera proponer se alejarán de modos de implantación suburbanos, con objeto de evitar la generación de frentes continuos de excesiva longitud alineados a vial, tomándose en este sentido como mejor referencia los modos de implantación de tipologías aisladas.

B.6.- Mediante la ordenación que el planeamiento de desarrollo proponga se procurará la disociación de los tráficos peatonales lúdicos de los rodados y resto de peatonales.

B.7.- Se respetará asimismo el trazado de las principales escorrentías y caminos históricos incluidos en el ámbito, integrándolos en áreas de Espacios Libres lineales aptos para tráfico peatonal lúdico, de modo análogo al representado en la documentación gráfica del Plan General. El planeamiento de desarrollo definirá las anchuras correspondientes.

#### AMBITO: PAU O-2

##### DATOS GENERALES:

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)

denominación: SANTA ANA DE LA ALBAIDA

hoja/s nº orden: 10, 17

##### DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

superficie (m<sup>2</sup> suelo): 103.579

índice de edificabilidad bruta máxima (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 0,20

techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 20.716

usos globales: RESIDENCIALES UNIFAMILIARES

usos incompatibles: INDUSTRIALES

formulación y redacción del PAU: PRIVADA

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Área de extensión con tipologías residenciales de baja densidad, de sellado entre la estructura del PA B-20 y la parcelación localizada al norte de la Almunia de Turruñuelos. Se delimita igualmente la presente actuación con objeto de consolidar las futuras extensiones definidas al norte de la carretera de Santa María de Trassierra.

B.1.- Se condiciona la programación de la actuación a la ejecución del vial de prolongación de la avenida de la Arruzafilla hasta su conexión con la carretera de Santa María de Trassierra por medio del STC-CTR.

B.2.- La estructura viaria propuesta se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas dada la nueva trama viaria proyectada para la zona, pudiéndose efectuar no obstante, mediante el planeamiento de desarrollo, modificaciones en los trazados concretos justificadamente.

#### AMBITO: PAU SAA-N

##### DATOS GENERALES:

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)

denominación: SANTA ANA DE LA ALBAIDA-NORTE

hoja/s nº orden: 10, 17

##### DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

superficie (m<sup>2</sup> suelo): 108.931

índice de edificabilidad bruta máxima (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 0,20

techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 21.786

usos globales: RESIDENCIALES UNIFAMILIARES

usos incompatibles: INDUSTRIALES

formulación y redacción del PAU: PRIVADA

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Extensión del asentamiento de Santa Ana de la Albaida por

sus márgenes norte y sur sobre suelos preparcelados y parcialmente edificados, e integración en la futura malla urbana del equipamiento privado preexistente en el ámbito.

B.1.- Las conexiones viarias propuestas exteriores a la actuación se consideran vinculantes. Su ejecución corresponderá a los propietarios del ámbito.

B.2.- Se solucionarán adecuadamente las escorrentías presentes en el ámbito.

B.3.- Los Espacios Libres de cesión se urbanizarán y ajardinarán con características semirurales, dado su carácter de áreas de transición y conexión con el suelo no urbanizable protegido.

B.4.- El PAU reconocerá el equipamiento privado preexistente sobre su margen meridional. Con el expresado objetivo lo caracterizará como sector independiente de uso global dotacional de carácter privado, equilibrado en intensidad con la del resto ámbito mediante los correspondientes coeficientes de ponderación.

B.5.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

#### AMBITO: PAU SRA-S

##### DATOS GENERALES:

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)

denominación: SAN RAFAEL DE LA ALBAIDA-SUR

hoja/s nº orden: 17, 18

##### DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

superficie (m<sup>2</sup> suelo): 21.961

índice de edificabilidad bruta máxima (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 0,52

techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 11.420

usos globales: RESIDENCIALES

usos incompatibles: INDUSTRIALES

formulación y redacción del PAU: PRIVADA

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Extensión del barrio de San Rafael de la Albaida por su margen meridional mediante un desarrollo residencial de tipologías análogas a las existentes, delimitado con los objetivos de:

Consolidación del barrio como núcleo.

Regularización de la oferta dotacional en la zona.

B.1.- Los propietarios ejecutarán el tramo de prolongación de la calle del Movimiento Vecinal -completando la urbanización del tramo existente en caso necesario- hasta su confluencia con la calle San Rafael de la Albaida.

B.2.- Se ejecutará un vial norte-sur de nueva apertura en prolongación de la calle de la Asamblea, sobre el trazado del colector de alcantarillado presente en la zona.

B.3.- Se considera vinculante la alineación mínima definida en la documentación gráfica del Plan General con respecto al tramo de la ctra. de Trassierra al que da frente la actuación, así como la disposición de una banda de terrenos ajardinada de 12 metros de anchura mínima en el espacio resultante.

B.4.- Se evitarán los accesos directos de vehículos desde la ctra. de Trassierra a las nuevas edificaciones. Con este objetivo se ejecutará un vial de servicio análogo al previsto en la documentación gráfica del Plan General.

B.5.- La zonificación del uso EQ propuesta en la documentación gráfica del Plan General se considera orientativa.

#### AMBITO: PAU LA

##### DATOS GENERALES:

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)

denominación: LA ADUANA

hoja/s nº orden: 1, 2

##### DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

superficie (m<sup>2</sup> suelo): 99.395

índice de edificabilidad bruta máxima (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 0,125

techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 12.424

usos globales: RESIDENCIALES UNIFAMILIARES

usos incompatibles: INDUSTRIALES

formulación y redacción del PAU: PRIVADA

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Extensión de los tejidos residenciales del Brillante sobre suelos preparcelados y parcialmente edificados.

B.1.- Se protegerá adecuadamente la vegetación autóctona de importancia presente en el ámbito.

B.2.- Se estructurará correctamente la actuación.

B.3.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

#### AMBITO: PAU O-3

##### DATOS GENERALES:

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)

denominación: HUERTA DE SANTA ISABEL-ESTE

hoja/s nº orden: 24, 25

##### DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

superficie (m2 suelo): 405.440

índice de edificabilidad bruta máxima (m2t/m2s): 0,80

techo máximo edificable (m2 techo): 324.352

usos globales: RESIDENCIALES

usos incompatibles: INDUSTRIALES

formulación y redacción del PAU: PUBLICA

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Area de extensión con tipologías de vivienda plurifamiliar delimitado con objeto de consolidar el modelo de ciudad definido por el Plan General precedente.

B.1.- El PAU definirá un sector en su interior, con un aprovechamiento mínimo de 160.000 m2techo, con destino a la ejecución de viviendas públicas, a política de suelo público y a VPO o acogidas a algún régimen de protección.

B.2.- Se garantizarán las conexiones con la estructura viaria de las tramas adyacentes.

B.3.- Mediante la ordenación que el planeamiento de desarrollo proponga se procurará la disociación de los tráficos peatonales lúdicos de los rodados y resto de peatonales.

B.4.- Se respetará asimismo el trazado de las principales escorrentías y caminos históricos incluidos en el ámbito, integrándolos en áreas de Espacios Libres lineales aptos para tráfico peatonal lúdico, de modo análogo al representado en la documentación gráfica del Plan General. El planeamiento de desarrollo definirá las anchuras correspondientes.

#### AMBITO: PAU O-4

##### DATOS GENERALES:

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)

denominación: HUERTA DE SANTA ISABEL-OESTE

hoja/s nº orden: 24

##### DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

superficie (m2 suelo): 494.339

índice de edificabilidad bruta máxima (m2t/m2s): 0,80

techo máximo edificable (m2 techo): 395.471

usos globales: RESIDENCIALES

usos incompatibles: INDUSTRIALES

formulación y redacción del PAU: PUBLICA

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Area de extensión con tipologías de vivienda plurifamiliar delimitado con objeto de consolidar el modelo de ciudad definido por el Plan General precedente.

B.1.- El PAU definirá un sector en su interior, con un aprovechamiento mínimo de 200.000 m2techo, con destino a la ejecución de viviendas públicas, a política de suelo público y a VPO o acogidas a algún régimen de protección.

B.2.- Se garantizarán las conexiones con la estructura viaria de las tramas adyacentes.

B.3.- Mediante la ordenación que el planeamiento de desarrollo proponga se procurará la disociación de los tráficos peatonales lúdicos de los rodados y resto de peatonales.

B.4.- Se respetará asimismo el trazado de las principales escorrentías y caminos históricos incluidos en el ámbito, integrándolos en áreas de Espacios Libres lineales aptos para tráfico peatonal lúdico, de modo análogo al representado en la documentación gráfica del Plan General. El planeamiento de desarrollo definirá las anchuras correspondientes.

#### AMBITO: PAU RCS

##### DATOS GENERALES:

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)

denominación: RESIDENCIAL CIUDAD SANITARIA

hoja/s nº orden: 40

##### DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

superficie (m2 suelo): 22.527

índice de edificabilidad bruta máxima (m2t/m2s): 1,50

techo máximo edificable (m2 techo): 33.791

usos globales: RESIDENCIALES Y TERCARIOS

usos incompatibles: INDUSTRIALES

formulación y redacción del PAU: PRIVADA

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Generación de tejidos de usos residenciales y terciarios de apoyo a la Ciudad Sanitaria.

B.1.- Se considera vinculante, con carácter mínimo, la alineación establecida con respecto a las calles a que da frente la actuación (avda. Menéndez Pidal y C/ Pintor Zurbarán).

B.2.- Se considera vinculante la permeabilización visual y peatonal en el sentido norte-sur. La ordenación pormenorizada que se propone tendrá no obstante carácter orientativo.

B.3.- La zonificación de usos globales grafiada en el Plan General se considera orientativa.

#### AMBITO: PAU LE-1

##### DATOS GENERALES:

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)

denominación: CIUDAD JARDIN DE LEVANTE

hoja/s nº orden: 13, 14, 20, 21

##### DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

superficie (m2 suelo): 1.217.609

índice de edificabilidad bruta máxima (m2t/m2s): 0,35

techo máximo edificable (m2 techo): 426.163

usos globales: RESIDENCIALES

usos incompatibles: INDUSTRIALES

formulación y redacción del PAU: PUBLICA

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Area de extensión con tipologías residenciales de baja densidad delimitado con objeto de consolidar las extensiones actuales de la Universidad y sectores industriales de Levante.

B.1.- Se condiciona la programación de la actuación a la cesión del suelo necesario para la ejecución de los siguientes Sistemas Generales incluidos en el mismo:

B.1.1.- Sistema General Eje Logístico (90.000 m2s, correspondiendo su delimitación exacta al PAU).

B.1.2.- Sistema General Ciudad Deportiva de Levante (60.000 m2s, correspondiendo su delimitación exacta al PAU, pudiendo integrarse en los Espacios Libres de cesión).

B.2.- Se condiciona la programación de la actuación a la gestión de los siguientes Sistemas Generales exteriores adscritos al PAU:

B.2.1.- Sistema General de Espacios Libres SUNP-2 «Parque Arroyo Rabanales».

B.2.2.- Sistema General de Espacios Libres SUNP-4.b «Almunia de Turruñuelos.b».

B.3.- Corresponderá a los propietarios del sector la ejecución de las conexiones necesarias con la antigua N-IV al sur y con la intersección entre Ronda Norte y Ronda de Levante al noroeste de la actuación, considerándose orientativas las soluciones concretas contenidas en la documentación gráfica del Plan General, sin perjuicio de la ejecución en este último caso, por parte de la administración competente, del nuevo enlace viario de la N-432.

B.4.- El PAU definirá un sector en su interior, con un aprovechamiento mínimo de 70.000 m2techo, con destino a la ejecución de viviendas públicas, a política de suelo público y a VPO o acogidas a algún régimen de protección.

B.5.- Las edificaciones a implantar en el presente ámbito responderán a las tipologías propias de las viviendas unifamiliares.

B.6.- El planeamiento de desarrollo podrá definir una ordenanza «Ciudad Jardín» (CJ) específica, con una altura máxima de PB+2 para usos residenciales unifamiliares y plurifamiliares, con el objetivo general de focalizar intensidades, esponjando la im-

plantación del resto de edificaciones en el sector, concentrando actividades compatibles y estructurando la actuación en su aspecto formal; ejes, centros, etc.. Las ordenaciones en UAD que el Plan Parcial pudiera proponer se alejarán de modos de implantación suburbanas, con objeto de evitar la generación de frentes continuos de excesiva longitud alineados a vial, tomándose en este sentido como mejor referencia los modos de implantación de tipologías aisladas.

B.7.- El planeamiento de desarrollo integrará en las ordenaciones que proponga las edificaciones principales de la «Cerca de Lagartijo», conservándolas. Se garantizará igualmente la adecuada percepción visual de las mismas.

B.8.- Se respetará asimismo el trazado de las principales escorrentías y caminos históricos incluidos en el ámbito, integrándolos en áreas de Espacios Libres lineales aptos para tráfico peatonal lúdico, de modo análogo al representado en la documentación gráfica del Plan General. El planeamiento de desarrollo definirá las anchuras correspondientes.

#### **AMBITO: PAU (I)-4**

##### **DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)

denominación: POLIGONO TORRECILLA-ESTE

hoja/s nº orden: 45, 46, 48, 49

##### **DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

superficie (m2 suelo): 385.003

índice de edificabilidad bruta máxima (m2t/m2s): 0,65

techo máximo edificable (m2 techo): 250.252

usos globales: INDUSTRIALES

usos incompatibles: RESIDENCIALES

formulación y redacción del PAU: PRIVADA

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Area de extensión con tipologías industriales delimitado con objeto de incrementar la oferta de parcelas de este uso en la margen oriental del Polígono de la Torrecilla.

B.1.- Se condiciona la programación de la actuación a la gestión de los siguientes Sistemas Generales exteriores adscritos al PAU: Sistema General Viario SUNP-1 «Corta de Torrecilla» y Sistema General de Espacios Libres SUNP-1 «Parque Polígono Guadalquivir-Sur».

B.2.- Se condiciona asimismo la programación del sector a la ejecución, por parte de la administración competente, del SGV SUNP-1 y del nuevo enlace entre la carretera de Cádiz y la autovía de ronda de la ciudad, correspondiendo a los propietarios del sector el desmantelamiento del actual enlace viario.

#### **AMBITO: PAU (I)-5**

##### **DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)

denominación: PARQUE INDUSTRIAL LEVANTE

hoja/s nº orden: 22, 23, 29

##### **DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

superficie (m2 suelo): 839.585

índice de edificabilidad bruta máxima (m2t/m2s): 0,65

techo máximo edificable (m2 techo): 545.730

usos globales: INDUSTRIALES

usos incompatibles: RESIDENCIALES PLURIFAMILIARES

formulación y redacción del PAU: PUBLICA

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Area de extensión con tipologías industriales delimitado sobre la margen septentrional de la autovía E-5 con objeto de consolidar y potenciar las áreas productivas de Levante.

B.1.- Se condiciona la programación de la actuación a la gestión del siguiente Sistema General exterior adscrito al PAU: Sistema General CTIM SUNP.b «Centro Intermodal de Transportes.b».

B.2.- Se ejecutarán las conexiones viarias con los Sistemas y distintas infraestructuras perimetrales a la actuación.

B.3.- El planeamiento de desarrollo localizará las áreas dotacionales de cesión preferentemente en el entorno del asentamiento en suelo urbano «Las Quemadillas».

B.4.- El PAU resolverá adecuadamente el contacto con las parcelaciones urbanísticas circundantes. En este sentido, y con el exclusivo objetivo de la regularización formal del límite meridional

de las expresadas parcelaciones, el PAU podrá definir un sector de usos residenciales unifamiliares sobre su margen septentrional.

#### **AMBITO: PAU (I)-6**

##### **DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)

denominación: PARQUE INDUSTRIAL LA RINCONADA

hoja/s nº orden: 67

##### **DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

superficie (m2 suelo): 551.909

índice de edificabilidad bruta máxima (m2t/m2s): 0,65

techo máximo edificable (m2 techo): 358.741

usos globales: INDUSTRIALES

usos incompatibles: RESIDENCIALES

formulación y redacción del PAU: PUBLICA

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Area de extensión con tipologías industriales delimitado sobre la margen oriental del término municipal, con objeto de consolidar y potenciar las instalaciones de análogo uso presentes en la zona.

B.1.- El PAU definirá un sector en su interior, con un aprovechamiento mínimo de 150.000 m2techo, para políticas de suelo industrial público.

B.2.- Se ejecutarán las conexiones viarias e infraestructurales necesarias.

B.3.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

#### **AMBITO: PAU CTRA. PALMA**

##### **DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)

denominación: CARRETERA DE PALMA

hoja/s nº orden: 31

##### **DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

superficie (m2 suelo): 654.755

índice de edificabilidad bruta máxima (m2t/m2s): 0,65

techo máximo edificable (m2 techo): 425.591

usos globales: INDUSTRIALES

usos incompatibles: RESIDENCIALES

formulación y redacción del PAU: PRIVADA

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Area de extensión con tipologías industriales delimitado con objeto de incrementar la oferta de parcelas de este uso en la margen meridional de la ctra. de Palma del Río.

B.1.- Se condiciona la programación de la actuación a la gestión del siguiente Sistema General exterior adscrito al PAU: Sistema General CTIM SUNP.a «Centro Intermodal de Transportes.a».

B.2.- Corresponderá a los propietarios del sector la ejecución de un vial de servicio del nuevo desarrollo industrial, paralelo a la N-431, análogo al representado en la documentación gráfica del Plan General, con objeto de minimizar los accesos directos a la misma.

B.3.- La estructura viaria propuesta se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas dada la nueva trama viaria proyectada para la zona, pudiéndose efectuar no obstante, mediante el planeamiento de desarrollo, modificaciones en los trazados concretos justificadamente.

B.4.- Con relación al trazado de la carretera N-431 se estará a lo dispuesto -en cuanto a línea límite de edificación- en la legislación sectorial aplicable, considerándose en este sentido orientativa la alineación grafiada en el Plan General.

#### **AMBITO: PAU H-1**

##### **DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)

denominación: EL HIGUERON-ESTE

hoja/s nº orden: 55

##### **DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

superficie (m2 suelo): 288.833

índice de edificabilidad bruta máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s): 0,15  
 techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 43.325  
 usos globales: RESIDENCIALES UNIFAMILIARES  
 usos incompatibles: INDUSTRIALES 3ª Y 4ª CATEGORIAS  
 formulación y redacción del PAU: PRIVADA  
 OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Area de extensión con tipologías residenciales de baja densidad delimitado sobre terrenos parcialmente edificados localizados al este del barrio de El Higuero, con objeto de nucleizar la barriada, conectándola con las extensiones industriales previstas PAU CTRA. PALMA y PAU-P Santa Marta.

B.1.- Corresponderá a los propietarios del sector la ejecución de un vial de servicio con respecto a la carretera de Palma del Río, análogo al representado en la documentación gráfica del Plan General, con objeto de minimizar los accesos directos a la misma.

B.2.- La estructura viaria propuesta se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas dada la nueva trama viaria proyectada para la zona, pudiéndose efectuar no obstante, mediante el planeamiento de desarrollo, modificaciones en los trazados concretos justificadamente.

B.3.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

#### AMBITO: PAU H-2

##### DATOS GENERALES:

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)  
 denominación: EL HIGUERON-OESTE  
 hoja/s nº orden: 55

##### DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

superficie (m<sup>2</sup> suelo): 393.699  
 índice de edificabilidad bruta máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s): 0,15  
 techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 59.055  
 usos globales: RESIDENCIALES UNIFAMILIARES  
 usos incompatibles: INDUSTRIALES 3ª Y 4ª CATEGORIAS  
 formulación y redacción del PAU: PRIVADA  
 OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Area de extensión con tipologías residenciales de baja densidad delimitado sobre terrenos parcialmente edificados localizados al Oeste del barrio de El Higuero con objeto de nucleizar la barriada.

B.1.- Corresponderá a los propietarios del sector la ejecución de un vial de servicio con respecto a la carretera de Palma del Río, análogo al representado en la documentación gráfica del Plan General, con objeto de minimizar los accesos directos a la misma.

B.2.- La estructura viaria propuesta se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas dada la nueva trama viaria proyectada para la zona, pudiéndose efectuar no obstante, mediante el planeamiento de desarrollo, modificaciones en los trazados concretos justificadamente.

B.3.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

#### AMBITO: PAU-P VEREDON

##### DATOS GENERALES:

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)  
 denominación: PARCELACION VEREDON DE LOS FRAILES-NORTE

hoja/s nº orden: 56

##### DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

superficie (m<sup>2</sup> suelo): 103.874  
 índice de edificabilidad bruta máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s): 0,15  
 techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 15.581  
 usos globales: RESIDENCIALES UNIFAMILIARES  
 usos incompatibles: INDUSTRIALES 3ª Y 4ª CATEGORIAS  
 formulación y redacción del PAU: PRIVADA  
 OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Area de extensión delimitada con objeto de regularizar, me-

dante el planeamiento de desarrollo, un área caracterizada por usos diversos no controlados.

B.1.- El Programa de Actuación Urbanística que se redacte incluirá, además de la documentación exigida por la legislación vigente, un análisis socioeconómico y urbanístico de la parcelación afectada por la actuación, con el objetivo de determinar los usos existentes que es necesario erradicar y los usos que se considerarán compatibles en el futuro. Asimismo incluirá un análisis de los valores agrícolas o ambientales afectados, de los posibles riesgos naturales existentes y, en su caso, de las posibles afecciones al dominio público, debiendo determinar las medidas que, necesariamente, deberán incorporar los futuros Planes Parciales con la finalidad de proteger dichos valores, de evitar los posibles riesgos existentes y de desafectar las zonas de dominio público que puedan estar ocupadas. El cumplimiento de dichas medidas deberá quedar garantizado por parte de los propietarios previamente a la aprobación definitiva de el/los Plan/es Parcial/es que se formule/n para el desarrollo del Programa de Actuación Urbaní

B.2.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

#### AMBITO: PAU-P LR

##### DATOS GENERALES:

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)  
 denominación: PARCELACION LA RABADA  
 hoja/s nº orden: 59

##### DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

superficie (m<sup>2</sup> suelo): 180.804  
 índice de edificabilidad bruta máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s): 0,15  
 techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 27.121  
 usos globales: RESIDENCIALES UNIFAMILIARES  
 usos incompatibles: INDUSTRIALES 3ª Y 4ª CATEGORIAS  
 formulación y redacción del PAU: PRIVADA  
 OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Area de extensión delimitada con objeto de regularizar, mediante el planeamiento de desarrollo, un área caracterizada por usos diversos no controlados.

B.1.- El Programa de Actuación Urbanística que se redacte incluirá, además de la documentación exigida por la legislación vigente, un análisis socioeconómico y urbanístico de la parcelación afectada por la actuación, con el objetivo de determinar los usos existentes que es necesario erradicar y los usos que se considerarán compatibles en el futuro. Asimismo incluirá un análisis de los valores agrícolas o ambientales afectados, de los posibles riesgos naturales existentes y, en su caso, de las posibles afecciones al dominio público, debiendo determinar las medidas que, necesariamente, deberán incorporar los futuros Planes Parciales con la finalidad de proteger dichos valores, de evitar los posibles riesgos existentes y de desafectar las zonas de dominio público que puedan estar ocupadas. El cumplimiento de dichas medidas deberá quedar garantizado por parte de los propietarios previamente a la aprobación definitiva de el/los Plan/es Parcial/es que se formule/n para el desarrollo del Programa de Actuación Urbaní

B.2.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

#### AMBITO: PAU-P SAA

##### DATOS GENERALES:

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)  
 denominación: PARCELACION SANTA ANA DE LA ALBAIDA  
 hoja/s nº orden: 17

##### DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

superficie (m<sup>2</sup> suelo): 90.357  
 índice de edificabilidad bruta máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s): 0,15  
 techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 13.554  
 usos globales: RESIDENCIALES UNIFAMILIARES

usos incompatibles: INDUSTRIALES  
 formulación y redacción del PAU: PRIVADA  
 OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Área de extensión delimitada con objeto de regularizar, mediante el planeamiento de desarrollo, un área caracterizada por usos diversos no controlados.

B.1.- El Programa de Actuación Urbanística que se redacte incluirá, además de la documentación exigida por la legislación vigente, un análisis socioeconómico y urbanístico de la parcelación afectada por la actuación, con el objetivo de determinar los usos existentes que es necesario erradicar y los usos que se considerarán compatibles en el futuro. Asimismo incluirá un análisis de los valores paisajísticos, agrícolas o ambientales afectados, de los posibles riesgos naturales existentes y, en su caso, de las posibles afecciones al dominio público, debiendo determinar las medidas que, necesariamente, deberán incorporar los futuros Planes Parciales con la finalidad de proteger dichos valores, de evitar los posibles riesgos existentes y de desafectar las zonas de dominio público que puedan estar ocupadas. El cumplimiento de dichas medidas deberá quedar garantizado por parte de los propietarios previamente a la aprobación definitiva de el/ los Plan/es Parcial/es que se formule/n para el desarrollo del Programa de A

B.2.- Se considera vinculante la zonificación del uso dotacional de «Espacios Libres» asignada por el Plan a la superficie del ámbito interior al BIC «Almunia de Turruñuelos». Los expresados terrenos tendrán la consideración de Sistema General incluido en el sector.

B.3.- Salvo en el aspecto explicitado en el anterior apartado, la ordenación del sector grafiada en el Plan General se considera orientativa.

B.4.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

#### **AMBITO: PAU-P SANTA MARTA**

DATOS GENERALES:

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)  
 denominación: PARCELACION POLIGONO SANTA MARTA  
 hoja/s nº orden: 31

DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

superficie (m2 suelo): 136.048  
 índice de edificabilidad bruta máxima (m2t/m2s): 0,65  
 techo máximo edificable (m2 techo): 88.431  
 usos globales: INDUSTRIALES

usos incompatibles: RESIDENCIALES  
 formulación y redacción del PAU: PRIVADA  
 OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Área de extensión delimitada con objeto de:

A.1.- Regularizar, mediante el planeamiento de desarrollo, un área caracterizada por usos diversos no controlados.

A.2.- Estructurar, de manera coordinada con el resto de terrenos anexos al SG CTIM, un área con capacidad industrial suficiente de apoyo al citado Centro Intermodal de Transportes.

B.1.- Se condiciona la programación de la actuación a la gestión del siguiente Sistema General exterior adscrito al PAU: Sistema General CTIM SUNP.c «Centro Intermodal de Transportes.c».

B.2.- La estructura viaria establecida en la documentación gráfica del Plan General se considera vinculante, salvo en lo relativo al trazado del vial que constituye el borde meridional de la actuación, cuya definición deberá estar coordinada con la que concrete el planeamiento del sector colindante PAU CTRA. PALMA.

B.3.- La zonificación de los usos dotacionales contenida en la documentación gráfica del Plan General se considera orientativa.

B.4.- Con relación al trazado de la carretera N-431 se estará a lo dispuesto -en cuanto a línea límite de edificación- en la legislación sectorial aplicable, considerándose en este sentido orientativa la alineación grafiada en el Plan General.

B.5.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

#### **AMBITO: PAU-P C.SUR**

DATOS GENERALES:

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)  
 denominación: PARCELACION CAMPIÑUELA-SUR  
 hoja/s nº orden: 13, 14, 21

DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

superficie (m2 suelo): 274.604  
 índice de edificabilidad bruta máxima (m2t/m2s): 0,15  
 techo máximo edificable (m2 techo): 41.191  
 usos globales: RESIDENCIALES UNIFAMILIARES

usos incompatibles: INDUSTRIALES  
 formulación y redacción del PAU: PRIVADA  
 OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Área de extensión delimitada con objeto de regularizar, mediante el planeamiento de desarrollo, un área caracterizada por usos diversos no controlados.

B.1.- El Programa de Actuación Urbanística que se redacte incluirá, además de la documentación exigida por la legislación vigente, un análisis socioeconómico y urbanístico de la parcelación afectada por la actuación, con el objetivo de determinar los usos existentes que es necesario erradicar y los usos que se considerarán compatibles en el futuro. Asimismo incluirá un análisis de los valores paisajísticos, agrícolas o ambientales afectados, de los posibles riesgos naturales existentes y, en su caso, de las posibles afecciones al dominio público, debiendo determinar las medidas que, necesariamente, deberán incorporar los futuros Planes Parciales con la finalidad de proteger dichos valores, de evitar los posibles riesgos existentes y de desafectar las zonas de dominio público que puedan estar ocupadas. El cumplimiento de dichas medidas deberá quedar garantizado por parte de los propietarios previamente a la aprobación definitiva de el/ los Plan/es Parcial/es que se formule/n para el desarrollo del Programa de A

B.2.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

#### **AMBITO: PAU-P QUEMADILLAS**

DATOS GENERALES:

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)  
 denominación: PARCELACION LAS QUEMADILLAS  
 hoja/s nº orden: 22, 29

DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

superficie (m2 suelo): 194.506  
 índice de edificabilidad bruta máxima (m2t/m2s): 0,15  
 techo máximo edificable (m2 techo): 29.176

usos globales: RESIDENCIALES UNIFAMILIARES  
 usos incompatibles: INDUSTRIALES 3ª Y 4ª CATEGORIAS  
 formulación y redacción del PAU: PRIVADA  
 OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Área de extensión delimitada con objeto de regularizar, mediante el planeamiento de desarrollo, un área caracterizada por usos diversos no controlados.

B.1.- El Programa de Actuación Urbanística que se redacte incluirá, además de la documentación exigida por la legislación vigente, un análisis socioeconómico y urbanístico de la parcelación afectada por la actuación, con el objetivo de determinar los usos existentes que es necesario erradicar y los usos que se considerarán compatibles en el futuro. Asimismo incluirá un análisis de los valores paisajísticos, agrícolas o ambientales afectados, de los posibles riesgos naturales existentes y, en su caso, de las posibles afecciones al dominio público, debiendo determinar las medidas que, necesariamente, deberán incorporar los futuros Planes Parciales con la finalidad de proteger dichos valores, de evitar los posibles riesgos existentes y de desafectar las zonas de dominio público que puedan estar ocupadas. El cumplimiento de dichas medidas deberá quedar garantizado por parte de los propietarios previamente a la aprobación definitiva de el/ los Plan/es Parcial/es que se formule/n para el desarrollo del Programa de A

B.2.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

**AMBITO: PAU-P Q.A.OESTE**

**DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)  
denominación: PARCELACION QUEMADAS ALTAS-OESTE  
hoja/s nº orden: 22

**DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

superficie (m2 suelo): 177.250

índice de edificabilidad bruta máxima (m2t/m2s): 0,15

techo máximo edificable (m2 techo): 26.588

usos globales: RESIDENCIALES UNIFAMILIARES

usos incompatibles: INDUSTRIALES 3ª Y 4ª CATEGORIAS

formulación y redacción del PAU: PRIVADA

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Area de extensión delimitada con objeto de regularizar, mediante el planeamiento de desarrollo, un área caracterizada por usos diversos no controlados.

B.1.- El Programa de Actuación Urbanística que se redacte incluirá, además de la documentación exigida por la legislación vigente, un análisis socioeconómico y urbanístico de la parcelación afectada por la actuación, con el objetivo de determinar los usos existentes que es necesario erradicar y los usos que se considerarán compatibles en el futuro. Asimismo incluirá un análisis de los valores paisajísticos, agrícolas o ambientales afectados, de los posibles riesgos naturales existentes y, en su caso, de las posibles afecciones al dominio público, debiendo determinar las medidas que, necesariamente, deberán incorporar los futuros Planes Parciales con la finalidad de proteger dichos valores, de evitar los posibles riesgos existentes y de desafectar las zonas de dominio público que puedan estar ocupadas. El cumplimiento de dichas medidas deberá quedar garantizado por parte de los propietarios previamente a la aprobación definitiva de el/los Plan/es Parcial/es que se formule/n para el desarrollo del Programa de A

B.2.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

**AMBITO: PAU-P Q.A.ESTE**

**DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)  
denominación: PARCELACION QUEMADAS ALTAS-ESTE  
hoja/s nº orden: 22, 23, 30

**DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

superficie (m2 suelo): 377.688

índice de edificabilidad bruta máxima (m2t/m2s): 0,15

techo máximo edificable (m2 techo): 56.653

usos globales: RESIDENCIALES UNIFAMILIARES

usos incompatibles: INDUSTRIALES 3ª Y 4ª CATEGORIAS

formulación y redacción del PAU: PRIVADA

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Area de extensión delimitada con objeto de regularizar, mediante el planeamiento de desarrollo, un área caracterizada por usos diversos no controlados.

B.1.- El Programa de Actuación Urbanística que se redacte incluirá, además de la documentación exigida por la legislación vigente, un análisis socioeconómico y urbanístico de la parcelación afectada por la actuación, con el objetivo de determinar los usos existentes que es necesario erradicar y los usos que se considerarán compatibles en el futuro. Asimismo incluirá un análisis de los valores paisajísticos, agrícolas o ambientales afectados, de los posibles riesgos naturales existentes y, en su caso, de las posibles afecciones al dominio público, debiendo determinar las medidas que, necesariamente, deberán incorporar los futuros Planes Parciales con la finalidad de proteger dichos valores, de evitar los posibles riesgos existentes y de desafectar las zonas de dominio público que puedan estar ocupadas. El cumplimiento de dichas medidas deberá quedar garantizado por parte

de los propietarios previamente a la aprobación definitiva de el/los Plan/es Parcial/es que se formule/n para el desarrollo del Programa de A

B.2.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

**AMBITO: PAU-P Q.B.NORTE**

**DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)  
denominación: PARCELACION QUEMADAS BAJAS-NORTE  
hoja/s nº orden: 29, 30

**DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

superficie (m2 suelo): 390.643

índice de edificabilidad bruta máxima (m2t/m2s): 0,15

techo máximo edificable (m2 techo): 58.596

usos globales: RESIDENCIALES UNIFAMILIARES

usos incompatibles: INDUSTRIALES 3ª Y 4ª CATEGORIAS

formulación y redacción del PAU: PRIVADA

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Area de extensión delimitada con objeto de regularizar, mediante el planeamiento de desarrollo, un área caracterizada por usos diversos no controlados.

B.1.- El Programa de Actuación Urbanística que se redacte incluirá, además de la documentación exigida por la legislación vigente, un análisis socioeconómico y urbanístico de la parcelación afectada por la actuación, con el objetivo de determinar los usos existentes que es necesario erradicar y los usos que se considerarán compatibles en el futuro. Asimismo incluirá un análisis de los valores paisajísticos, agrícolas o ambientales afectados, de los posibles riesgos naturales existentes y, en su caso, de las posibles afecciones al dominio público, debiendo determinar las medidas que, necesariamente, deberán incorporar los futuros Planes Parciales con la finalidad de proteger dichos valores, de evitar los posibles riesgos existentes y de desafectar las zonas de dominio público que puedan estar ocupadas. El cumplimiento de dichas medidas deberá quedar garantizado por parte de los propietarios previamente a la aprobación definitiva de el/los Plan/es Parcial/es que se formule/n para el desarrollo del Programa de A

B.2.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

**AMBITO: PAU-P ARENAL**

**DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)  
denominación: PARCELACION ARENAL  
hoja/s nº orden: 35, 36, 42

**DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

superficie (m2 suelo): 621.279

índice de edificabilidad bruta máxima (m2t/m2s): 0,65

techo máximo edificable (m2 techo): 403.831

usos globales: INDUSTRIALES

usos incompatibles: RESIDENCIALES

formulación y redacción del PAU: PRIVADA

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Area de extensión delimitada con objeto de regularizar, mediante el planeamiento de desarrollo, un área caracterizada por usos diversos no controlados.

B.1.- El Programa de Actuación Urbanística que se redacte incluirá, además de la documentación exigida por la legislación vigente, un análisis socioeconómico y urbanístico de la parcelación afectada por la actuación, con el objetivo de determinar los usos existentes que es necesario erradicar y los usos que se considerarán compatibles en el futuro. Asimismo incluirá un análisis de los valores paisajísticos, agrícolas o ambientales afectados, de los posibles riesgos naturales existentes y, en su caso, de las posibles afecciones al dominio público, debiendo determinar las medidas que, necesariamente, deberán incorporar los futuros Planes Parciales con la finalidad de proteger dichos valo-

res, de evitar los posibles riesgos existentes y de desafectar las zonas de dominio público que puedan estar ocupadas. El cumplimiento de dichas medidas deberá quedar garantizado por parte de los propietarios previamente a la aprobación definitiva de el/los Plan/es Parcial/es que se formule/n para el desarrollo del Programa de A

B.2.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

B.3.- El Planeamiento de desarrollo identificará y respetará el trazado de los caminos históricos incluidos en el ámbito. El Plan Parcial definirá las anchuras correspondientes.

B.4.- Se localizará un área dotacional pública en el entorno del Molino de Carbonell, de modo análogo al representado en la documentación gráfica del Plan General.

B.5.- Se considera vinculante la zonificación de los Espacios Libres propuesta. El planeamiento de desarrollo que se redacte podrá no obstante efectuar, justificadamente, modificaciones en la delimitación exacta de este uso.

B.6.- Se respetará y recuperará el arbolado de importancia presente en el sector (bóveda arbórea del Camino de Carbonell, etc.).

B.7.- El planeamiento de desarrollo arbitrará una compatibilidad de usos que favorezca la implantación de actividades Terciarias en general en la zona, y especialmente en sus pormenorizaciones Recreativa y Hostelería.

B.8.- Se resolverá adecuadamente y se ejecutará la conexión con las infraestructuras exteriores a la actuación, así como su reforzamiento en caso de resultar necesario debido a la nueva intensidad de uso generada.

B.9.- Se resolverá adecuadamente la interrelación viaria y peatonal con los suelos urbanos de la margen opuesta de la autovía de ronda de la ciudad, ejecutándose las correspondientes obras de urbanización.

B.10.- Sistema General adscrito: SG EL/EQ SUNP-6.

**AMBITO: PAU-P PO-1**

**DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)  
denominación: GRUPO PARCELACIONES PONIENTE-1  
hoja/s nº orden:

**DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

superficie (m2 suelo): 543.158

índice de edificabilidad bruta máxima (m2t/m2s): 0,15

techo máximo edificable (m2 techo): 81.474

usos globales: RESIDENCIALES UNIFAMILIARES

usos incompatibles: INDUSTRIALES 3ª Y 4ª CATEGORIAS

formulación y redacción del PAU: PUBLICA

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Actuación delimitada con objeto de la legalización de las parcelaciones urbanísticas Huerta de San Luis-Casillas (14) y Cortijo del Alcaide (15).

B.- Condiciones:

B.1.- Cada PAU podrá reajustar justificadamente los límites de las parcelaciones agrupadas en su ámbito.

B.2.- Cesiones de suelo en el interior de la actuación y, en su caso, Sistemas Generales adscritos, según PAU; cada PAU localizará las Dotaciones Públicas que genere, con objeto de su optimización, atendiendo a criterios de «legibilidad territorial» (integración en la estructura territorial), focalizándolas y agrupándolas preferentemente en el entorno de los núcleos periféricos «Modelo». No obstante, cada PAU podrá definir en el entorno inmediato de cada una de sus parcelaciones agrupadas, los suelos dotacionales necesarios para el intercambio de servicios con la comunidad.

B.3.- Cada PAU podrá determinar las medidas en cuanto a dotación y mantenimiento de los servicios y características de los equipamientos, que serán las apropiadas a sus características y a las de la zona en que se localiza.

B.4.- Cada PAU incluirá, junto con la documentación exigida por la legislación vigente, un análisis socioeconómico y urbanístico de las parcelaciones afectadas por la actuación, con el objetivo

de determinar los usos existentes que es necesario erradicar y los que se considerarán compatibles en el futuro.

B.5.- Cada PAU incluirá un análisis de los valores paisajísticos, agrícolas o ambientales afectados, de los posibles riesgos naturales existentes y, en su caso, de las posibles afecciones al dominio público, debiendo determinar las medidas que, necesariamente, deberá/n incorporar el/los futuro/s Plan/es Parcial/es con la finalidad de proteger dichos valores, de evitar los posibles riesgos existentes y de desafectar las zonas de dominio público que puedan estar ocupadas. El cumplimiento de estas medidas deberá quedar garantizado por parte de los propietarios previamente a la aprobación definitiva de el/los Plan/es Parcial/es que se formule/n para el desarrollo de cada PAU.

B.6.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

**AMBITO: PAU-P PO-2**

**DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)

denominación: GRUPO PARCELACIONES PONIENTE-2

hoja/s nº orden:

**DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

superficie (m2 suelo): 572.173

índice de edificabilidad bruta máxima (m2t/m2s): 0,15

techo máximo edificable (m2 techo): 85.826

usos globales: RESIDENCIALES UNIFAMILIARES

usos incompatibles: INDUSTRIALES 3ª Y 4ª CATEGORIAS

formulación y redacción del PAU: PUBLICA

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Actuación delimitada con objeto de la legalización de las parcelaciones urbanísticas Ctra. de Encinarejo-km.4 y 5 (58) y Arroyo del Ochavillo (59).

B.- Condiciones:

B.1.- Cada PAU podrá reajustar justificadamente los límites de las parcelaciones agrupadas en su ámbito.

B.2.- Cesiones de suelo en el interior de la actuación y, en su caso, Sistemas Generales adscritos, según PAU; cada PAU localizará las Dotaciones Públicas que genere, con objeto de su optimización, atendiendo a criterios de «legibilidad territorial» (integración en la estructura territorial), focalizándolas y agrupándolas preferentemente en el entorno de los núcleos periféricos «Modelo». No obstante, cada PAU podrá definir en el entorno inmediato de cada una de sus parcelaciones agrupadas, los suelos dotacionales necesarios para el intercambio de servicios con la comunidad.

B.3.- Cada PAU podrá determinar las medidas en cuanto a dotación y mantenimiento de los servicios y características de los equipamientos, que serán las apropiadas a sus características y a las de la zona en que se localiza.

B.4.- Cada PAU incluirá, junto con la documentación exigida por la legislación vigente, un análisis socioeconómico y urbanístico de las parcelaciones afectadas por la actuación, con el objetivo de determinar los usos existentes que es necesario erradicar y los que se considerarán compatibles en el futuro.

B.5.- Cada PAU incluirá un análisis de los valores paisajísticos, agrícolas o ambientales afectados, de los posibles riesgos naturales existentes y, en su caso, de las posibles afecciones al dominio público, debiendo determinar las medidas que, necesariamente, deberá/n incorporar el/los futuro/s Plan/es Parcial/es con la finalidad de proteger dichos valores, de evitar los posibles riesgos existentes y de desafectar las zonas de dominio público que puedan estar ocupadas. El cumplimiento de estas medidas deberá quedar garantizado por parte de los propietarios previamente a la aprobación definitiva de el/los Plan/es Parcial/es que se formule/n para el desarrollo de cada PAU.

B.6.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

**AMBITO: PAU-P PO-3**

**DATOS GENERALES:**

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)

denominación: GRUPO PARCELACIONES PONIENTE-3  
hoja/s nº orden:

DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

superficie (m2 suelo): 2.602.224

índice de edificabilidad bruta máxima (m2t/m2s): 0,15

techo máximo edificable (m2 techo): 390.334

usos globales: RESIDENCIALES UNIFAMILIARES

usos incompatibles: INDUSTRIALES 3ª Y 4ª CATEGORIAS

formulación y redacción del PAU: PUBLICA

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Actuación delimitada con objeto de la legalización de las parcelaciones urbanísticas Ctra. de Encinarejo-km.5 (56), El Castillo (22), Los Girasoles (55) y Fontanar de Quintos (26).

B.- Condiciones:

B.1.- Cada PAU podrá reajustar justificadamente los límites de las parcelaciones agrupadas en su ámbito.

B.2.- Cesiones de suelo en el interior de la actuación y, en su caso, Sistemas Generales adscritos, según PAU; cada PAU localizará las Dotaciones Públicas que genere, con objeto de su optimización, atendiendo a criterios de «legibilidad territorial» (integración en la estructura territorial), focalizándolas y agrupándolas preferentemente en el entorno de los núcleos periféricos «Modelo». No obstante, cada PAU podrá definir en el entorno inmediato de cada una de sus parcelaciones agrupadas, los suelos dotacionales necesarios para el intercambio de servicios con la comunidad.

B.3.- Cada PAU podrá determinar las medidas en cuanto a dotación y mantenimiento de los servicios y características de los equipamientos, que serán las apropiadas a sus características y a las de la zona en que se localiza.

B.4.- Cada PAU incluirá, junto con la documentación exigida por la legislación vigente, un análisis socioeconómico y urbanístico de las parcelaciones afectadas por la actuación, con el objetivo de determinar los usos existentes que es necesario erradicar y los que se considerarán compatibles en el futuro.

B.5.- Cada PAU incluirá un análisis de los valores paisajísticos, agrícolas o ambientales afectados, de los posibles riesgos naturales existentes y, en su caso, de las posibles afecciones al dominio público, debiendo determinar las medidas que, necesariamente, deberá/n incorporar el/los futuro/s Plan/es Parcial/es con la finalidad de proteger dichos valores, de evitar los posibles riesgos existentes y de desafectar las zonas de dominio público que puedan estar ocupadas. El cumplimiento de estas medidas deberá quedar garantizado por parte de los propietarios previamente a la aprobación definitiva de el/los Plan/es Parcial/es que se formule/n para el desarrollo de cada PAU.

B.6.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

#### AMBITO: PAU-P PO-4

DATOS GENERALES:

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)

denominación: GRUPO PARCELACIONES PONIENTE-4

hoja/s nº orden:

DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

superficie (m2 suelo): 886.089

índice de edificabilidad bruta máxima (m2t/m2s): 0,15

techo máximo edificable (m2 techo): 132.913

usos globales: RESIDENCIALES UNIFAMILIARES

usos incompatibles: INDUSTRIALES 3ª Y 4ª CATEGORIAS

formulación y redacción del PAU: PUBLICA

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Actuación delimitada con objeto de la legalización de las parcelaciones urbanísticas La Gorgoja-El Marroquil (39) y La Barquera-norte (31.1).

B.- Condiciones:

B.1.- Cada PAU podrá reajustar justificadamente los límites de las parcelaciones agrupadas en su ámbito.

B.2.- Cesiones de suelo en el interior de la actuación y, en su caso, Sistemas Generales adscritos, según PAU; cada PAU localizará las Dotaciones Públicas que genere, con objeto de su optimización, atendiendo a criterios de «legibilidad territorial» (integración en la estructura territorial), focalizándolas y agrupándolas preferentemente en el entorno de los núcleos periféricos «Modelo». No obstante, cada PAU podrá definir en el entorno inmediato de cada una de sus parcelaciones agrupadas, los suelos dotacionales necesarios para el intercambio de servicios con la comunidad.

lizará las Dotaciones Públicas que genere, con objeto de su optimización, atendiendo a criterios de «legibilidad territorial» (integración en la estructura territorial), focalizándolas y agrupándolas preferentemente en el entorno de los núcleos periféricos «Modelo». No obstante, cada PAU podrá definir en el entorno inmediato de cada una de sus parcelaciones agrupadas, los suelos dotacionales necesarios para el intercambio de servicios con la comunidad.

B.3.- Cada PAU podrá determinar las medidas en cuanto a dotación y mantenimiento de los servicios y características de los equipamientos, que serán las apropiadas a sus características y a las de la zona en que se localiza.

B.4.- Cada PAU incluirá, junto con la documentación exigida por la legislación vigente, un análisis socioeconómico y urbanístico de las parcelaciones afectadas por la actuación, con el objetivo de determinar los usos existentes que es necesario erradicar y los que se considerarán compatibles en el futuro.

B.5.- Cada PAU incluirá un análisis de los valores paisajísticos, agrícolas o ambientales afectados, de los posibles riesgos naturales existentes y, en su caso, de las posibles afecciones al dominio público, debiendo determinar las medidas que, necesariamente, deberá/n incorporar el/los futuro/s Plan/es Parcial/es con la finalidad de proteger dichos valores, de evitar los posibles riesgos existentes y de desafectar las zonas de dominio público que puedan estar ocupadas. El cumplimiento de estas medidas deberá quedar garantizado por parte de los propietarios previamente a la aprobación definitiva de el/los Plan/es Parcial/es que se formule/n para el desarrollo de cada PAU.

B.6.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

#### AMBITO: PAU-P PO-5

DATOS GENERALES:

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)

denominación: GRUPO PARCELACIONES PONIENTE-5

hoja/s nº orden:

DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

superficie (m2 suelo): 1.907.617

índice de edificabilidad bruta máxima (m2t/m2s): 0,15

techo máximo edificable (m2 techo): 286.143

usos globales: RESIDENCIALES UNIFAMILIARES

usos incompatibles: INDUSTRIALES 3ª Y 4ª CATEGORIAS

formulación y redacción del PAU: PUBLICA

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Actuación delimitada con objeto de la legalización de las parcelaciones urbanísticas La Barquera (31) y Cortijo el Rubio (33).

B.- Condiciones:

B.1.- Cada PAU podrá reajustar justificadamente los límites de las parcelaciones agrupadas en su ámbito.

B.2.- Cesiones de suelo en el interior de la actuación y, en su caso, Sistemas Generales adscritos, según PAU; cada PAU localizará las Dotaciones Públicas que genere, con objeto de su optimización, atendiendo a criterios de «legibilidad territorial» (integración en la estructura territorial), focalizándolas y agrupándolas preferentemente en el entorno de los núcleos periféricos «Modelo». No obstante, cada PAU podrá definir en el entorno inmediato de cada una de sus parcelaciones agrupadas, los suelos dotacionales necesarios para el intercambio de servicios con la comunidad.

B.3.- Cada PAU podrá determinar las medidas en cuanto a dotación y mantenimiento de los servicios y características de los equipamientos, que serán las apropiadas a sus características y a las de la zona en que se localiza.

B.4.- Cada PAU incluirá, junto con la documentación exigida por la legislación vigente, un análisis socioeconómico y urbanístico de las parcelaciones afectadas por la actuación, con el objetivo de determinar los usos existentes que es necesario erradicar y los que se considerarán compatibles en el futuro.

B.5.- Cada PAU incluirá un análisis de los valores paisajísticos, agrícolas o ambientales afectados, de los posibles riesgos naturales existentes y, en su caso, de las posibles afecciones al

dominio público, debiendo determinar las medidas que, necesariamente, deberá/n incorporar el/los futuro/s Plan/es Parcial/es con la finalidad de proteger dichos valores, de evitar los posibles riesgos existentes y de desafectar las zonas de dominio público que puedan estar ocupadas. El cumplimiento de estas medidas deberá quedar garantizado por parte de los propietarios previamente a la aprobación definitiva de el/los Plan/es Parcial/es que se formule/n para el desarrollo de cada PAU.

B.6.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

#### AMBITO: PAU-P PO-6

##### DATOS GENERALES:

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)  
denominación: GRUPO PARCELACIONES PONIENTE-6  
hoja/s nº orden:

##### DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

superficie (m2 suelo): 652.986

índice de edificabilidad bruta máxima (m2t/m2s): 0,15

techo máximo edificable (m2 techo): 97.948

usos globales: RESIDENCIALES UNIFAMILIARES

usos incompatibles: INDUSTRIALES 3ª Y 4ª CATEGORIAS

formulación y redacción del PAU: PUBLICA

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Actuación delimitada con objeto de la legalización de la parcelación urbanística El Alamillo (42).

B.- Condiciones:

B.1.- Cada PAU podrá reajustar justificadamente los límites de las parcelaciones agrupadas en su ámbito.

B.2.- Cesiones de suelo en el interior de la actuación y, en su caso, Sistemas Generales adscritos, según PAU; cada PAU localizará las Dotaciones Públicas que genere, con objeto de su optimización, atendiendo a criterios de «legibilidad territorial» (integración en la estructura territorial), focalizándolas y agrupándolas preferentemente en el entorno de los núcleos periféricos «Modelo». No obstante, cada PAU podrá definir en el entorno inmediato de cada una de sus parcelaciones agrupadas, los suelos dotacionales necesarios para el intercambio de servicios con la comunidad.

B.3.- Cada PAU podrá determinar las medidas en cuanto a dotación y mantenimiento de los servicios y características de los equipamientos, que serán las apropiadas a sus características y a las de la zona en que se localiza.

B.4.- Cada PAU incluirá, junto con la documentación exigida por la legislación vigente, un análisis socioeconómico y urbanístico de las parcelaciones afectadas por la actuación, con el objetivo de determinar los usos existentes que es necesario erradicar y los que se considerarán compatibles en el futuro.

B.5.- Cada PAU incluirá un análisis de los valores paisajísticos, agrícolas o ambientales afectados, de los posibles riesgos naturales existentes y, en su caso, de las posibles afecciones al dominio público, debiendo determinar las medidas que, necesariamente, deberá/n incorporar el/los futuro/s Plan/es Parcial/es con la finalidad de proteger dichos valores, de evitar los posibles riesgos existentes y de desafectar las zonas de dominio público que puedan estar ocupadas. El cumplimiento de estas medidas deberá quedar garantizado por parte de los propietarios previamente a la aprobación definitiva de el/los Plan/es Parcial/es que se formule/n para el desarrollo de cada PAU.

B.6.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

#### AMBITO: PAU-P LE-1

##### DATOS GENERALES:

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)  
denominación: GRUPO PARCELACIONES LEVANTE-1  
hoja/s nº orden:

##### DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

superficie (m2 suelo): 645.294

índice de edificabilidad bruta máxima (m2t/m2s): 0,15

techo máximo edificable (m2 techo): 96.794

usos globales: RESIDENCIALES UNIFAMILIARES

usos incompatibles: INDUSTRIALES 3ª Y 4ª CATEGORIAS

formulación y redacción del PAU: PUBLICA

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Actuación delimitada con objeto de la legalización de las parcelaciones Campiñuela-zona norte (08), Montón de la Tierra (52) y Porrillas (04).

B.- Condiciones:

B.1.- Cada PAU podrá reajustar justificadamente los límites de las parcelaciones agrupadas en su ámbito.

B.2.- Cesiones de suelo en el interior de la actuación y, en su caso, Sistemas Generales adscritos, según PAU; cada PAU localizará las Dotaciones Públicas que genere, con objeto de su optimización, atendiendo a criterios de «legibilidad territorial» (integración en la estructura territorial), focalizándolas y agrupándolas preferentemente en el entorno de los núcleos periféricos «Modelo». No obstante, cada PAU podrá definir en el entorno inmediato de cada una de sus parcelaciones agrupadas, los suelos dotacionales necesarios para el intercambio de servicios con la comunidad.

B.3.- Cada PAU podrá determinar las medidas en cuanto a dotación y mantenimiento de los servicios y características de los equipamientos, que serán las apropiadas a sus características y a las de la zona en que se localiza.

B.4.- Cada PAU incluirá, junto con la documentación exigida por la legislación vigente, un análisis socioeconómico y urbanístico de las parcelaciones afectadas por la actuación, con el objetivo de determinar los usos existentes que es necesario erradicar y los que se considerarán compatibles en el futuro.

B.5.- Cada PAU incluirá un análisis de los valores paisajísticos, agrícolas o ambientales afectados, de los posibles riesgos naturales existentes y, en su caso, de las posibles afecciones al dominio público, debiendo determinar las medidas que, necesariamente, deberá/n incorporar el/los futuro/s Plan/es Parcial/es con la finalidad de proteger dichos valores, de evitar los posibles riesgos existentes y de desafectar las zonas de dominio público que puedan estar ocupadas. El cumplimiento de estas medidas deberá quedar garantizado por parte de los propietarios previamente a la aprobación definitiva de el/los Plan/es Parcial/es que se formule/n para el desarrollo de cada PAU.

B.6.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

#### AMBITO: PAU-P LE-2

##### DATOS GENERALES:

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)  
denominación: GRUPO PARCELACIONES LEVANTE-2  
hoja/s nº orden:

##### DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

superficie (m2 suelo): 802.505

índice de edificabilidad bruta máxima (m2t/m2s): 0,15

techo máximo edificable (m2 techo): 120.376

usos globales: RESIDENCIALES UNIFAMILIARES

usos incompatibles: INDUSTRIALES 3ª Y 4ª CATEGORIAS

formulación y redacción del PAU: PUBLICA

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Actuación delimitada con objeto de la legalización de las parcelaciones urbanísticas Quemadas Bajas-zona sur (06) y Ribera Baja-en parte (51).

B.- Condiciones:

B.1.- Cada PAU podrá reajustar justificadamente los límites de las parcelaciones agrupadas en su ámbito.

B.2.- Cesiones de suelo en el interior de la actuación y, en su caso, Sistemas Generales adscritos, según PAU; cada PAU localizará las Dotaciones Públicas que genere, con objeto de su optimización, atendiendo a criterios de «legibilidad territorial» (integración en la estructura territorial), focalizándolas y agrupándolas preferentemente en el entorno de los núcleos periféricos «Modelo». No obstante, cada PAU podrá definir en el entorno inmedia-

to de cada una de sus parcelaciones agrupadas, los suelos dotacionales necesarios para el intercambio de servicios con la comunidad.

B.3.- Cada PAU podrá determinar las medidas en cuanto a dotación y mantenimiento de los servicios y características de los equipamientos, que serán las apropiadas a sus características y a las de la zona en que se localiza.

B.4.- Cada PAU incluirá, junto con la documentación exigida por la legislación vigente, un análisis socioeconómico y urbanístico de las parcelaciones afectadas por la actuación, con el objetivo de determinar los usos existentes que es necesario erradicar y los que se considerarán compatibles en el futuro.

B.5.- Cada PAU incluirá un análisis de los valores paisajísticos, agrícolas o ambientales afectados, de los posibles riesgos naturales existentes y, en su caso, de las posibles afecciones al dominio público, debiendo determinar las medidas que, necesariamente, deberá/n incorporar el/los futuro/s Plan/es Parcial/es con la finalidad de proteger dichos valores, de evitar los posibles riesgos existentes y de desafectar las zonas de dominio público que puedan estar ocupadas. El cumplimiento de estas medidas deberá quedar garantizado por parte de los propietarios previamente a la aprobación definitiva de el/los Plan/es Parcial/es que se formule/n para el desarrollo de cada PAU.

B.6.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

#### AMBITO: PAU CS-1

##### DATOS GENERALES:

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)

denominación: CIUDAD SANITARIA

hoja/s nº orden: 40

##### DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

superficie (m2 suelo): 97.567

índice de edificabilidad bruta máxima (m2t/m2s): Según programa sectorial

techo máximo edificable (m2 techo): Según programa sectorial  
usos globales: Dotacionales y Terciarios de Hospedaje y Hostelería con carácter compatible

usos incompatibles: Residenciales / Industriales

formulación y redacción del PAU: PUBLICA

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Actuación delimitada con objeto de potenciar el Campus de la Salud, dotándolo de suelo ordenado con capacidad suficiente para la ampliación de la Ciudad Sanitaria «Reina Sofía», y para la implantación de usos Terciarios de Hospedaje y Hostelería, como apoyo a la misma.

B.- El PAU podrá definir con este último objetivo un sector localizado sobre su margen meridional, resultando en este sentido orientativas tanto la delimitación como asignación superficial grafadas en el Plan General.

#### AMBITO: PAU (E)-1

##### DATOS GENERALES:

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)

denominación: CAMPUS DE RABANALES

hoja/s nº orden: 7, 8, 14, 15, 21

##### DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

superficie (m2 suelo): 492.581

índice de edificabilidad bruta máxima (m2t/m2s): Según programa docente e I+D+I

techo máximo edificable (m2 techo): Según programa docente e I+D+I

usos globales: Según programa docente e I+D+I

usos incompatibles: Residenciales

formulación y redacción del PAU: PUBLICA

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Area de extensión del Campus Universitario de Rabanales, delimitada con objeto de potenciarlo dotándolo de suelo ordenado con capacidad suficiente para la implantación de un Parque Tecnológico, para desarrollo del programa universitario de I+D+I (Investigación, Desarrollo e Innovación).

B.1.- Condiciones de Ordenación: La estructura viaria propuesta en la documentación gráfica del Plan General se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas.

B.2.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

#### 4.3.SISTEMAS GENERALES SUNP Y FICHAS DE PLANEAMIENTO

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO		
CODIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE en m2s
SGEL.SUNP-1	PARQUE POLIGONO GUADALQUIVIR-SUR	72.215
SGEL.SUNP-2	PARQUE ARROYO RABANALES	26.267
SGEL.SUNP-3	PARQUE CANTERAS DE LA ALBAIDA	125.641
SGEL.SUNP-4.a	ALMUNIA DE TURRUÑUELOS.a	159.676
SGEL.SUNP-4.b	ALMUNIA DE TURRUÑUELOS.b	298.048
SGEL/Pk.SUNP-5	QUEMADAS	39.995
SG EL/EQ SUNP-6	ARENAL-ESTE	76.116
SSEQ SUNP-1	FONTANAR	11.483
SG CTIM SUNP.a	CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTES.a	147.828
SG CTIM SUNP.b	CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTES.b	189.560
SG CTIM SUNP.c	CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTES.c	30.716
SGV.SUNP-1	CORTA DE TORRECILLA	76.355
T O T A L		1.253.900

#### CODIGO SISTEMA GENERAL: SG CTIM

##### DATOS GENERALES:

denominación: CENTRO DE TRANSPORTE INTERMODAL DE MERCANCIAS

hoja/s nº orden: 31, 32

##### DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL

superficie (m2 suelo): 368.104

techo máximo edificable (m2 techo): Según Proyecto sectorial.  
usos globales: INDUSTRIAL, TERCIARIO Y SERVICIOS AL TRANSPORTE

adscripción: SUNP

##### OBJETIVOS Y DETERMINACIONES:

Objetivos: Ejecución de un Centro de Transporte de Mercancías Intermodal Público y sus servicios complementarios, conectado de modo directo con la Estación de Clasificación de RENFE en El Higerón y comunicado con la carretera N-IV a través de la Variante Oeste. La localización escogida facilitará el desarrollo de operaciones de intercambio modal, así como las operaciones no físicas de gestión y organización del transporte. Se tramitará un Plan Especial con los objetivos relacionados.

#### CODIGO SISTEMA GENERAL: SGEL SUNP-3

##### DATOS GENERALES:

denominación: CANTERAS DE LA ALBAIDA

hoja/s nº orden: 10, 17

##### DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL

superficie (m2 suelo): 125.641

techo máximo edificable (m2 techo): Según Proyecto sectorial.  
usos globales: ESPACIOS LIBRES

adscripción: SUNP

##### OBJETIVOS Y DETERMINACIONES:

1.- Se trata de crear un parque arqueológico con objeto de la preservación de las canteras históricas mediante su adecuación paisajística, dado su carácter de Bien de Interés Cultural, habilitándose paralelamente el conjunto de espacios abiertos como lugar de recreo ciudadano, como complemento al disfrute de los itinerarios de visita a las mencionadas canteras. Se tramitará un Plan Especial con los objetivos relacionados.

2.- Como uso compatible se contempla el de Equipamiento Comunitario de carácter Social-Cultural, mediante la delimitación en la documentación gráfica del Plan General de un área destina-

da a la ejecución de un auditorio o teatro al aire libre de programa reducido, integrado en uno de los principales frentes de cantera histórica presentes en la zona.

3.- El Plan Especial que se tramite delimitará sobre el ámbito la superficie necesaria para la implantación del uso Dotacional descrito y complementarios, con los siguientes objetivos:

3.1.- Regulación de las características geométricas y constructivas de las obras a realizar, que en todo caso habrán de adecuarse a la particular topografía y rasgos físicos del entorno, con objeto de minimizar los impactos visuales.

3.2.- Resolución de las nuevas demandas de aparcamiento que el uso descrito generará, así como de los accesos al área de espectáculos, que serán peatonales para el público y estarán integrados en la red de itinerarios del conjunto. Se optará preferentemente por aparcamientos en superficie en áreas ajardinadas.

4.- La edificabilidad en m2 techo será la necesaria según el programa de la instalación en concreto, que será la mínima indispensable.

5.- Se evitarán alteraciones innecesarias del frente de cantera, salvo las encaminadas a la mejora -en caso necesario- de su consolidación o aspecto estético.

**CODIGO SISTEMA GENERAL: SGEL SUNP-4**

**DATOS GENERALES:**

denominación: ALMUNIA DE TURRUÑUELOS

hoja/s nº orden: 17

**DATOS DE ORDENACION:**

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL

superficie (m2 suelo): 457.724

techo máximo edificable (m2 techo): Según Proyecto sectorial.

usos globales: ESPACIOS LIBRES

adscripción: SUNP

**OBJETIVOS Y DETERMINACIONES:**

Se trata tanto de preservar la importante Almunia islámica presente en el subsuelo del ámbito, como de caracterizar la zona como centro de acogida, información y descanso del que partirán los principales itinerarios -peatonales, ecuestres y ciclistas- que recorrerán el ámbito del Plan Especial de Protección del Yacimiento Arqueológico de Medina Azahara (PEPMA). Se tramitará un Plan Especial con los objetivos relacionados, detallados con mayor concreción en el PEPMA, correspondiendo al citado Plan Especial la definición de los distintos parámetros urbanísticos de la actuación.

**4.4. ÁREAS DE REPARTO SUNP**

<b>SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO</b>	
AREA REPARTO SUNP:	CTRA. AEROPUERTO NORTE/SUR

Ambitos	Datos de Planeamiento			Usos Globales
	Superficie (S) en m2s	le bruta máxima en m2t/m2s	Techo máximo (TM =le*S) en m2techo	
PAU O-1 CTRA. AEROPUERTO NORTE/SUR	1.360.061	<b>0,350</b>	476.021	RESIDENCIALES
<b>TOTAL AMBITOS</b>	<b>1.360.061</b>		<b>476.021</b>	
SGEL.SUNP-3 PARQUE CANTERAS DE LA ALBAIDA	125.641			ESPACIOS LIBRES
SGEL.SUNP-4.a ALMUNIA DE TURRUÑUELOS.a	159.676			
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES</b>	<b>285.317</b>			
<b>TOTALES</b>	<b>1.645.378</b>		<b>476.021</b>	

<b>SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO</b>	
AREA REPARTO SUNP:	SANTA ANA DE LA ALBAIDA

Ambitos	Datos de Planeamiento			Usos Globales
	Superficie (S) en m2s	le bruta máxima en m2t/m2s	Techo máximo (TM =le*S) en m2techo	
PAU O-2 SANTA ANA DE LA ALBAIDA	103.579	<b>0,200</b>	20.716	RESIDENCIALES UNIFAMILIARES
<b>TOTALES</b>	<b>103.579</b>		<b>20.716</b>	

<b>SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO</b>	
AREA REPARTO SUNP:	SANTA ANA DE LA ALBAIDA-NORTE

Ambitos	Datos de Planeamiento			Usos Globales
	Superficie (S) en m2s	Ie bruta máxima en m2t/m2s	Techo máximo (TM =Ie*S) en m2techo	
PAU SAA-N SANTA ANA DE LA ALBAIDA-NORTE	108.931	<b>0,200</b>	21.786	RESIDENCIALES UNIFAMILIARES
<b>TOTALES</b>	<b>108.931</b>		<b>21.786</b>	

<b>SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO</b>	
AREA REPARTO SUNP:	SAN RAFAEL DE LA ALBAIDA-SUR

Ambitos	Datos de Planeamiento			Usos Globales
	Superficie (S) en m2s	Ie bruta máxima en m2t/m2s	Techo máximo (TM =Ie*S) en m2techo	
PAU SRA-S SAN RAFAEL DE LA ALBAIDA-SUR	21.961	<b>0,520</b>	11.420	RESIDENCIALES
<b>TOTALES</b>	<b>21.961</b>		<b>11.420</b>	

<b>SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO</b>	
AREA REPARTO SUNP:	LA ADUANA

Ambitos	Datos de Planeamiento			Usos Globales
	Superficie (S) en m2s	Ie bruta máxima en m2t/m2s	Techo máximo (TM =Ie*S) en m2techo	
PAU LA LA ADUANA	99.395	<b>0,125</b>	12.424	RESIDENCIALES UNIFAMILIARES
<b>TOTALES</b>	<b>99.395</b>		<b>12.424</b>	

<b>SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO</b>	
AREA REPARTO SUNP:	HUERTA DE SANTA ISABEL-ESTE

Ambitos	Datos de Planeamiento			Usos Globales
	Superficie (S) en m2s	Ie bruta máxima en m2t/m2s	Techo máximo (TM =Ie*S) en m2techo	
PAU O-3 HUERTA DE SANTA ISABEL-ESTE	405.440	<b>0,800</b>	324.352	RESIDENCIALES
<b>TOTALES</b>	<b>405.440</b>		<b>324.352</b>	

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

AREA REPARTO SUNP:

HUERTA DE SANTA ISABEL-OESTE

Ambitos	Datos de Planeamiento			Usos Globales
	Superficie (S) en m2s	le bruta máxima en m2/m2s	Techo máximo (TM =le*S) en m2techo	
PAU O-4 HUERTA DE SANTA ISABEL-OESTE	494.339	0,800	395.471	RESIDENCIALES
<b>TOTALES</b>	<b>494.339</b>		<b>395.471</b>	

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

AREA REPARTO SUNP:

RESIDENCIAL CIUDAD SANITARIA

Ambitos	Datos de Planeamiento			Usos Globales
	Superficie (S) en m2s	le bruta máxima en m2/m2s	Techo máximo (TM =le*S) en m2techo	
PAU RCS RESIDENCIAL CIUDAD SANITARIA	22.527	1,500	33.791	RESIDENCIALES Y TERCIARIOS
<b>TOTALES</b>	<b>22.527</b>		<b>33.791</b>	

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

AREA REPARTO SUNP:

CIUDAD JARDIN DE LEVANTE

Ambitos	Datos de Planeamiento			Usos Globales
	Superficie (S) en m2s	le bruta máxima en m2/m2s	Techo máximo (TM =le*S) en m2techo	
PAU LE-1 CIUDAD JARDIN DE LEVANTE	1.217.609	0,350	426.163	RESIDENCIALES
<b>TOTAL AMBITOS</b>	<b>1.217.609</b>		<b>426.163</b>	
SGEL.SUNP-2 PARQUE ARROYO RABANALES	26.267			ESPACIOS LIBRES
SGEL.SUNP-4.b ALMUNIA DE TURRUÑUELOS.b	298.048			
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES</b>	<b>324.315</b>			

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

AREA REPARTO SUNP:

POLIGONO TORRECILLA-ESTE

Ambitos	Datos de Planeamiento			Usos Globales
	Superficie (S) en m2s	le bruta máxima en m2/m2s	Techo máximo (TM =le*S) en m2techo	
PAU (I)-4 POLIGONO TORRECILLA-ESTE	385.003	0,650	250.252	INDUSTRIALES
<b>TOTAL AMBITOS</b>	<b>385.003</b>		<b>250.252</b>	
SGEL.SUNP-1 PARQUE POLIGONO GUADALQUIVIR-SUR	72.215			ESPACIOS LIBRES
SGV.SUNP-1 CORTA DE TORRECILLA	76.355			VIARIO
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES</b>	<b>148.570</b>			
<b>TOTALES</b>	<b>533.573</b>		<b>250.252</b>	

## SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

AREA REPARTO SUNP:

PARQUE INDUSTRIAL LEVANTE

Ambitos	Datos de Planeamiento			Usos Globales
	Superficie (S) en m2s	Ie bruta máxima en m2t/m2s	Techo máximo (TM =Ie*S) en m2techo	
PAU (I)-5 PARQUE INDUSTRIAL LEVANTE	839.585	0,650	545.730	INDUSTRIALES
<b>TOTAL AMBITOS</b>	<b>839.585</b>		<b>545.730</b>	
SG CTIM SUNP.b CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTES.b	189.560			CTIM
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES</b>	<b>189.560</b>			
<b>TOTALES</b>	<b>1.029.145</b>		<b>545.730</b>	

## SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

AREA REPARTO SUNP:

PARQUE INDUSTRIAL LA RINCONADA

Ambitos	Datos de Planeamiento			Usos Globales
	Superficie (S) en m2s	Ie bruta máxima en m2t/m2s	Techo máximo (TM =Ie*S) en m2techo	
PAU (I)-6 PARQUE INDUSTRIAL LA RINCONADA	551.909	0,650	358.741	INDUSTRIALES
<b>TOTALES</b>	<b>551.909</b>		<b>358.741</b>	

## SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

AREA REPARTO SUNP:

CARRETERA DE PALMA

Ambitos	Datos de Planeamiento			Usos Globales
	Superficie (S) en m2s	Ie bruta máxima en m2t/m2s	Techo máximo (TM =Ie*S) en m2techo	
PAU CARRETERA DE PALMA	654.755	0,650	425.591	INDUSTRIALES
<b>TOTAL AMBITOS</b>	<b>654.755</b>		<b>425.591</b>	
SG CTIM SUNP.a CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTES.a	147.828			CTIM
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES</b>	<b>147.828</b>			
<b>TOTALES</b>	<b>802.583</b>		<b>425.591</b>	

## SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

AREA REPARTO SUNP:

EL HIGUERON-ESTE

Ambitos	Datos de Planeamiento			Usos Globales
	Superficie (S) en m2s	Ie bruta máxima en m2t/m2s	Techo máximo (TM =Ie*S) en m2techo	
PAU H-1 EL HIGUERON-ESTE	288.833	0,150	43.325	RESIDENCIALES UNIFAMILIARES
<b>TOTALES</b>	<b>288.833</b>		<b>43.325</b>	

<b>SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO</b>
AREA REPARTO SUNP: EL HIGUERON-OESTE

Ambitos	Datos de Planeamiento			Usos Globales
	Superficie (S) en m2s	le bruta máxima en m2/m2s	Techo máximo (TM =le*S) en m2techo	
PAU H-2 EL HIGUERON-OESTE	393.699	0,150	59.055	RESIDENCIALES UNIFAMILIARES
<b>TOTALES</b>	<b>393.699</b>		<b>59.055</b>	

<b>SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO</b>
AREA REPARTO SUNP: PARCELACION VEREDON DE LOS FRAILES-NORTE

Ambitos	Datos de Planeamiento			Usos Globales
	Superficie (S) en m2s	le bruta máxima en m2/m2s	Techo máximo (TM =le*S) en m2techo	
PAU PARCELACION VEREDON DE LOS FRAILES-NORTE	103.874	0,150	15.581	RESIDENCIALES UNIFAMILIARES
<b>TOTALES</b>	<b>103.874</b>		<b>15.581</b>	

<b>SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO</b>
AREA REPARTO SUNP: PARCELACION LA RABADA

Ambitos	Datos de Planeamiento			Usos Globales
	Superficie (S) en m2s	le bruta máxima en m2/m2s	Techo máximo (TM =le*S) en m2techo	
PAU PARCELACION LA RABADA	180.804	0,150	27.121	RESIDENCIALES UNIFAMILIARES
<b>TOTALES</b>	<b>180.804</b>		<b>27.121</b>	

<b>SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO</b>
AREA REPARTO SUNP: PARCELACION SANTA ANA DE LA ALBAIDA

Ambitos	Datos de Planeamiento			Usos Globales
	Superficie (S) en m2s	le bruta máxima en m2/m2s	Techo máximo (TM =le*S) en m2techo	
PAU PARCELACION SANTA ANA DE LA ALBAIDA	90.357	0,150	13.554	RESIDENCIALES UNIFAMILIARES
<b>TOTALES</b>	<b>90.357</b>		<b>13.554</b>	

<b>SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO</b>
AREA REPARTO SUNP: PARCELACION POLIGONO SANTA MARTA

Ambitos	Datos de Planeamiento			Usos Globales
	Superficie (S) en m2s	le bruta máxima en m2/m2s	Techo máximo (TM =le*S) en m2techo	
PAU PARCELACION POLIGONO SANTA MARTA	136.048	0,650	88.431	INDUSTRIALES
<b>TOTAL AMBITOS</b>	<b>136.048</b>		<b>88.431</b>	
SG CTIM SUNP.c CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTES.c	30.716			CTIM
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES</b>	<b>30.716</b>			
<b>TOTALES</b>	<b>166.764</b>		<b>88.431</b>	

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

AREA REPARTO SUNP:

PARCELACION CAMPIÑUELA-SUR

Ambitos	Datos de Planeamiento			Usos Globales
	Superficie (S) en m2s	Ie bruta máxima en m2t/m2s	Techo máximo (TM =Ie*S) en m2techo	
PAU PARCELACION CAMPIÑUELA-SUR	274.604	0,150	41.191	RESIDENCIALES UNIFAMILIARES
<b>TOTALES</b>	<b>274.604</b>		<b>41.191</b>	

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

AREA REPARTO SUNP:

PARCELACION LAS QUEMADILLAS

Ambitos	Datos de Planeamiento			Usos Globales
	Superficie (S) en m2s	Ie bruta máxima en m2t/m2s	Techo máximo (TM =Ie*S) en m2techo	
PAU PARCELACION LAS QUEMADILLAS	194.506	0,150	29.176	RESIDENCIALES UNIFAMILIARES
<b>TOTALES</b>	<b>194.506</b>		<b>29.176</b>	

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

AREA REPARTO SUNP:

PARCELACION QUEMADAS ALTAS-OESTE

Ambitos	Datos de Planeamiento			Usos Globales
	Superficie (S) en m2s	Ie bruta máxima en m2t/m2s	Techo máximo (TM =Ie*S) en m2techo	
PAU PARCELACION QUEMADAS ALTAS-OESTE	177.250	0,150	26.588	RESIDENCIALES UNIFAMILIARES
<b>TOTALES</b>	<b>177.250</b>		<b>26.588</b>	

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

AREA REPARTO SUNP:

PARCELACION QUEMADAS ALTAS-ESTE

Ambitos	Datos de Planeamiento			Usos Globales
	Superficie (S) en m2s	Ie bruta máxima en m2t/m2s	Techo máximo (TM =Ie*S) en m2techo	
PAU PARCELACION QUEMADAS ALTAS-ESTE	377.688	0,150	56.653	RESIDENCIALES UNIFAMILIARES
<b>TOTALES</b>	<b>377.688</b>		<b>56.653</b>	

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

AREA REPARTO SUNP:

PARCELACION QUEMADAS BAJAS-NORTE

Ambitos	Datos de Planeamiento			Usos Globales
	Superficie (S) en m2s	Ie bruta máxima en m2t/m2s	Techo máximo (TM =Ie*S) en m2techo	
PAU PARCELACION QUEMADAS BAJAS-NORTE	390.643	0,150	58.596	RESIDENCIALES UNIFAMILIARES
<b>TOTALES</b>	<b>390.643</b>		<b>58.596</b>	

**SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO**

AREA REPARTO SUNP:

PARCELACION ARENAL

Ambitos	Datos de Planeamiento			Usos Globales
	Superficie (S) en m2s	le bruta máxima en m2t/m2s	Techo máximo (TM =le*S) en m2techo	
PAU PARCELACION ARENAL	621.279	0,650	403.831	INDUSTRIALES
<b>TOTAL AMBITOS</b>	<b>621.279</b>		<b>403.831</b>	
SG EU/EQ SUNP-6 ARENAL-ESTE	76.116			ESPACIOS LIBRES y EQUIP. COMUNITARIO
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES</b>	<b>76.116</b>			
<b>TOTALES</b>	<b>697.395</b>		<b>403.831</b>	

**SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO**

AREA REPARTO SUNP:

GRUPO PARCELACIONES PONIENTE-1

Ambitos	Datos de Planeamiento			Usos Globales
	Superficie (S) en m2s	le bruta máxima en m2t/m2s	Techo máximo (TM =le*S) en m2techo	
PAU-P PO-1 GRUPO PARCELACIONES PONIENTE-1	543.158	0,150	81.474	RESIDENCIALES UNIFAMILIARES
<b>TOTAL AMBITOS</b>	<b>543.158</b>		<b>81.474</b>	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	según PAU			según PAU

**SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO**

AREA REPARTO SUNP:

GRUPO PARCELACIONES PONIENTE-2

Ambitos	Datos de Planeamiento			Usos Globales
	Superficie (S) en m2s	le bruta máxima en m2t/m2s	Techo máximo (TM =le*S) en m2techo	
PAU-P PO-2 GRUPO PARCELACIONES PONIENTE-2	572.173	0,150	85.826	RESIDENCIALES UNIFAMILIARES
<b>TOTAL AMBITOS</b>	<b>572.173</b>		<b>85.826</b>	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	según PAU			según PAU

**SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO**

AREA REPARTO SUNP:

GRUPO PARCELACIONES PONIENTE-3

Ambitos	Datos de Planeamiento			Usos Globales
	Superficie (S) en m2s	le bruta máxima en m2t/m2s	Techo máximo (TM =le*S) en m2techo	
PAU-P PO-3 GRUPO PARCELACIONES PONIENTE-3	2.602.224	0,150	390.334	RESIDENCIALES UNIFAMILIARES
<b>TOTAL AMBITOS</b>	<b>2.602.224</b>		<b>390.334</b>	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	según PAU			según PAU

<b>SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO</b>	
AREA REPARTO SUNP:	GRUPO PARCELACIONES PONIENTE-4

Ambitos	Datos de Planeamiento			Usos Globales
	Superficie (S) en m2s	Ie bruta máxima en m2U/m2s	Techo máximo (TM =Ie*S) en m2techo	
PAU-P PO-4 GRUPO PARCELACIONES PONIENTE-4	886.089	0,150	132.913	RESIDENCIALES UNIFAMILIARES
<b>TOTAL AMBITOS</b>	<b>886.089</b>		<b>132.913</b>	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	según PAU			según PAU

<b>SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO</b>	
AREA REPARTO SUNP:	GRUPO PARCELACIONES PONIENTE-5

Ambitos	Datos de Planeamiento			Usos Globales
	Superficie (S) en m2s	Ie bruta máxima en m2U/m2s	Techo máximo (TM =Ie*S) en m2techo	
PAU-P PO-5 GRUPO PARCELACIONES PONIENTE-5	1.907.617	0,150	286.143	RESIDENCIALES UNIFAMILIARES
<b>TOTAL AMBITOS</b>	<b>1.907.617</b>		<b>286.143</b>	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	según PAU			según PAU

<b>SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO</b>	
AREA REPARTO SUNP:	GRUPO PARCELACIONES PONIENTE-6

Ambitos	Datos de Planeamiento			Usos Globales
	Superficie (S) en m2s	Ie bruta máxima en m2U/m2s	Techo máximo (TM =Ie*S) en m2techo	
PAU-P PO-6 GRUPO PARCELACIONES PONIENTE-6	652.986	0,150	97.948	RESIDENCIALES UNIFAMILIARES
<b>TOTAL AMBITOS</b>	<b>652.986</b>		<b>97.948</b>	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	según PAU			según PAU

<b>SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO</b>	
AREA REPARTO SUNP:	GRUPO PARCELACIONES LEVANTE-1

Ambitos	Datos de Planeamiento			Usos Globales
	Superficie (S) en m2s	Ie bruta máxima en m2U/m2s	Techo máximo (TM =Ie*S) en m2techo	
PAU-P LE-1 GRUPO PARCELACIONES LEVANTE-1	645.294	0,150	96.794	RESIDENCIALES UNIFAMILIARES
<b>TOTAL AMBITOS</b>	<b>645.294</b>		<b>96.794</b>	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	según PAU			según PAU

**SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO**

AREA REPARTO SUNP:

GRUPO PARCELACIONES LEVANTE-2

Ambitos	Datos de Planeamiento			Usos Globales
	Superficie (S) en m2s	le bruta máxima en m2t/m2s	Techo máximo (TM =le*S) en m2techo	
PAU-P LE-2 GRUPO PARCELACIONES LEVANTE-2	802.505	0,150	120.376	RESIDENCIALES UNIFAMILIARES
<b>TOTAL AMBITOS</b>	<b>802.505</b>		<b>120.376</b>	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	según PAU			según PAU

**SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO**

AREA REPARTO SUNP:

CIUDAD SANITARIA

Ambitos	Datos de Planeamiento			Usos Globales
	Superficie (S) en m2s	le bruta máxima en m2t/m2s	Techo máximo (TM =le*S) en m2techo	
PAU CS-1 CIUDAD SANITARIA	97.567	seg. prog.	según programa	Dotacionales y Terciarios de Hospedaje y Hostelería con carácter compatible
<b>TOTALES</b>	<b>97.567</b>		<b>según programa</b>	

**SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO**

AREA REPARTO SUNP:

CAMPUS DE RABANALES

Ambitos	Datos de Planeamiento			Usos Globales
	Superficie (S) en m2s	le bruta máxima en m2t/m2s	Techo máximo (TM =le*S) en m2techo	
PAU (E)-1 CAMPUS DE RABANALES	492.581	seg. prog.	según programa	Según programa docente e I+D+I
<b>TOTALES</b>	<b>492.581</b>		<b>según programa</b>	

**4.5. CUADRO RESUMEN PAU**

CUADRO RESUMEN DE PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA																
Código	Denominación	Datos de superficie (en m2s)			le bruta máxima (en m2t/m2s)	Total m2techo usos residenciales	M2techo aprox. por viviendas (dato orientativo)	Nº aprox. de viviendas (dato orientativo)	Densidad en viviendas. (dato orientativo)		Datos de superficie (en m2s)			Total m2techo usos industriales	Usos Globales	Usos Incompatibles
		PAU	SG adscritos	AR					PAU	AR	PAU	SG adscritos	AR			
PAU D-1	CTRA. AEROPUERTO NORTE-SUR	1.380.961	286.317	1.645.378	0,350	476.021	170	2.800	21	17	-	-	-	RESIDENCIALES	INDUSTRIALES 3º Y 4º CATEGORIAS	
PAU D-2	SANTA ANA DE LA ALBAIDA	103.579	0	103.579	0,200	20.716	285	73	7	7	-	-	-	RESIDENCIALES	INDUSTRIALES	
PAU SAAN	SANTA ANA DE LA ALBAIDA-NORTE	108.931	0	108.931	0,200	21.786	285	47	4	4	-	-	-	RESIDENCIALES	INDUSTRIALES	
PAU SRA-S	SAN RAFAEL DE LA ALBAIDA-SUR	21.961	0	21.961	0,520	11.420	130	88	40	40	-	-	-	RESIDENCIALES	INDUSTRIALES	
PAU LA	LA AZUANA	99.395	0	99.395	0,135	12.424	300	41	4	4	-	-	-	RESIDENCIALES	INDUSTRIALES	
PAU D-3	HUERTA DE SANTA ISABEL-ESTE	405.440	0	405.440	0,800	324.352	110	2.949	73	73	-	-	-	RESIDENCIALES	INDUSTRIALES	
PAU D-4	HUERTA DE SANTA ISABEL-OESTE	494.339	0	494.339	0,800	395.471	110	3.595	73	73	-	-	-	RESIDENCIALES	INDUSTRIALES	
PAU RCS	RESIDENCIAL CIUDAD SANITARIA	22.527	0	22.527	1,500	33.791	110	169	75	75	-	-	-	RESIDENCIALES	INDUSTRIALES	
PAU LE-1	CIUDAD JARDIN DE LEVANTE	1.217.609	324.315	1.541.924	0,350	426.163	170	3.507	21	16	-	-	-	RESIDENCIALES	INDUSTRIALES	
PAU (I)-4	POLIGONO TORRECILLA-ESTE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	385.003	148.570	533.573	250.252	INDUSTRIALES	RESIDENCIALES
PAU (I)-5	PARQUE INDUSTRIAL LEVANTE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	839.586	189.560	1.029.146	545.730	INDUSTRIALES	RESIDENCIALES
PAU (I)-6	PARQUE INDUSTRIAL LA RINCONADA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	551.909	0	551.909	358.741	INDUSTRIALES	RESIDENCIALES
PAU CTRAL. PALMA	CARRETERA DE PALMA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	654.755	147.928	802.683	425.591	INDUSTRIALES	RESIDENCIALES
PAU H-1	EL HIGUERON-ESTE	288.833	0	288.833	0,150	43.325	225	193	7	7	-	-	-	RESIDENCIALES	INDUSTRIALES 3º Y 4º CATEGORIAS	
PAU H-2	EL HIGUERON-OESTE	393.699	0	393.699	0,150	59.055	225	262	7	7	-	-	-	RESIDENCIALES	INDUSTRIALES 3º Y 4º CATEGORIAS	
<b>SUBTOTAL PAU</b>		<b>4.516.374</b>	<b>609.632</b>	<b>5.126.006</b>		<b>1.824.524</b>		<b>12.724</b>			<b>2.431.252</b>	<b>485.958</b>	<b>2.917.210</b>	<b>1.980.314</b>		

PAU/PARCELACIONES MODELO	PAU-P VEREDON	PARCELACION VEREDON DE LOS PRALES NORTE	103.874	0	103.874	0,150	15.581	225	69	7	7	-	-	-	-	RESIDENCIALES/INFAMILIARES	INDUSTRIALES 3ª Y 4ª CATEGORIAS
	PAU-P LR	PARCELACION LA RABADA	180.804	0	180.804	0,150	27.121	225	121	7	7	-	-	-	-	RESIDENCIALES/INFAMILIARES	INDUSTRIALES 3ª Y 4ª CATEGORIAS
	PAU-P SAA	PARCELACION SANTA ANA DE LA ALBAIDA	90.357	0	90.357	0,150	13.554	225	60	7	7	-	-	-	-	RESIDENCIALES/INFAMILIARES	INDUSTRIALES
	PAU-P SANTA MARTA	PARCELACION POLIGONO SANTA MARTA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	136.048	30.716	166.764	88.431	INDUSTRIALES	RESIDENCIALES
	PAU-P C.SUR	PARCELACION CAMPÑUELA-SUR	274.604	0	274.604	0,150	41.191	225	183	7	7	-	-	-	-	RESIDENCIALES/INFAMILIARES	INDUSTRIALES
	PAU-P QUEMADILLAS	PARCELACION LAS QUEMADILLAS	194.506	0	194.506	0,150	29.176	225	130	7	7	-	-	-	-	RESIDENCIALES/INFAMILIARES	INDUSTRIALES 3ª Y 4ª CATEGORIAS
	PAU-P Q.A.OESTE	PARCELACION QUEMADAS ALTAS OESTE	177.250	0	177.250	0,150	26.588	225	118	7	7	-	-	-	-	RESIDENCIALES/INFAMILIARES	INDUSTRIALES 3ª Y 4ª CATEGORIAS
	PAU-P Q.A.ESTE	PARCELACION QUEMADAS ALTAS ESTE	377.688	0	377.688	0,150	56.653	225	252	7	7	-	-	-	-	RESIDENCIALES/INFAMILIARES	INDUSTRIALES 3ª Y 4ª CATEGORIAS
	PAU-P Q.B.NORTE	PARCELACION QUEMADAS BAJAS NORTE	390.643	0	390.643	0,150	58.596	225	260	7	7	-	-	-	-	RESIDENCIALES/INFAMILIARES	INDUSTRIALES 3ª Y 4ª CATEGORIAS
	PAU-P ARENAL	PARCELACION ARENAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	621.279	76.116	697.395	403.831	INDUSTRIALES	RESIDENCIALES
	<b>SUBTOTAL PAU-P MODELO</b>		<b>1.789.726</b>	<b>0</b>	<b>1.789.726</b>		<b>266.499</b>		<b>1.193</b>			<b>757.327</b>		<b>492.263</b>			

PAU/PARCELACIONES AISLADAS	PAU-P PD-1	GRUPO PARCELACIONES PONENTE-1	543.158			0,150	81.474	225	362	7		-	-	-	-	RESIDENCIALES/INFAMILIARES	INDUSTRIALES 3ª Y 4ª CATEGORIAS
	PAU-P PD-2	GRUPO PARCELACIONES PONENTE-2	572.173			0,150	85.826	225	381	7		-	-	-	-	RESIDENCIALES/INFAMILIARES	INDUSTRIALES 3ª Y 4ª CATEGORIAS
	PAU-P PD-3	GRUPO PARCELACIONES PONENTE-3	2.602.234			0,150	390.334	225	1.735	7		-	-	-	-	RESIDENCIALES/INFAMILIARES	INDUSTRIALES 3ª Y 4ª CATEGORIAS
	PAU-P PD-4	GRUPO PARCELACIONES PONENTE-4	886.089	Según PAU		0,150	132.913	225	591	7		-	-	-	-	RESIDENCIALES/INFAMILIARES	INDUSTRIALES 3ª Y 4ª CATEGORIAS
	PAU-P PD-5	GRUPO PARCELACIONES PONENTE-5	1.907.617			0,150	286.143	225	1.272	7		-	-	-	-	RESIDENCIALES/INFAMILIARES	INDUSTRIALES 3ª Y 4ª CATEGORIAS
	PAU-P PD-6	GRUPO PARCELACIONES PONENTE-6	652.986			0,150	97.948	225	435	7		-	-	-	-	RESIDENCIALES/INFAMILIARES	INDUSTRIALES 3ª Y 4ª CATEGORIAS
	PAU-P LE-1	GRUPO PARCELACIONES LEVANTE-1	646.294			0,150	96.704	225	430	7		-	-	-	-	RESIDENCIALES/INFAMILIARES	INDUSTRIALES 3ª Y 4ª CATEGORIAS
	PAU-P LE-2	GRUPO PARCELACIONES LEVANTE-2	802.505			0,150	120.376	225	535	7		-	-	-	-	RESIDENCIALES/INFAMILIARES	INDUSTRIALES 3ª Y 4ª CATEGORIAS
	<b>SUBTOTAL PAU-P AISLADOS</b>		<b>8.612.046</b>	<b>Según PAU</b>			<b>1.291.807</b>		<b>5.741</b>								
	<b>T O T A L E S</b>		<b>14.918.146</b>				<b>3.384.790</b>		<b>19.659</b>			<b>3.188.579</b>		<b>2.072.576</b>			
													<b>USOS GLOBALES RESIDENCIALES</b>		<b>USOS GLOBALES INDUSTRIALES</b>		

Código	Denominación	Superficie (en m2s)	le bruta máxima (en m2/m2s)	Total m2techo usos residenciales	Usos Globales	Usos Incompatibles
PAU CS-1	CIUDAD SANITARIA	97.567	Según programa sectorial	Según programa sectorial	Dotacionales y Tercerios de Hospedaje y Hostelería con carácter compatible	Residenciales / Industriales
PAU (E)-1	CAMPUS DE RABANALES	492.581	Según programa docente e I+D+I	Según programa docente e I+D+I	Según programa docente e I+D+I	Residenciales

**TÍTULO 5. SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE**

SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE		
Código	Denominación	Superficie
SGBL-SNUEP-1	ACCESO SUR PARQUE EL PATRIARCA	134.827
SGBL-SNUEP-2	PARQUE CANTERAS DE LA ALBAIDA-2	37.880
SGEL-SNUEP-TR-2	BAÑOS DE POPEA	238.782
SG EDIEL-RAB-2	AMPLIACION RABANALES	165.497
SG EDIEL-ARENAL-2	AMPLIACION RECENTO FERIAL EL ARENAL	381.453
STHDCM	DEPURADORA CERROMURANO	3.000
<b>SUBTOTAL</b>		<b>962.439</b>
STC-CTR	CTRA. SANTA MARIA DE TRASSIERRA	15.464
STC-AN	ACCESO OESTE EL ANGEL	11.388
STC-PILA	ACCESO POLIGONO LOS ANGELES (incl. ejecución Viaducto sobre FF.CC.)	1.711
STC-ACC	ACCESO CARRERA DEL CABALLO	14.551
STC-VO	VARIANTE CESTE	274.699
STC-RP	RONDA PONENTE II	39.228
STC-VS	VARIANTE SUR (ALT. V)	625.000
STC-EDGR	ENLACE CTRA. GRANADA	100.000
STC-ERL	ENLACE RONDA LEVANTE	115.000
STC-FA	FERROCARRIL DE ALMORCHON	236.400
STC-ADCR	ACCESO OESTE-CAMPUS RABANALES	9.288
<b>SUBTOTAL STC</b>		<b>1.442.709</b>
STC-NS	NUDO SUR	Según Proyecto Sectorial
STC-NCM	VARIANTE CERROMURANO	
STC-AC-AG2	AUTOVIA CORDOBA-AG2	
STC-CV	MEJORA NIV. CUESTA LOS VISOS	
STC-SGA	AMPLIACION AEROPUERTO	
STC-PHC	PUNTE HUERTA CABRITERA	
STC-PB	FUENTE DEL BOTANICO	
SGV-SNUEP	ENLACE DE VIAS PEQUENAS	

**TÍTULO 6. CAPACIDAD DE VIVIENDA. CUADRO RESUMEN**

CAPACIDAD DE VIVIENDA: CUADRO RESUMEN				
		CAPACIDAD DE VIVIENDA: CUADRO RESUMEN		
		NUCLEO PRINCIPAL	NUCLEOS PERIFERICOS	subtotales
suelo urbano	ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS DE URBANIZACION	1.285	1.700	2.985
	PLANES ESPECIALES	4.451	2.283	6.734
subtotal suelo urbano		5.736	3.983	9.699
S.U.P.	PLANES PARCIALES	11.499	5.607	17.106
	subtotal suelo urbanizable programado	11.499	5.607	17.106
S.U.N.P.	PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA	12.724	6.935	19.659
	subtotal suelo urbanizable no programado	12.724	6.935	19.659
<b>T O T A L E S</b>		<b>29.940</b>	<b>16.524</b>	<b>46.464</b>

## TOMO VI B. CONJUNTO HISTÓRICO MEMORIA

### 1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN.

De forma simultánea a la redacción y tramitación de la Revisión del Plan General, se procede a la redacción y tramitación de un Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Córdoba y Catálogo de Bienes Protegidos del mismo.

Estos procesos paralelos han permitido el desarrollo de los trabajos de una manera coherente en sus previsiones y determinaciones mediante la adecuada coordinación en los procesos de redacción e incluso coincidencia en los de tramitación administrativa.

El presente documento del Plan General de Ordenación, hace referencia por tanto al ámbito del Conjunto Histórico coincidente con el definido por el Plan Especial de Protección y Catálogo (PEPCH), conteniendo aquellas determinaciones urbanísticas desarrolladas y propuestas por éste, que se corresponden con determinaciones propias del planeamiento general municipal.

### 2. CONTENIDO

Contiene el presente documento una síntesis de los documentos de información urbanística, de diagnóstico y objetivos para el Conjunto Histórico, la Normativa Urbanística, las Fichas de Actuaciones urbanísticas y la relación de los elementos incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos.

### 3. SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN Y DIAGNOSIS

#### 3.1. INVARIANTES HISTÓRICOS

a) La ubicación urbana no es ajena a la continua aportación acuífera de la sierra al río, aprovechada secularmente por los pozos existentes en el interior del caserío. La riqueza acuífera del subsuelo es consustancial al equilibrio climático y ecológico del Conjunto Histórico.

b) A pesar de la desaparición parcial de la muralla, ha de entenderse al Conjunto Histórico como un núcleo diferenciado del resto de la ciudad, aún las ambigüedades fronterizas en alguno de sus puntos.

c) La importancia histórica de la relación entre el Puente Romano y la Puerta y Plaza del Triunfo como entrada simbólica a la ciudad y valor emblemático es un factor a tener en cuenta para su mantenimiento y dignificación.

d) El paisaje urbano del Conjunto Histórico se valora como un perfil continuo y paralelo a la orografía, con un valor constante de poca altura (2 plantas) y jalonado únicamente por el hito monumental.

e) La herencia de la cultura romana subyace en el subsuelo y en algunos trazados urbanos, así como en la pervivencia del Templo Romano y del Puente Romano.

f) La concentración al sur de la Judería de los poderes políticos y religiosos desde épocas bajomedievales ha legado una zona monumental que ha pervivido hasta nuestros días.

g) La transformación urbana comenzada en época visigótica se consolida en la dominación musulmana perviviendo su estructura general, hasta hoy.

h) La cultura árabe instaura un entendimiento de ocupación del suelo basado en un orden dimanante del patio, cuya geometría rectangular estructura crujías en torno a él.

i) Todos los periodos culturales de la ciudad desde la conquista cristiana ha entendido el valor de la arquitectura del patrimonio heredado y la economía de su reutilización.

j) Los periodos de mayor brillantez ideológica y económica han propiciado pequeñas operaciones de reforma para higienizar la trama urbana y para dignificar la presencia de la casa solariega y, sobre todo, del equipamiento, elemento de constante incorporación desde el Renacimiento.

k) Los procesos de apertura y ensanche de finales del XIX y principios del XX sobre el tejido urbano del noroeste del Conjunto Histórico han fraguado en una situación consolidada e irreversible, pero coherente en si misma.

l) Las décadas de los 60 y 70 de este siglo propiciaron una forma distinta de construcción del casco a la secularmente establecida. Dicho momento coincide con la emigración de la población joven a la periferia, dejando al Conjunto con una densidad parecida al resto de la ciudad.

m) El momento sociocultural apuesta por los equilibrios ecológicos y medioambientales.

n) Una característica fundamental de la estructura urbana cor-

dobesa es la continuidad espacial entre las áreas libres, sean públicas o privadas.

ñ) El patio, elemento estructurante y estancia principal de la casa, protagoniza la relación con el espacio abierto, convirtiéndose en la principal fachada del edificio.

o) El monumento, como contenedor de equipamiento, adapta su morfología a las necesidades funcionales; pero, siempre que pueda, intenta estructurarse de manera parecida a la casa, dignificándose por tamaño, orden y materiales.

p) La climatología cordobesa ha condicionado la forma de vivir la casa, demostrándose las bondades de su morfología para este aspecto.

q) La forma tradicional de cubierta de la edificaciones, casi absolutamente, con faldones inclinados de teja cerámica árabe.

r) Los patios y jardines del Conjunto Histórico suponen los pulmones de la ciudad y la transpiración entre tierra y aire. La ínfima ocupación del subsuelo, nunca bajo el espacio libre, ha conseguido que se mantenga el equilibrio bioclimático.

s) La construcción del caserío ha sido durante siglos mediante muros de carga y terminación a la cal. Mayoritariamente de dos plantas, su sistema estructural ha resultado coherente con la escala urbana y con el comportamiento entre medianeras. Su color blanco ha definido la imagen urbana.

#### 3.2. CONCLUSIONES

Se han considerado los datos más significativos del estado actual urbanístico, obtenidos de la realidad y del planeamiento vigente, del análisis de la evolución urbana y de sus disfuncionalidades, evaluando las posibles alternativas que dieran respuesta a los problemas detectados y se propusieron los posibles objetivos y estrategias, que de manera resumida se expone según los siguientes campos de entrada:

##### 3.2.1. Ámbito

El Conjunto Histórico declarado más la ampliación incoada resulta el ámbito mínimo que corresponde abordar desde la figura del Plan Especial de Protección.

Necesidades de relación con la ciudad y la dotación mínima de algunos equipamientos y áreas libres aconsejan considerar en estudio a las piezas de borde.

Una visión más global a nivel de tráfico recomendaría la extensión hasta las grandes rondas del casco.

Estos aspectos son tratados por tanto desde el ámbito del Plan General.

##### 3.2.2. Encuadre Territorial

###### a) Casco Histórico y Centro Urbano

Se reconocen las dificultades del objetivo del PGOU de 1.986 de hacer coincidir Centro Urbano y Casco Histórico.

Se intenta evitar, no obstante, el proceso forzado de "descentramiento" del Casco.

Se valora su posición central en la ciudad, su significación histórica y la importancia de sus equipamientos.

###### b) Relación con el resto de la ciudad

El Conjunto Histórico está rodeado por un sistema de bordes, de distinta cualidad según zonas, que pueden conseguir una estructura continua distribuidora de tráfico e infraestructuras, al tiempo de resolver la carencia de áreas libres de aquél.

Como soporte de numerosas actividades y la incorporación gradual de funciones urbanas, dicho sistema tiene capacidad de convertirse en el nuevo centro "anular" de la ciudad, equilibrando y articulando las relaciones entre Casco y Periferia.

##### 3.2.3. Población

###### a) Evolución demográfica

La población del Casco ha variado entre los 75.000 habitantes del primer tercio de siglo hasta los 35.000 de la década de los 70.

En los últimos 20 años la población se mantiene entre los 35.000 y los 38.000 habitantes, habiéndose eliminado los índices de hacinamiento anteriores.

La población del casco constituye el 12% de la total de la ciudad, ocupando un 14,3% de su superficie.

###### b) Densidad

La densidad de población es algo inferior en el Casco (170h/Ha) que en la ciudad (200h/Ha).

Sin embargo, la densidad de viviendas es mayor (68 viv/Ha frente a 58 viv/Ha) debido al escaso porcentaje de áreas libres.

Se valora la densidad como próxima a la adecuada, pues un

incremento fuerte provocaría mayores problemas de infraestructuras, equipamientos, tráfico y aparcamientos.

c) Ocupación de viviendas

El número de viviendas vacías (25%) es superior al de la ciudad (19%).

d) Estructura demográfica

La población del Casco tiene un alto grado de envejecimiento, debido principalmente a la emigración hacia la periferia de las capas jóvenes en las décadas de los 60 y 70.

**3.2.4. Estudio Socio-Económico**

a) Renta y precios del suelo

En el Casco coexisten los niveles de renta más altos de la ciudad (cuadrante noroeste) con los barrios más populares (Costanillas, Corredera, Ribera).

Los precios del suelo oscilan en valores relativos del 151,6% en la Villa Baja, 128,1% en la Villa alta y 70-74% en la Ajerquía; todo ello basado en la media de 100% para el Casco.

El alto precio del suelo condiciona las políticas urbanísticas de equipamiento y gestión.

b) Actividad productiva

En el Casco radican el 22% del total de licencias del Impuesto de Actividades Económicas, superando ampliamente a los porcentajes de superficie (14,3%) y de población (12%).

Las actividades y los índices de ocupación se concentran en la Villa, mientras que la Ajerquía presenta índices muy bajos.

Se considera oportuno evitar terciarizaciones excesivas en la Villa y potenciar medidas que ayuden a la actividad en la Ajerquía.

**3.2.5. Legislación Sectorial**

a) Protección - revitalización

La legislación patrimonial exige, para los conjuntos declarados, la obligación de disponer de un Plan Especial de Protección.

Se trata de conservar, además de determinados elementos materiales, otros no tangibles que configuran el carácter de la ciudad.

b) Necesidad del catálogo

Viene exigida desde la legislación patrimonial y desde el PGOU de 1.986. Resulta necesario determinar las intervenciones autorizables sobre cada parcela.

Parece acertado incluir los elementos que requieran protección especial en sintonía con el TRLS, remitiendo a ordenanza general las restantes determinaciones conservadoras del común del caserío.

Conviene una adecuada instrumentación que haga congruente la legislación patrimonial con la fiscal y con la urbanística.

c) Competencias administrativas

Resulta oportuna una definición de Plan Especial de Protección suficiente para eliminar la duplicidad tutelar de administraciones, evitando la dilatación de los expedientes de concesión de licencias.

d) Ruinas y demoliciones

Si el Plan Especial de Protección significa la competencia plena para el otorgamiento de licencias, la legislación continúa eludiendo la autonomía municipal en lo referente a la demolición de inmuebles.

e) Política de vivienda

La política de rehabilitación, hasta ahora, no ha tenido la eficacia prevista por problemas de tramitación y de financiación.

Conviene priorizar la rehabilitación sobre la sustitución, por lo que el problema trasciende de la normativa urbanística hasta la gestión, encontrándose adecuada la creación de una oficina municipal de gestión para el Conjunto Histórico.

f) Nuevos instrumentos de gestión.

El Conjunto Histórico parece, en principio, incapaz de resolver autónomamente su financiación de cara a la gestión. Los últimos cambios en la legislación urbanística no acaban de aclarar este difícil punto de apoyo del planeamiento especial. Resulta por tanto necesario contar con las aportaciones derivadas de la gestión urbanística en el resto de la ciudad.

**3.2.6. Edificación**

a) Zonificación

Se valora de forma positiva la sutil zonificación del PGOU de 1.986, revisando puntualmente la delimitación.

Otras zonificaciones implícitas se deducen del PGOU de 1.986 (limitación para garajes en calles de menor de 4m. y en la Judería, singularidad para los equipamientos, etc.)

Cabe tenerse en cuenta la zona declarada como Patrimonio de

la Humanidad, así como otras consideraciones de usos, renovación, etc.

b) El sistema parcelario y condiciones de parcelación

La legislación patrimonial entiende el parcelario como un patrimonio histórico intocable. En coherencia con lo que significa para la conservación edificatoria, el Plan Especial se plantea dicho objetivo con las excepcionalidades derivadas de las operaciones de reforma que mejoren algunas condiciones específicas y de la adecuada oportunidad de apoyo a los edificios catalogados y a los equipamientos.

Resulta adecuado perfeccionar la normativa que evite las agregaciones encubiertas (servidumbres, unidades constructivas, etc.)

Facilitar la incorporación de la vivienda unifamiliar como sistema de ocupación tradicional puede conseguir cierta flexibilidad en la segregación.

c) Tipología

Históricamente, y de manera clara, la tipología mantenida en el Conjunto Histórico es la tradicional de casa con patio, excepción hecha de la zona renovada del noroeste.

Se considera necesario ajustar y perfeccionar algunas determinaciones sobre la tipología tradicional: posición del patio, su cota con respecto a la calle y zaguán, relación de cota de planta baja con respecto al patio, posición de escalera y sistema de comunicaciones, eludir la ocupación del subsuelo, fomentar la galería, etc...

d) Alturas

El PGOU de 1.986 ataja la alteración de alturas que suponía en el paisaje urbano del Casco el planeamiento anterior.

Se considera acertado el modelo de alturas del PGOU de 1.986 por lo que significa de coherencia no solo con la imagen del paisaje, sino con las tipologías a conservar. Excepcionalmente puede corregirse puntualmente por coherencia con la morfología urbana.

La altura libre, sin embargo, no resulta coherente con las edificaciones tradicionales, por lo que este aspecto debe reconsiderarse, sobre todo en lo que se refiere a plantas bajas.

e) Política y práctica de conservación

El PGOU de 1.986 detuvo en gran medida el proceso de destrucción del patrimonio que anteriores políticas propiciaron. Conviene el perfeccionamiento de las medidas de conservación fomentando las de carácter "inductor".

No obstante, durante el período de vigencia del PGOU de 1.986 se detecta una difícil capacidad de mantener todas las edificaciones protegidas, superando el número de elementos desaparecidos al de rehabilitados. Resulta adecuado ceñir la política de protección e inducir a la rehabilitación como mejor forma de conservación.

Se clasifica la protección con la división en tres niveles: monumentos catalogados, edificios catalogados, y conservación del carácter tipológico.

f) El sistema constructivo y la imagen urbana

La edificación tradicional se ha construido con una estructura de muros de carga que ha generado una organización espacial característica. La masa blanca y la cubierta inclinada de tejas han otorgado un sello de identidad histórica, alterada con la aparición de nuevos sistemas estructurales y nuevos materiales.

El objetivo de preservación de las características de la edificación deben de quedar invitadas desde las determinaciones del planeamiento en la necesaria coherencia con los sistemas constructivos inherentes a las tipologías que se proponen.

Se entienden los aspectos de imagen de la edificación como derivados de los sistemas constructivos, y se apuesta por una adaptación de las infraestructuras vistas.

**3.2.7. Areas Libres**

a) El sistema de bordes

Una de las características del casco cordobés es la existencia de un borde constituido por áreas libres de situación estratégica. La importancia de estas piezas es esencial en su papel de "zonas verdes".

Su valor como ejes fundamentales en el tráfico de la ciudad va a cambiar en un futuro próximo cualitativamente y su condición de receptor de actividades va a configurar un nuevo centro urbano de carácter anular.

b) Calles y plazas

A pesar de los procesos transformadores e higienistas de finales del XIX y principios del XX, se valora positivamente la propuesta del PGOU de 1.986 de mantener la estructura urbana existente.

Se advierte, no obstante, una mayor preocupación por los resultados de gestión e incremento de viviendas que por la configuración de los espacios públicos resultantes. Resulta adecuado perfeccionar el sistema de operaciones de reforma que consigan una mejor adecuación a la morfología urbana.

c) Jardines y huertos interiores

El Conjunto ha mantenido históricamente un gran número de vacíos urbanos en el interior del parcelario, constituyendo los pulmones de la ciudad por permitir la transpiración del subsuelo y ser soporte de numerosa vegetación.

Se fija como objetivo el mantenimiento del equilibrio ecológico del Conjunto Histórico, evitando la mayor ocupación del suelo y del subsuelo.

d) Tratamiento

Se marca como objetivo la recuperación de los tratamientos tradicionales en los espacios públicos del Conjunto Histórico y el mantenimiento y potenciación del tratamiento vegetal.

**3.2.8. Usos**

a) Regulación

El uso residencial ocupa el 80% del parcelario frente al 20% de equipamientos y servicios en parcela exclusiva. El residencial suele albergar, de forma compatible, otros usos.

Se pretende detener el proceso de vaciamiento de grandes zonas del Conjunto, es decir, mantener la actividad. No significa recuperar el valor exacto de centralidad funcional, sino el mantenimiento de los valores de representatividad.

Se fija también como objetivo la compatibilidad de usos y la defensa del residencial.

b) El uso de las áreas libres

A pesar de lo calado del tejido del Conjunto Histórico, su dotación de áreas libres de uso público es muy deficitaria con respecto a los estándares homologables.

Resulta totalmente necesario contar con las grandes piezas de borde para conseguir la superficie suficiente.

Por otro lado no conviene reformar la trama histórica para este fin. Pero resultaría adecuado incrementar los Jardines del Marrubial, integrar los del Alcázar con las áreas libres de Caballerizas, y poner en uso los vacíos de Orive-San Pablo.

c) El equipamiento

La concentración de equipamientos de carácter general en el Conjunto Histórico distrae y confunde su carencia de equipamientos locales.

Aún resultando evidente la problemática de gestión y de capacidad física, es necesario obtener las suficientes dotaciones en déficit actual, para lo que resultaría beneficioso contar con las operaciones de borde.

Sobre el escolar se puede afirmar encontrarse bastante neutralizada la relación oferta-demanda, pero se estima que la Universidad debe de apostar de manera decidida por esta zona de ciudad, cuyo patrimonio es capaz de albergar sus instituciones o centros.

Resulta conveniente flexibilizar la asignación de usos en los equipamientos que lo permitieran, introduciéndose a la vez el concepto de servicios como un equipamiento "lucrativo".

Se detectan déficits en Centros Cívicos y, especialmente, en Sanitario.

Lo mismo puede decirse para Socio-Cultural y Tercera Edad, pero más significativos es el déficit de Aparcamientos y Deportivos. Para estos últimos habría de observarse las condiciones especiales de los cines de verano, que sin perder su uso estacional, pudiera compatibilizarse con pistas al aire libre.

d) Los Bienes de Interés Cultural

Un 20% de los Bics no tienen uso, un 22% tienen uso religioso, y un 16% no tienen capacidad de albergar usos.

Resulta objetivo claro la calificación para equipamiento de la mayoría de los Bics. No obstante, la ficha de catálogo asigna prioridades y compatibilidades para cada elemento, que no rigidice sus posibilidades de versatilidad.

**3.2.9. Subsuelo**

a) Arqueología, edificación, aparcamiento

A lo largo de la historia, el subsuelo solo se ha ocupado escasamente. Las nuevas técnicas constructivas implican una profunda transformación, al permitir el vaciado del solar.

Ello conlleva un nuevo estado de las cosas, donde la afición de restos arqueológicos, la incidencia en las características tipológicas y transpiración del subsuelo, y la ejecución de

aparcamientos en sótano, están relacionados entre sí, provocando distintas visiones según la prioridad de sus problemáticas.

Se desincentiva el vaciado completo de la parcela, atendiendo a la situación actual cultural y socioeconómica, incapaz de hacer del Casco Histórico una fuente infinita de explotación arqueológica. Por otro lado, el equilibrio ecológico y la transpiración del subsuelo apoyan la tesis.

b) Patrimonio arqueológico

La aparición y posteriores decisiones sobre restos arqueológicos en las excavaciones es un hecho tan repetido como falto de regulación, dejando insatisfechos a todos los agentes.

Se pretende contar con una aproximación a modo de carta de riesgo donde cada promotor conozca la cota estéril de excavación. Y no gravar en este campo cuando no se use el subsuelo.

No obstante conviene establecer, para los casos de ocupación por debajo de la cota estéril, un estudio arqueológico que garantice la finalidad de los posibles yacimientos.

**3.2.10. Reforma Interior**

a) Operaciones previstas y desarrolladas

Las operaciones previstas en el PGOU de 1.986 se valoran como adecuadas y necesarias para los objetivos de reforma urbana y equipamiento, por lo que se incorporan en este documento.

b) Gestión

Se introducen las necesarias unidades de actuación, sistemáticas o por expropiación, para las mejoras que se proponen de reequipamiento y adecuación de la trama urbana.

No obstante, el Conjunto Histórico siempre resulta de difícil gestión autónoma, aún reajustando los procedimientos a los amparados en la actual legislación urbanística. Resulta necesario contar con una adecuada gestión urbanística cohesionada en todo el ámbito del Plan General.

c) Reequipamiento en vacíos interiores

Se considera esencial para el sistema de áreas libres la inclusión de los espacios vacíos interiores. Resulta fundamental el interior de la manzana de San Pablo y se considera la existencia de los cines de verano.

d) Equipamiento y patrimonio

Situar el equipamiento en edificios significativos cumple la doble misión de recuperar un patrimonio edificado y de contar con una ubicación ya creada.

En caso de nuevos usos (aparcamiento, deportivo, etc...) resulta necesaria la creación de nuevas actuaciones.

e) Ocupación de vacíos interiores

Operaciones de ocupación residencial de determinados interiores de manzana ya fueron resueltos desde el PGOU de 1.986. Sus previsiones de revitalización se cumplen, aunque a veces a costa de pérdida de algunos valores de equilibrio ya mencionados.

Cabe concretar determinaciones más controladas que cumplan la doble finalidad de restaurar esos vacíos y de conseguir el mantenimiento de los valores intrínsecos al Conjunto.

f) Rehabilitación integrada

Los planes especiales diseñados desde el PGOU de 1.986 para este fin (Ribera, Corredera, Siete Revueltas) se han puesto en marcha, encontrándose en un grado de desarrollo elevado.

La fijación de áreas concretas pueden encorsetar la gestión, sin que se encuentren datos suficientemente claros para establecer las delimitaciones inequívocas de estas áreas. Resulta adecuado dejar abierta a la gestión continua el establecimiento de la zonificaciones.

**3.2.11. Infraestructura y Accesibilidad**

a) Tráfico

Aunque la mayor parte del tráfico circula por el anillo perimetral del Conjunto, existen una serie de recorridos transversales en él, siendo el 50% de su caudal totalmente ajeno en origen y destino.

Ninguna de las calles del Conjunto Histórico tiene características para ser calificada como viario medio, desde el punto de vista general de la ciudad.

Se propone un modelo de tráfico que puede denominarse "mínimo tráfico, máxima accesibilidad", fomentando la disuasión hacia las rondas, evitando el atajo sistemático de travesía y permitiendo la compatibilidad para la máxima penetración del residente mediante bucles.

b) Las rondas

Resultaría muy beneficioso contar con el sistema de bordes

para poder completar el sistema de accesibilidad y dotación de aparcamientos en periferia.

Entendiendo ineludible la recuperación de la Ribera como paseo, de carácter preferentemente peatonal en el tramo próximo al Puente Romano, se hace necesario la consideración de una alternativa adecuada de circulación rodada para este tramo en el sistema de rondas.

#### c) Aparcamientos

El 50% de los vehículos censados en el Conjunto Histórico carecen de plaza propia de aparcamiento, a lo que hay que añadir el estacionamiento del visitante y restantes ciudadanos.

Por otro lado, el PGOU de 1.986 no prevé ningún estacionamiento colectivo bajo vial público y no considera edificios para ese uso exclusivo al margen de los calificados como equipamiento.

Es ineludible acortar el déficit de plazas de aparcamiento en el Conjunto. Además de la compatibilidad en el residencial (con atención a políticas de subsuelo), se plantea la conveniencia de mantener la prohibición bajo el vial público, pero incentivar la creación de edificios para aparcamiento, ya sea desde la vertiente de equipamiento o de servicio, y permitir donde fuera posible el aparcamiento de superficie, especialmente en las zonas de borde.

#### d) Transporte

El transporte público tienen una especial incidencia en el Conjunto Histórico, pero algunas de las penetraciones difieren poco en practicidad de su trasvase a la tangencialidad. El tamaño y velocidad de los vehículos (autobuses urbanos) no tienen correspondencia con la escala de la estructura urbana.

Aún las dificultades para su puesta en vigor, se recomienda el traslado de los intercambiadores de Tendillas a Ronda de los Tejares; y en caso de mantener recorridos interiores, hacerlos con vehículos de menor tamaño y velocidad.

#### e) Infraestructura urbana

Contra el adecuado nivel, en líneas generales, de los abastecimientos de agua y saneamiento, se encuentran problemas en los servicios de electricidad, alumbrado, telefonía y otros medios del cable, que añaden un farrago de canalizaciones por fachada totalmente inadecuados al paisaje urbano.

La Ley del Patrimonio Histórico prohíbe este hecho en los Bics y el PGOU de 1.986 obligaba al soterramiento en las reurbanizaciones.

El alumbrado público se muestra de peor calidad en la zona renovada que en el resto, mientras las cabinas telefónicas aparecen sin cuidado estratégico.

A estos problemas hay que añadir la dificultad de encaje de los contenedores de residuos urbanos.

### 4. SÍNTESIS DE OBJETIVOS Y PROPUESTAS

#### 4.1. OBJETIVOS

Los objetivos generales propositivos para el ámbito del Conjunto Histórico pueden quedar enunciados en un decálogo, cuyo ajuste actual, tras los procesos de información y seguimiento, ha quedado de la siguiente manera:

a) Optar por un desarrollo y complemento del PGOU de 1.986 que, siguiendo las indicaciones de la LPHE, pueda incluir actuaciones de Reforma Interior y Rehabilitación Integrada, permitiendo la sustitución con conservación tipológica.

b) Hacer coincidir el ámbito del Conjunto Histórico con el delimitado por la Administración Cultural.

c) Defensa del Patrimonio edificado, catalogando aquellos elementos que requieran una protección especial, y garantizando la conservación de los invariantes tipológicos en el resto.

d) Revitalizar el sistema de áreas libres, manteniendo en líneas generales el nivel de ocupación de la edificación.

e) Apostar por un Conjunto Histórico polifuncional que, aún asumiendo la compatibilidad de usos, incentive el residencial, y que, sin ser el centro operativo de la ciudad, mantenga un significado especial debido a su historia y equipamientos importantes que alberga.

f) Lograr un nivel satisfactorio de equipamiento local, priorizando su ubicación en los BICs o elementos de catálogo.

g) Considerar funcionalmente equilibrada la población, facilitando políticas que favorezcan un aumento suave de la misma, pero eludiendo las que conduzcan a un fuerte incremento del número de viviendas.

h) Recuperar el equilibrio ecológico del Conjunto, eludiendo la ocupación del subsuelo bajo espacios libres y, en general,

desincentivar el vaciado completo de un solar, en coherencia con las determinaciones sobre arqueología, edificación y áreas libres.

i) Incentivar por condiciones de áreas libres un modelo de circulación con "mínimo tráfico y máxima accesibilidad", evitando circulaciones transversales y permitiendo al residente la mayor aproximación.

j) Resolver las necesidades de aparcamiento, apostando por gran cantidad de pequeños edificios específicos para residentes.

### 4.2. PROPUESTAS

#### a) Modelo:

Objetivos: Desarrollo y complemento del PGOU 86 en el marco de la LPHE.

Propuestas:

- Protección.
- Sustitución con conservación tipológica.
- Rehabilitación.
- Posible reforma interior.

#### b) Ambito:

Objetivos: Articular el C.H. con la ciudad.

Propuestas: Ordenación de las zonas de borde en el planeamiento general

#### c) Edificación:

Objetivos: Defensa del Patrimonio edificado.

Propuestas:

- Catálogo de elementos de interés.
- Conservación tipológica.

#### d) Areas libres:

Objetivos: Revitalización del sistema.

Propuestas: Mantener el nivel de ocupación de la edificación.

#### e) Usos:

Objetivos: Conjunto Histórico polifuncional sin ser el centro operativo de la Ciudad

Propuestas:

- Compatibilidad de usos.
- Incentivar el residencial.
- Mantener equipamientos importantes.

#### f) Equipamientos:

Objetivos: Satisfacer necesidades locales.

Propuestas: Priorizar uso en BIC's y Catálogo.

#### g) Población:

Objetivos: Nivel funcionalmente adecuado.

Propuestas: Eludir políticas que incrementen desproporcionadamente el número de viviendas.

#### h) Subsuelo:

Objetivos: Equilibrio ecológico.

Propuestas: No permitir su ocupación en áreas libres.

Desincentivar el vaciado completo de un solar.

#### i) Aparcamiento:

Objetivos: Resolver su necesidad.

Propuestas: Pequeños edificios en Casco.

### 4.3. METODOLOGIA

La metodología del documento se ajusta a los objetivos marcados, coincidiendo sus líneas de trabajo con las propuestas en las fases anteriores. De los criterios y objetivos expuestos anteriormente se deducen las siguientes capas de entrada, representadas en dos familias de planos: Edificación (ES) y Calificación y Gestión (AUG).

O. AMBITO: Define el ámbito del Conjunto Histórico. En el plano AUG se grafía la delimitación así como el nombre de calles y el parcelario catastral.

E. EDIFICACION: Define la calificación de todas y cada una de las parcelas del ámbito del Conjunto Histórico. Se establece un modelo de regulación de las intervenciones en el patrimonio edificado, mediante un gradiente protección/renovación de seis niveles: monumentos catalogados, edificios catalogados, conjuntos catalogados, zona de conservación tipológica, zona de protección tipológica y zona renovada. En el plano ES se identifica en cada parcela el régimen de calificación, nominando los elementos de catálogo y asignando alturas al resto de ordenanzas. Para los elementos de catálogo se fijan sus condiciones en fichas individualizadas.

A. AREAS LIBRES: Se propone un modelo para el sistema de áreas libres que parte de la valoración de la continuidad espacial entre áreas libres interiores y exteriores protegiendo las más cualificadas entre ellas. Se establecen operaciones

de reforma de la trama actual en casos concretos debidamente justificados. Se establecen tres categorías de espacio público además del catalogado: estructurante, medio y local, que se expresa en el plano AUG.

U. USOS: El modelo propuesto distingue las siguientes categorías: equipamientos de sistema general, equipamientos de sistema local, servicios y resto de usos con dominancia de la vivienda. El sistema de usos se expresa en el plano AUG.

S. SUBSUELO: Se propone un modelo basado en la desincentivación de ocupación del subsuelo. Se señala para cada parcela el nivel de cota estéril. También se señalan las parcelas afectadas por la presencia de la muralla y aquellas cuyo conocido valor de subsuelo las significa como de reserva arqueológica. Se representa en el plano ES.

G. GESTION: Se proponen operaciones de reforma y de mejora del equipamiento. Estas se refieren a áreas libres y usos. Además de indicarse en el plano correspondiente la delimitación y nominación de cada una de ellas, se determinan sus condiciones de gestión y ordenación en fichas individualizadas. Se representa en el plano AUG.

## 5. DESCRIPCIÓN DE LAS PROPUESTAS

### 5.1. AMBITO

El ámbito del Conjunto Histórico de Córdoba se hace coincidir con el delimitado por la Consejería de Cultura, incluyendo la ampliación incoada. Es coincidente con el del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.

## 5.2 MODELO DE EDIFICACION

### 5.2.1 Objetivos

El modelo de regulación de la edificación que propone el Plan trata de profundizar el del Plan General de 1986, que sin duda ha contribuido a detener el proceso de deterioro a que el Casco ha estado sometido en épocas anteriores. Se plantean los siguientes objetivos:

- Conservación de la trama y mantenimiento de las alineaciones.
- Protección del sistema parcelario.
- Defensa de los invariantes tipológicos tradicionales, basados en el protagonismo del patio.
- Adecuación de la altura de la edificación a la dominante en la construcción tradicional.
- Regulación de la ocupación del subsuelo.
- Invitar al uso de los sistemas constructivos tradicionales.

La regulación que se establece para el cumplimiento de estos objetivos parte de la actualmente vigente, corrigiendo y complementado las determinaciones del Plan General del 86 que la experiencia ha demostrado son insuficientes o desenfocadas.

En este sentido, se ha mantenido la necesaria continuidad con aquellas determinaciones del Plan General del 86 que mantienen su validez y forman parte de la «cultura urbanística» de los agentes que intervienen en el proceso edificatorio (condiciones de patios de luces, número de plantas, etc).

El mayor número de casas deshabitadas y de solares sin ocupar que el resto de la ciudad, invita a estar atento al problema, resultando un medio adecuado el establecimiento de un censo de solares y edificaciones ruinosas, figura contemplada en la legislación urbanística vigente.

### 5.2.2. La protección del sistema parcelario

El parcelario constituye un patrimonio histórico, testigo de la evolución de la ciudad a lo largo del tiempo. A pesar de ser un sistema muy resistente a su modificación, se ha transformado con dos tipos de operaciones: Nuevas parcelaciones en vacíos urbanos y operaciones concretas de agregación y segregación de parcelas, de acuerdo con los nuevos tipos urbanos de cada momento histórico.

El Plan General del 86 estableció en su día medidas de protección del sistema parcelario que han conseguido detener el proceso de destrucción indiscriminada del catastro generado por el planeamiento anterior. Esta «congelación parcelaria» ha venido también obligada por el régimen transitorio de la legislación patrimonial.

Se propone avanzar en la regulación actual de agregación y segregación de parcelas, flexibilizando la legislación patrimonial para los equipamientos, los elementos de catálogo, las parcelas muy pequeñas, las viviendas unifamiliares; y controlando el proceso de «agregaciones camufladas».

### 5.2.3. Definición de zonas y ordenanzas

Se califican las parcelas incluidas en el ámbito del Conjunto Histórico en cuatro zonas distintas, a las que asigna ordenanzas de edificación diferentes, en un gradiente que abarca desde la máxima protección a la mayor posibilidad de renovación:

- Monumentos edificios y conjuntos catalogados.
- Zona de conservación tipológica.
- Zona de protección tipológica.
- Zona renovada.

Se pretende matizar el gradiente de protección/renovación distinguiendo aquellas parcelas en las que las condiciones de intervención son más estrictas (incluso con exigencia de conservación parcial) de aquellas otras en las que la renovación de la edificación es asumible siempre que se realice aplicando los invariantes tipológicos tradicionales del Conjunto.

Con independencia de las ordenanzas anteriores, se establecen dos regímenes específicos que regulan las edificaciones cuyas características especiales no son encajables en la normativa general: los equipamientos y los edificios de aparcamiento.

### 5.2.4. Parcelas catalogadas. Clases de obras y niveles de intervención

El Plan Especial simplifica la regulación de las clases de obras y niveles de protección establecidos por el Plan General 86, que distingue 6 niveles de protección en los que se permiten hasta 8 grados de intervención.

Se establecen seis clases de obra:

- Conservación integral.
- Conservación estructural.
- Reimplantación.
- Implantación con conservación tipológica.
- Implantación con protección tipológica.
- Nueva implantación.

Se establecen tres tipos de elemento catalogado, cuyas condiciones de protección no responden a niveles asignados globalmente a nivel de parcela, sino que se especifican pormenorizadamente en la correspondiente ficha de Catálogo:

- MONUMENTOS CATALOGADOS:** Edificios monumentales, declarados, incoados o propuestos como Bienes de Interés Cultural, por sus valores excepcionales desde el punto de vista histórico, cultural o representativo. Las actuaciones que sobre estos edificios se autoricen deberán estar plenamente coordinadas con la administración que mantiene su tutela.
- EDIFICIOS CATALOGADOS:** Edificios de valores singulares, que junto con los anteriores se incluyan en el Catálogo de Edificios Protegidos, identificándose los elementos objeto de protección y determinándose las intervenciones autorizables sobre cada uno de ellos.
- CONJUNTOS CATALOGADOS:** Edificios cuyo valor se basa en su pertenencia a un conjunto de características homogéneas, cuya preservación se considera conveniente.

Las parcelas catalogadas disfrutarán de los beneficios fiscales aplicable al régimen de protección integral (RD 1.020/1993).

### 5.2.5. Protección Tipológica

Se aplica a las zonas de edificación tradicional no incluidas en las ordenanzas anteriores.

Se propone la conservación tipológica de la edificación, aun permitiéndose su renovación puntual, de tal manera que se garantice el mantenimiento de los invariantes de la edificación tradicional cordobesa (esquema tipológico, escala, ocupación de parcela, protagonismo del patio) permitiendo su renovación.

Las líneas generales de esta normativa son las siguientes:

- Tipología

Se estima fundamental para el mantenimiento de los valores esenciales del Conjunto Histórico, el control tipológico. La renovación de la edificación debe responder a tipologías tradicionales, basando la ordenación de las parcelas en el patio principal.

Se establece una regulación de la construcción en la parcela utilizando exclusivamente el parámetro de ocupación, y nunca el de edificabilidad. Se fomenta el uso unifamiliar permitiendo un mayor aprovechamiento de la parcela.

- Patio principal:

Se profundiza la actual regulación del Plan General de 1.986, exigiendo la ubicación del patio principal en posiciones que garanticen la continuidad espacial calle-zaguán-patio (primera, segun-

da o tercera crujía). Se ponen en relación las rasantes de vial, patio y edificación, y se exige que las escaleras y los espacios de circulación se resuelvan alrededor de este patio.

No se permite la ocupación en subsuelo de este patio, para conseguir su transpiración y permitir su ajardinamiento.

c) Condiciones de altura:

Se mantiene en líneas generales el número de plazas autorizable fijado por el Plan General de 1.986.

Se flexibiliza no obstante la regulación de alturas libres, para conseguir que la edificación renovada se realice con escalas similares a las utilizadas tradicionalmente.

d) Condiciones constructivas:

No es obligatoria en esta ordenanza, aunque si recomendable, la construcción con sistemas tradicionales de muros de carga, para mantener la organización espacial característica de las edificaciones del Conjunto Histórico, y la expresión formal de predominio del macizo sobre el hueco. Se garantizaría así la compatibilidad de los sistemas estructurales empleados y la conservación de las condiciones ambientales del tejido urbano.

La coherencia entre construcción y forma exige también la defensa de la cubierta de teja tradicional, limitando la solución de azotea que significa profundos cambios en el paisaje urbano.

### 5.2.6. Ordenanza de Zona Renovada

Se aplica a las zonas objeto de las operaciones de reforma interior del XIX-XX y transformadas por el régimen urbanístico de la «zona comercial» del Plan del 58.

El Avance propone el mantenimiento en líneas generales de la actual normativa del Plan General de 1.986 (renovación en subzona II), si bien modifica la delimitación que éste establece:

a) Se han incluido en esta ordenanza parcelas que el PGOU del 86 califica como subzona I, fundamentalmente ubicadas en el centro comercial, entre Gran Capitán y calle Osario, por tratarse de un área muy renovada. También se han incluido algunas parcelas de la calle Lope de Hoces, frente Este de Plaza de Colón, Avda. de las Ollerías y calle Torres Cabrera.

b) Se han excluido de la antigua subzona II para incluirse en zona de conservación tipológica algunas parcelas situadas en calle Heredia, Jesús María, Angel de Saavedra y Mármol de Bañuelos. En todos estos casos la altura de la edificación se ha reducido de 4 a 3 plantas.

## 5.3. MODELO DE ÁREAS LIBRES

### 5.3.1. El sistema de áreas libres

El Sistema de Áreas Libres del Casco Histórico de Córdoba esta integrado por la estructura de calles y plazas y por los espacios vacíos interiores, patios, jardines y huertos.

La continuidad visual y de recorridos entre el espacio libre exterior y el espacio libre interior constituye un invariante esencial de la trama urbana de la ciudad, cuyo mantenimiento es un objetivo fundamental.

La regulación que se realiza del sistema de áreas libres se articula en dos apartados distintos:

a) Las áreas libres interiores quedan reguladas en el título correspondiente a la edificación, con objeto de facilitar la comprensión y la aplicación de la normativa.

b) Las áreas libres exteriores se califican y regulan en su título propio.

### 5.3.2. El trazado urbano

A pesar de que el sistema viario actual puede considerarse testimonio histórico de indudable antigüedad, no debe olvidarse que gran parte del Conjunto Histórico fue objeto de operaciones de realineación en los siglos XIX y XX, en una transformación lenta y continua, de vocación higienista. De igual manera, a lo largo de toda la historia se han abierto plazas ligadas a la presencia del monumento (equipamiento).

Mientras que el Plan de 1958 proponía grandes aperturas en la trama urbana (ejes Concepción - Gutiérrez de los Ríos-Abéjar), su Revisión de 1986 propone el mantenimiento de la estructura urbana existente, que solo excepcionalmente es sometida a pequeñas operaciones de reforma.

Se valora la conservación de la estructura urbana existente, que no considera sin embargo como estrictamente «intocable». No se estiman totalmente necesarias labores de nuevas aperturas, pudiendo estudiarse operaciones puntuales justificadas desde

otras políticas (usos, reequipamiento, accesibilidad...). En este sentido, se sitúa en sintonía con el modelo del Plan General del 86, que se considera válido en sus líneas fundamentales.

Se califican los espacios libres exteriores en cuatro grupos, que corresponden a ordenanzas diferentes basadas principalmente en su distinta escala, asignándose distintas condiciones de diseño, tratamiento, infraestructura y mobiliario urbano:

- a) Espacios catalogados.
- b) Espacios locales.
- c) Espacios medios.
- d) Espacios primarios.

Se establecen las siguientes condiciones de cada uno de estos espacios: si su estado actual corresponde con las condiciones establecidas, las intervenciones autorizables son básicamente de conservación; si su estado no se ajusta a la regulación, quedan fuera de ordenación siendo necesaria su adaptación al modelo establecido.

En concreto, se recogen las condiciones de urbanización establecidas en la legislación de accesibilidad vigente, que deben aplicarse en relación con los valores ambientales que la ordenanza pretende proteger.

### 5.3.3. Los espacios catalogados

Se catalogan aquellos espacios urbanos cuyos valores ambientales y paisajísticos, su interés histórico o singularidad de tratamiento exigen la máxima protección.

Se aplica una metodología similar a la utilizada en el apartado de edificación, asignando las condiciones de intervención posibles en su correspondiente ficha de Catálogo.

### 5.3.4. Los espacios locales

Se califican con esta ordenanza los espacios de menor escala, que por sus reducidas dimensiones y características tienen un carácter exclusiva o preferentemente peatonal.

En estos espacios se proponen unas condiciones de diseño que no distinguen los ámbitos peatonal y rodado, estableciendo condiciones de tratamiento (secciones tipo) similares a las tradicionales. No son autorizables las cocheras y el mobiliario urbano instalable es muy limitado.

### 5.3.5. Los espacios medios

Se asigna esta ordenanza a aquellas calles y plazas de media escala, de carácter peatonal compatibles con el tráfico rodado.

En ellas se establece también la exigencia de no distinguir los ámbitos peatonal y rodado, y la necesidad de utilizar tratamientos similares a los tradicionales. Se permiten no obstante cocheras en las parcelas que recaen a ellos y se flexibilizan las condiciones de ajardinamiento y mobiliario urbano.

### 5.3.6. Los espacios primarios

Esta ordenanza se reserva para las calles y plazas de mayor escala, en las que es posible admitir la compatibilidad del tráfico rodado y del peatonal en ámbitos separados.

Se exige en este caso la separación de calzada y acerados, a los que se asigna tratamiento diferenciado. Se fomenta el ajardinamiento y arbolado de estos espacios, que constituyen la ubicación más idónea para el mobiliario.

## 5.4. MODELO DE USOS

### 5.4.1. La funcionalidad del Conjunto Histórico

Históricamente el Casco Antiguo ha concentrado toda la actividad de la ciudad, comenzando en las últimas décadas un proceso de pérdida de funciones por transferencias a zonas de nueva creación.

En la actualidad existen desequilibrios entre las distintas zonas del Casco, concentrándose las actividades en determinadas áreas. El uso dominante es el residencial; los equipamientos y servicios en parcela exclusiva suponen prácticamente el 20%.

El modelo de usos que se propone pretende mantener un grado de actividad en el Casco que, sin tratar de recuperar el valor de centralidad funcional propuesto por el Plan General de 1.986, mantenga los valores de representatividad que desempeña actualmente. Los objetivos que se pretenden son los siguientes:

a) Mantenimiento de los valores de representatividad que el Conjunto Histórico desempeña a nivel de ciudad, protegiendo el sistema general de equipamiento.

b) Dotación del equipamiento local adecuado a la población residente.

c) Establecimiento de un régimen especial de usos para los monumentos catalogados, que satisfaciendo necesidades colectivas permita un aprovechamiento lucrativo que garantice la conservación y revitalización de estas piezas.

d) Defensa del uso residencial y de la compatibilidad de usos como elemento básico de la conservación del Conjunto.

En los Edificios Catalogados el régimen de usos se define específicamente en la ficha que los regula.

#### 5.4.2. Equipamiento

Se entiende por equipamiento todo uso público, exclusivo en parcela propia, que satisfaciendo necesidades sociales básicas, exentas de explotación lucrativa, es reconocido y protegido por el planeamiento.

Definir la dotación necesaria de un determinado equipamiento es siempre una determinación abierta en función del entorno cultural, político o histórico en el que nos movamos. En cascos consolidados, el problema es aún más complejo y la doctrina urbanística no ha establecido unánimemente cual es el nivel de dotaciones que debe considerarse suficiente.

La resolución de los posibles déficits por la dificultad de gestión, por costos del suelo y de la edificación o por incompatibilidad con estructuras urbanas que se pretenden conservar, se apoya en las previsiones del PGOU de 1.986.

Se distinguen equipamientos específicos (educativo, sanitario, deportivo, comercial, aparcamiento, asistencial, y otros equipamientos, que incluiría el administrativo, social y cultural) y genéricos, estableciéndose un régimen que permite una cierta flexibilidad en función de la demanda; si bien debe garantizarse el uso específico sustituido en las proximidades del entorno propuesto.

Se asigna a los edificios catalogados un orden prioritario de usos, conforme establece la Ley del Patrimonio Histórico Español en su artículo 20.2 para los BICs. Los edificios calificados como BICs, salvo aquellos con uso actual residencial, son consideradas como equipamiento. Parece justificado calificar como equipamiento algunos elementos (Baños Arabes de la Pescadería, de San Pedro y Califales, el Corral de Comedias, la Iglesia de Regina), que el planeamiento vigente no contemplaba.

##### a) Equipamiento educativo:

El Conjunto Histórico debe configurarse como uno de los tres campus de la Universidad cordobesa. El uso de enseñanza superior constituye un óptimo destino para numerosos edificios monumentales del Conjunto Histórico y una excelente oportunidad para su revitalización.

De acuerdo con los estándares utilizados, se considera cubierta la necesidad de suelo escolar para la enseñanza obligatoria, sin necesidad de recurrir a los suelos pendientes de gestión, diagnóstico que coincide con la establecida por la Consejería de Educación. No obstante cabe considerar al Casco como infradotado en los terrenos de Bachillerato y educación infantil. El posible aumento del preescolar cabe resolverlo en el modelo definido.

Sabiendo además que estos equipamientos tienen efectos beneficiosos sobre el Conjunto Histórico, para tal fin se deja establecido aquí un listado de elementos y edificios proclives a su puesta en valor de equipamiento educativo, tanto universitario como escolar, recomendando su uso:

Santa Clara y colegio Julio Romero de Torres, calles Rey Heredia y Osio.

Casa del Bailío, calle Carbonell y Morand.

Casa Castejón, calle Ramírez de las Casas Deza.

Palacio de Torres Cabrera, calle Conde de Torres Cabrera.

Círculo de la Amistad, calle Alfonso XIII.

Asilo de Jesús Abandonado, calle Ambrosio de Morales.

Casa del Marqués del Carpio, calle Cabezas.

Casa del Duque de Medina Sidonia, calle Rey Heredia.

Corral de Comedias, calle Velazquez Bosco.

Casa Mudéjar, calle Samuel de los Santos Gener.

Gobierno Militar, calles Perez de Castro y San Felipe.

Convento de San Roque, calle Buen Pastor.

Asilo de Jesús Crucificado, calle San Roque.

Casa de los Manríquez, calle Manríquez.

Casa Carbonell, calle Angel de Saavedra.

Casa de los Jurado, calle de los Caldereros.

Ermida del Amparo, calle del Amparo.

Casa de los Heredia, plaza de San Nicolás.

Casa del Marqués de Santa Marta, Realejo.

Casa del Marqués de Campo Alegre, calle Alfonso XII.

Exconvento de Regina, calle de Regina.

b) Equipamiento sanitario:

La política sectorial ha decidido dar cumplimiento con las necesidades de esta dotación mediante la creación de un Centro de Salud en el Cine Lucano, suponiéndose cubiertas las necesidades con el apoyo de otros centros limítrofes al Conjunto Histórico.

c) Equipamiento deportivo:

Se proyecta dotar de un edificio de aparcamientos con una sala de barrio al sector de las Costanillas, sobre la anterior AA-24.

Los cines de verano (Fuenseca, Andalucía, Olimpia y Delicias) se califican para albergar pistas polideportivas al aire libre, compatibles con su uso como espectáculo de temporada. Los dos primeros se califican como equipamiento y los otros dos como servicios.

d) Equipamiento comercial:

Se identifican los mercados del Alcázar y de la Corredera, y se califica como equipamiento genérico (con un posible uso comercial) el del colegio público «Luciana Centeno», con objeto de crear un área de centralidad junto al equipamiento deportivo y aparcamiento de Hornillo.

No se considera oportuno seguir las determinaciones del PGOU de 1.986 de cara a conseguir dos nuevos centros en San Agustín y Zarco al encontrarse esta zona suficientemente servida. No obstante en esta zona de la Ajerquía los citados equipamientos serían siempre autorizables por el modelo de usos definido.

e) Aparcamiento:

Se califican nuevos equipamientos de aparcamiento: Hornillo/Costanillas, Plazuela de Orive, Conde de Gavia, Alcázar (calle Cairuán), Posada de la Herradura.

f) Equipamiento asistencial

Agrupar a los equipamientos destinados a la tercera edad, hogares de pensionistas, centros de asistencia, guarderías, etc.

Como equipamiento local de asistencia a la tercera edad se detecta la necesidad de contar con dos centros, uno en la Villa (el actual Hogar del Pensionista en la calle Carbonell y Morand) y otro en la Ajerquía (a ubicar en la casa del Duque de la Victoria de propiedad municipal).

g) Otros equipamientos

Se ubican en el Conjunto Histórico numerosos equipamientos administrativos y socioculturales, la mayor parte de los cuales funcionan a nivel de ciudad. Se considera conveniente el mantenimiento de estos equipamientos con funciones de «sistema general» en el ámbito del Casco, por su significación y representatividad históricas.

Se proyecta un nuevo equipamiento cultural en el Convento de Santa Cruz. Pueden convertirse en cívicos las parcelas del actual Gobierno Militar en la Villa y el actual de la Corredera en la Ajerquía.

Se reconocen como equipamiento la Oficina Municipal de Turismo, la Delegación de Cultura, y el Banco de España, e incorporando el Centro de Recepción y Atención Turística en la nueva plaza del Triunfo, principal acceso de las visitas al Conjunto Monumental.

#### 5.4.3. Servicios

Se entiende por «Servicios» aquellos usos colectivos, exclusivos en parcela propia, que satisfaciendo necesidades comunitarias susceptibles de explotación lucrativa, son reconocidos y protegidos por el planeamiento. Se consideran usos colectivos entre otros, los asistenciales (guarderías, residencias de estudiantes y ancianos, academias...), los aparcamientos de vehículos y en general aquellos que permitan el acceso de público al interior de la edificación.

En principio las parcelas y edificaciones calificadas como «servicio» podrán albergar cualquier uso comunitario, pudiendo siempre convertirse en equipamiento pero nunca en residencial privado. Únicamente aquellos Servicios identificados como Aparcamiento podrán compatibilizar su uso con el residencial.

Se ha considerado oportuno calificar como «Servicio» edificaciones que el PGOU de 1.986 catalogaba como Equipamiento, y cuya gestión de obtención podría ser complicada por parte de las administraciones públicas, abriéndose su iniciativa a la propiedad privada, una vez garantizado su uso comunitario. Se incluyen en

este apartado los conventos de clausura por entenderse que en un futuro podrían albergar además de equipamientos, cualquiera de los usos señalados como servicio en la medida en que fueran compatibles con sus determinaciones de protección.

#### 5.4.4. Residencial

Se considera esencial para la revitalización del Conjunto Histórico el uso residencial, habilitando la implantación de viviendas unifamiliares o plurifamiliares indistintamente en todo su ámbito. Serán las características de la parcela y las determinaciones tipológicas las que regulen las implantaciones.

La defensa del uso residencial se hace especial en aquellas zonas que la diagnosis detectó con peligro de terciarización: la zona sur de la Villa por motivos turísticos.

### 5.5. MODELO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y DEL SUBSUELO

#### 5.5.1. Encuadre del modelo

El subsuelo del Conjunto Histórico de Córdoba constituye un yacimiento arqueológico único, irreplicable y finito, protegido genéricamente por la legislación nacional y autonómica relativa al Patrimonio Histórico. No obstante, dicha protección genérica no se ha concretado en ninguna figura específica.

La confección de la Carta Arqueológica de Riesgo de Córdoba, se inicia en el último trimestre de 1996, en el marco del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico. Se redacta por la Gerencia Municipal de Urbanismo, la Delegación Provincial y la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura, así como por el Área de Arqueología de la Universidad de Córdoba.

La Carta se traduce en una propuesta imbricada en el planeamiento urbanístico, que tiene como objetivo primordial el conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico de la ciudad, dando a cada parcela sus condiciones de intervención y medidas cautelares.

#### 5.5.2. Propuesta de normativa

Las normas de protección del patrimonio arqueológico y del subsuelo tienen por objeto regular las condiciones de protección del patrimonio arqueológico, con objeto de garantizar el cumplimiento de los objetivos generales del planeamiento:

- Defender el equilibrio ecológico e hidrológico del Conjunto Histórico, no permitiendo la ocupación del subsuelo bajo espacios libres y desincentivando el vaciado completo del solar.
- Garantizar la protección del patrimonio arqueológico, estableciendo cautelas graduadas y reduciendo la discrecionalidad en las exigencias de conservación y puesta en valor.
- Desincentivar las actuaciones con mayor afectación del subsuelo (sótanos, sistemas de cimentación agresivos).
- Constituir reservas arqueológicas del subsuelo en las zonas con pérdidas especiales del registro estratigráfico.
- Liberar de cargas arqueológicas las parcelas en las que el registro arqueológico ha desaparecido totalmente.

#### 5.5.3. Cautelas arqueológicas

El documento establece la figura de información arqueológica, que pretende evitar la incertidumbre en las actuaciones edificatorias en las parcelas, estableciendo una de las siguientes cautelas en función de la situación y del tipo de intervención previsto:

- Reserva arqueológica.
- Intervención arqueológica de urgencia.
- Intervención arqueológica de urgencia tipo sondeo.
- Supervisión arqueológica.

Se definen seis zonas distintas, estableciendo el régimen de cautelas para cada una de estas zonas. En algunos casos, se reservan las zonas de mayor interés arqueológico (Foro, Alcázar, Caballerizas etc).

#### 5.5.4. Propuesta municipal de conservación y puesta en valor

Se establece un procedimiento de doble control simultáneo para las intervenciones arqueológicas de urgencia:

- Su permiso previo se solicita a la administración autonómica competente y al Ayuntamiento.
- Una vez terminada la intervención, se emite una propuesta municipal de conservación y puesta en valor simultánea con la resolución de la administración autonómica competente.

La propuesta contiene distintos niveles de conservación en función de la relevancia de los restos encontrados:

- Conservación in situ.

- Conservación in loco.
- Conservación soterrada.
- Desmante y renovación de los depósitos estratigráficos.

Se propone la aplicación de las medidas de beneficio fiscal previstas en la legislación vigente para aquellas parcelas en las que la propuesta municipal exija la conservación de los restos, medida que debe instrumentarse mediante la correspondiente modificación del Catálogo.

### 6. DOCUMENTO REFUNDIDO

El presente documento refundido queda elaborado incorporando las correcciones derivadas de:

1. La resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 21 de Diciembre de 2001, sobre la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

2. La Resolución de la Dirección General de Bienes Culturales, de 19 de Junio de 2001, por la que se informa el documento de Aprobación Provisional del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Córdoba.

### NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO PRIMERO NORMAS GENERALES CAPÍTULO I ALCANCE

#### Artículo 1. Objeto

1. El Plan General, en el ámbito del Conjunto Histórico de Córdoba, tiene por objeto desarrollar sus previsiones del planeamiento general en dicho ámbito, regulando la actividad urbanística en cumplimiento de las exigencias de la legislación urbanística y patrimonial, y en consonancia con el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.

2. Son finalidades del Plan:

- La protección de la edificación, de sus fachadas, cubiertas e instalaciones.
- El mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, la protección de áreas libres y de las características generales de su ambiente.
- La asignación de usos sobre los edificios y espacios aptos para ello.
- La definición de operaciones de remodelación urbana y de rehabilitación integrada.
- La regulación de las intervenciones sobre el subsuelo.
- La regulación de las intervenciones en los edificios protegidos mediante el catálogo de bienes protegidos en el ámbito del Conjunto Histórico.

#### Artículo 2. Ámbito territorial

El ámbito de determinaciones del Plan en el Conjunto Histórico de Córdoba es el que se recoge en el plano de calificación y gestión (AUG).

Este ámbito coincide con el declarado del Conjunto Histórico de Córdoba, incluyendo la ampliación incoada.

#### Artículo 3. Vigencia y modificaciones

Las determinaciones para el ámbito del Conjunto Histórico tendrán la misma vigencia que la definida para el conjunto del Plan General. Podrá modificarse en los supuestos y conforme al procedimiento previsto en la legislación urbanística.

Toda modificación de las determinaciones en el ámbito del Conjunto Histórico debe someterse a los informes vinculantes de la administración cultural competente, en idénticas condiciones a las exigidas para su aprobación.

#### Artículo 4. Carácter complementario del planeamiento aprobado

Tienen carácter complementario del presente Plan aquellas determinaciones del planeamiento derivado del Plan General de Ordenación Urbana de 1986 y en desarrollo (planes especiales de la Manzana de San Pablo, de la Corredera, de Siete Revueltas y del Río Guadalquivir y estudio de detalle de San Eulogio).

No obstante, aquellos elementos pertenecientes a estos ámbitos que estuvieran afectados por el catálogo de bienes protegidos, prevalecerán las condiciones de protección dictadas por la correspondiente ficha de catálogo y normativa de protección. Para el caso específico de la Corredera se tendrán en cuenta, además, las normas complementarias que se dictan en disposición adicional.

#### Artículo 5. Interpretación de las determinaciones

La interpretación de las disposiciones y determinaciones del Plan en el ámbito del Conjunto Histórico se efectuará en relación

con el contenido de la totalidad de los documentos que lo integran. Se utilizarán a estos efectos las memorias informativa y justificativa, así como las valoraciones y consideraciones que en su caso contenga la resolución aprobatoria.

## **CAPÍTULO II RÉGIMEN Y DESARROLLO**

### **Artículo 6. Régimen urbanístico del suelo**

1. Las parcelas incluidas en el ámbito del Conjunto Histórico tienen adquirido el derecho a edificar previa concesión de la correspondiente licencia a proyecto conforme con el Plan. Se exceptúan de este régimen las siguientes parcelas:

a) Las incluidas en una unidad de ejecución con planeamiento de desarrollo no aprobado definitivamente, que no tienen adquirido los derechos a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico y a edificar.

b) Las incluidas en una unidad de ejecución con planeamiento de desarrollo aprobado y pendientes de gestión, que no tienen adquiridos los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar.

2. La extinción de derechos se ajustará, en su caso, a los plazos establecidos en las Fichas de Actuación que se incorporan como Anexo de las presentes Normas Urbanísticas.

3. El aprovechamiento susceptible de apropiación en una parcela es el que determina la legislación urbanística y el planeamiento general vigente. El aprovechamiento susceptible de apropiación en una unidad de ejecución es el establecido en la ficha de actuación correspondiente.

### **Artículo 7. Desarrollo del Plan en el Conjunto Histórico**

1. El Plan se desarrolla según las determinaciones de la legislación urbanística, conforme a tres tipos de actuación:

a) Actuaciones Sistemáticas: desarrolladas mediante las unidades de ejecución que se delimitan.

b) Actuaciones Asistemáticas: desarrolladas en terrenos no incluidos en unidades de ejecución.

c) Actuaciones de mejora del equipamiento y espacio urbano: aquellas en las que no son necesarias actuaciones de cesión ni equidistribución del suelo, y que tienen por objeto el reequipamiento o la mejora de urbanización.

Estas actuaciones se delimitan en el plano de calificación y gestión (AUG) y se especifican en las Fichas de Actuación correspondientes, que establecen para cada una de ellas sus objetivos y determinaciones de ordenación y régimen de uso.

2. Las Fichas de Actuación y el Estudio Económico Financiero / Programa de Actuación establecen la programación en tres cuatrienios de las distintas actuaciones.

3. Cuando no se fijen plazos para el desarrollo de las unidades de ejecución se adoptarán los siguientes con carácter supletorio:

a) Dos años para la redacción del planeamiento de desarrollo previsto, a partir del inicio del cuatrienio en que esté programada la actuación.

b) Dos años para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, a partir de la aprobación definitiva del citado planeamiento.

c) Dos años para solicitar licencia de edificación, contados desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

4. Las actuaciones de reequipamiento destinadas a un aparcamiento cuya gestión esté prevista por sistema de expropiación podrán quedar liberadas de la aplicación de este sistema en el caso de que la finalidad prevista quede cumplida por la iniciativa privada.

### **Artículo 8. Planeamiento de desarrollo**

En las Fichas de Actuación se recogen los ámbitos en los que resulta necesaria la redacción de planeamiento de desarrollo para concretar la ordenación pormenorizada de la actuación. En concreto, las actuaciones s1 a s7, destinadas a servicios sin gestión pública, se desarrollarán mediante estudios de detalle.

### **Artículo 9. Operaciones de Rehabilitación Integrada**

En desarrollo del planeamiento, podrán delimitarse áreas de rehabilitación integrada con objeto de fomentar la conservación de la edificación, recuperar el espacio público y servir de base para la gestión de ayudas económicas a los propietarios de parcelas incluidas en ellas, de acuerdo con la legislación vigente en la materia.

El ámbito podrá ser continuo o discontinuo, recogiendo en este último caso zonas de características homogéneas.

### **Artículo 10. Plan de accesibilidad**

El Ayuntamiento formulará un Plan de Accesibilidad que ordene las condiciones de tráfico rodado y aparcamiento en el ámbito del Conjunto Histórico, con arreglo a las siguientes directrices:

d) Canalizar el tráfico rodado general en los espacios primarios identificados en el plano de calificación y gestión (AUG), eliminando recorridos transversales del Casco.

e) Facilitar el acceso restringido de residentes y radicantes, fundamentalmente por espacios medios del plano de calificación y gestión (AUG).

f) Peatonalizar los espacios libres calificados como preferente o exclusivamente peatonales en el plano de calificación y gestión (AUG).

g) Limitar la utilización del espacio público como aparcamiento, resolviendo esta necesidad en el interior de las parcelas, ya sea en equipamientos públicos, aparcamientos colectivos o particulares.

h) Mejorar las condiciones de accesibilidad para personas con movilidad reducida o dificultades sensoriales.

i) Potenciar el transporte público y facilitar la utilización de la bicicleta como modo de transporte urbano.

El plazo para la redacción de este Plan es de dos años contados a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial del Conjunto Histórico.

Las determinaciones del citado Plan de Accesibilidad podrán matizar las establecidas en el Plan Especial para el Sistema de Áreas Libres, aproximándolas a unas condiciones de accesibilidad más pormenorizadas.

## **TÍTULO SEGUNDO**

### **NORMAS DE EDIFICACIÓN**

#### **CAPÍTULO I CONDICIONES GENERALES**

### **Artículo 11. Alcance**

Las presentes Normas de Edificación tienen por objeto regular las condiciones de las construcciones e instalaciones a ejecutar en el ámbito del Conjunto Histórico, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de los objetivos generales del Plan.

### **Artículo 12. Alineaciones**

En todo el ámbito del Conjunto Histórico, se establece como alineación la consolidada por la edificación existente, con excepción de las nuevas alineaciones recogidas en los planos de ordenación.

No se permiten retranqueos de la edificación, ni fachadas porticadas en soportales, salvo en los casos excepcionales recogidos expresamente en el plano de edificación (ES).

Los locales comerciales en planta baja y los solares deben dotarse de cerramiento que, aunque de carácter provisional, se adecue a las condiciones de imagen urbana impuestas por la ordenanza de aplicación.

### **Artículo 13. Cuerpos y elementos salientes**

#### **1. Cuerpos salientes**

Se definen como cuerpos salientes los volúmenes habitables del edificio que sobresalen de la alineación de la edificación:

a) Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro volado totalmente abierto (balcones).

b) Son cuerpos salientes cerrados los que tienen su perímetro volado total o parcialmente cerrado con elementos fijos.

Los cuerpos salientes deben quedar a una altura superior a 3,50m. sobre el nivel de la acera, y separarse de la medianería un mínimo de 0,60m.

#### **2. Elementos salientes**

Se definen como elementos salientes los elementos constructivos no habitables del edificio, de carácter fijo, que sobresalen de la alineación de la edificación.

### **Artículo 14. Conservación del parcelario**

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral. Los proyectos recogerán la totalidad de la parcela aun en el caso de que la intervención proyectada afecte solo a parte de ésta.

2. Todas las parcelas incluidas en el ámbito del Conjunto Histórico tienen la consideración de históricas, y por tanto se consideran edificables con independencia de su superficie, longitud de fachada y fondo.

3. Con objeto de conservar la estructura parcelaria, se prohíben las siguientes operaciones:

a) Las que constituyan sistemas de acceso con partido entre parcelas catastrales distintas: cada parcela debe resolver autónomamente su acceso, incluso en las entradas y salidas a sótano.

b) Las que generan estructuras compartidas entre distintas parcelas: cada parcela debe resolverse con independencia constructiva.

4. Son autorizables las normalizaciones de fincas que modifiquen los linderos en horizontal o vertical para mejorar su configuración a efectos edificatorios, siempre que la superficie afectada no supere el 20% de la menor de las parcelas. Esta normalización debe tramitarse mediante el correspondiente proyecto de regularización.

5. Podrá ajustarse el sistema parcelario en las actuaciones de desarrollo previstas y recogidas en las Fichas de Actuación.

#### **Artículo 15. Condiciones de agregación parcelaria**

No son autorizables operaciones de agregación de parcelas, salvo en los casos excepcionales siguientes:

a) Para agregar a un equipamiento público una parcela colindante, que quedará afectada a este uso.

b) Para agregar a un monumento o edificio catalogado una parcela colindante de menor superficie.

c) Para agregar dos parcelas siempre que una de ellas sea menor de 80m<sup>2</sup>.

d) Para recuperar el parcelario histórico agregando parcelas segregadas que contienen estructura edificatoria común.

Las parcelas resultantes de agregaciones procurarán el mantenimiento de la imagen urbana fragmentada previa a la agregación.

Cada parcela estará afectada, a lo sumo, por una sola licencia de agregación durante la vigencia del presente P.E., excepto los equipamientos y servicios señalados en el Plan.

La agregación está sometida a la correspondiente licencia municipal.

#### **Artículo 16. Condiciones de segregación parcelaria**

No son autorizables operaciones de segregación de parcelas, salvo en los casos excepcionales siguientes:

a) Para segregar el suelo edificable incluido en el ámbito operaciones de reforma definidas en el presente Plan.

b) Para segregar una parcela catastral en un máximo de dos, destinadas a vivienda unifamiliar. La licencia correspondiente quedará condicionada a que las parcelas segregadas se destinen a este uso.

En ambos casos, las parcelas resultantes deben tener una superficie superior a 120m<sup>2</sup> y una longitud de fachada mayor de 5m.

La segregación está sometida a la correspondiente licencia municipal.

No son autorizables operaciones de segregación en las parcelas incluidas en el Catálogo de Bienes Protegidos del Conjunto Histórico de Córdoba, a no ser que lo determinara así la propia ficha de catálogo o que la segregación fuera compatible con los objetivos de la protección.

#### **Artículo 17. Ocupación de parcela**

1. Se define como ocupación de parcela la superficie de la proyección de la totalidad del volumen edificado sobre el plano horizontal de la parcela.

La ocupación máxima de parcela viene establecida en la ordenanza correspondiente.

2. Sobre las partes de parcela no ocupables solo podrán levantarse construcciones auxiliares como fuentes, pilones, piscinas, pérgolas y construcciones de jardín.

#### **Artículo 18. Patio principal**

1. Es el que estructura la ocupación de parcela y constituye la base tipológica fundamental del tejido residencial del Conjunto Histórico, salvo en la zona renovada.

Las ordenanzas de zona definen las condiciones de este patio. Las parcelas cuyas características hagan imposible el cumplimiento de la condición de lado mínimo, podrán liberarse de esta condición, cumpliendo en cualquier caso la superficie mínima establecida en la ordenanza de zona. Si por condiciones de tamaño y morfología de la parcela así como por la tipología a implantar fuera imposible cumplir con las condiciones de superficie en un solo patio principal, puede descomponerse dicha superficie en varios patios que cumplieran cada

uno con la condición de lado mínimo, quedando todos ellos ligados al resto de condiciones de este artículo.

2. El patio principal debe tener galería al menos en una planta y en uno de sus lados, dedicada a espacio de circulación y acceso a las viviendas, quedando mancomunada en las viviendas plurifamiliares.

El ancho mínimo de la galería no será inferior a 1,50m.

En planta baja debe quedar abierta o acristalada al patio y en caso de existir en planta alta su cerramiento tendrá al menos una longitud de huecos del 75% de la longitud total. Cuando no esté cerrada, puede resolver la iluminación y ventilación de las estancias que a ella recaigan.

La conexión y continuidad espacial quedarán garantizadas entre zaguán, galería, escalera y azotea en caso de existir.

3. El tratamiento del patio principal permitirá el intercambio de temperatura y humedad entre el suelo y el aire, adoptando soluciones tradicionales (terreno mejorado, enchinado, empedrado...). Quedan prohibidas las soleras de hormigón cuyas características impidan este intercambio.

4. El patio principal podrá cubrirse con montera de cristal siempre que el uso no sea de vivienda plurifamiliar. En cualquier caso ha de garantizarse una ventilación mayor a un cuarto de la superficie del patio.

5. A los efectos de aplicación de la normativa ambiental, el patio principal se considera como una estancia más de la vivienda.

#### **Artículo 19. Patios de luces**

1. Son los que resuelven la iluminación y ventilación de las viviendas, complementando para estas funciones a los patios principales.

Todos los dormitorios y estancias interiores de las viviendas del Conjunto Histórico deben recaer al menos a patios de luces.

2. La dimensión mínima de los patios de luces debe permitir la inscripción de un cilindro de diámetro igual a un cuarto de su altura, con un mínimo de tres metros.

3. La superficie mínima de los patios de luces depende del número de plantas:

hasta 2 plantas: 9,00m

hasta 3 plantas: 10,50m

hasta 4 plantas: 12,50m

hasta 5 plantas: 16,00m

más de 5 plantas: 20,00m

4. Los patios de ventilación podrán cubrirse con monteras siempre que el uso que vierta a ellos no sea el de vivienda plurifamiliar y dejen una superficie de ventilación mayor a un cuarto de la superficie del patio.

#### **Artículo 20. Patios de ventilación**

1. Son los que resuelven la iluminación y ventilación de escaleras y dependencias que no sean dormitorios, estancias o cocinas en las viviendas del Conjunto Histórico.

2. La dimensión mínima de los patios de ventilación debe permitir la inscripción de un cilindro de diámetro igual a un séptimo de su altura, con un mínimo de dos metros.

3. La superficie mínima de los patios de ventilación depende del número de plantas:

hasta 2 plantas: 5,00m

hasta 3 plantas: 7,00m

hasta 4 plantas: 9,00m

hasta 5 plantas: 11,00m

más de 5 plantas: 15,00m

4. Los patios de ventilación podrán cubrirse con monteras y claraboyas siempre que dejen una superficie de ventilación mayor a un cuarto de la superficie del patio.

#### **Artículo 21. Número de plantas**

1. El número máximo de plantas que puede alcanzar la edificación se define para cada parcela en el plano de edificación (ES). Con carácter de mínimo obligatorio puede autorizarse una planta menos del máximo.

2. Se define como planta baja la que tiene su cota de acabado situada entre 0,50m. por encima y 0,50m. por debajo de la cota de referencia reguladora del edificio definida en el artículo 22.

La altura libre mínima de la planta baja se fija en 2,60m. para uso residencial, pudiendo rebajarse hasta 2,20m. en pasillos, cocinas y servicios y 3,50m. para los restantes usos.

3. Se define como planta alta cualquier planta de edificación situada por encima de la baja.

La planta alta debe tener su cota de acabado a una altura mínima de 3,50m. sobre la cota de referencia y máxima de 4,50m.

La altura libre mínima de las plantas altas se fija en 2,60m., pudiéndose rebajar hasta 2,20m. en cocinas, pasillos y servicios.

4. Se define como planta sótano la situada por debajo de la planta baja. La altura libre mínima de esta planta se establece en 2,50m.

#### **Artículo 22. Altura de la edificación**

1. La altura de la edificación viene definida por la ordenanza de zona correspondiente, midiéndose desde la cota de referencia de alturas hasta el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta o con el plano superior del último forjado en caso de cubierta plana.

2. Para edificios con frente a una sola vía, la cota de referencia de alturas es la siguiente:

a) Si la diferencia de rasantes de la calle entre los extremos de la fachada es igual o menor de 1,50m., la cota de referencia de alturas es la cota media entre las extremas.

b) Si la diferencia de rasantes de la calle entre los extremos de la fachada es mayor de 1,50m., debe dividirse la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior (diferencias de cotas extremas en cada tramo no mayor de 1,50m.).

3. Para edificios en esquina a dos o más vías, la cota de referencia de alturas se determina como en el apartado anterior, desarrollando longitudinalmente el conjunto de las fachadas como si fuesen una sola.

4. Para edificios con frente a dos vías que no forman esquina, la cota de referencia de alturas es la correspondiente a cada calle, situando el salto de altura en una línea interior separada al menos 3m. de las alineaciones.

#### **Artículo 23. Construcciones por encima del último forjado**

Por encima del plano superior del último forjado solo se permiten:

a) El tejado del edificio, cuya pendiente debe estar comprendida entre 25° y 35°, y cuya cumbrera no puede sobrepasar la altura de 3m. sobre la altura reguladora máxima.

El arranque de la cubierta desde los planos de fachada exterior y de patio principal debe ser horizontal, salvo en edificios en esquina, en los que esta condición puede quedar liberada en uno de los viales. El arranque se producirá en el plano superior del último forjado.

b) El casetón de acceso a la azotea, cuya superficie no debe superar la estrictamente necesaria para su función ni estar destinado a espacios habitables y su altura no puede exceder la altura de 3m. sobre la altura reguladora máxima, quedando integrado en la composición de cubierta y siempre por debajo de un plano virtual de inclinación 35° que pase por la línea de arranque de la cubierta en fachada.

c) Los petos de azotea en las fachadas exteriores e interiores, cuya altura no debe superar 1,20m sobre el plano superior del último forjado, y los de separación entre parcelas, que deben resolverse opacos y tener una altura máxima de 1,80m.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones de climatización, ventilación, telecomunicaciones, sensores o similares, que deben quedar previstos en el proyecto de edificación con dimensiones ajustadas a las exigencias funcionales e integradas en el diseño general de cubiertas. En ningún caso serán autorizables grandes elementos de telecomunicaciones, instalaciones o publicidad que por sus dimensiones afecten negativamente al paisaje urbano. En cualquier caso deben de quedar por debajo de un plano virtual de inclinación 35° que pase por la línea de arranque de cubierta.

#### **Artículo 24. Ocupación del subsuelo**

1. En todo el ámbito del Conjunto Histórico, salvo en la zona renovada, queda prohibido el vaciado completo de la parcela. En cualquier caso, la ocupación del subsuelo no debe sobrepasar la ocupación máxima autorizada en planta baja.

2. En los casos en los que resulte preceptiva la disposición de patio principal, no podrá ocuparse el subsuelo situado bajo éste. Excepcionalmente, cuando resulte imprescindible para el acceso al sótano o para el cumplimiento de normativas sectoriales podrá ocuparse hasta un 20% de su superficie.

3. Son autorizables en sótano los usos de garaje, trasteros o almacenes ligados al uso de la edificación sobre rasante. Para los restantes usos, la ocupación del sótano deberá deducirse de las plantas situadas sobre rasante, disminuyendo éstas.

#### **Artículo 25. Sistemas constructivos**

1. La ordenanza de protección tipológica establece el sistema

de muros de carga como sistema constructivo preferente para garantizar la compatibilidad de los sistemas estructurales empleados y mantener las condiciones ambientales del tejido urbano. Se consideran como características de este sistema:

a) La construcción se ordena a base de crujeas (espacios comprendidos entre dos muros de carga) paralelas a las fachadas exteriores e interiores.

b) La longitud acumulada de huecos en cada muro no debe superar el 50% de la longitud de éste.

c) El ancho máximo de huecos será de 1,50m. en plantas altas, de 2m. en planta baja y de 3m. en accesos a garaje.

d) La separación de huecos a linderos debe ser mayor de 0,60m., y a esquinas de parcela de 1m.

e) Podrán resolverse con otros sistemas estructurales elementos singulares de la edificación, como las galerías perimetrales de los patios.

2. En el caso de optar por otros sistemas constructivos, la estructura resistente deberá disponerse según este sistema de crujeas, con los pórticos coincidiendo con fachadas y particiones interiores, que cumplirán las condiciones señaladas en el punto anterior y definirán los distintos espacios interiores de la edificación.

3. El Ayuntamiento podrá establecer medidas que fomenten la construcción con sistemas tradicionales.

#### **Artículo 26. Edificaciones fuera de ordenación**

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan que resulten disconformes con la ordenación, calificación y usos establecidos en el mismo quedan calificados como fuera de ordenación.

2. En los edificios e instalaciones que, siendo conformes con la ordenación, calificación y usos del suelo previstos en el Plan Especial, resultaran disconformes con la ordenanza de la zona en que estuvieran incluidos, podrán autorizarse previa licencia municipal, obras de reforma consolidación y mantenimiento que no aumenten el volumen edificado.

3. Este mismo régimen se aplicará a las construcciones levantadas al amparo de anteriores planeamientos y cuya altura es superior a la establecida en este Plan.

### **CAPÍTULO II TIPOS DE INTERVENCIÓN**

#### **Artículo 27. Delimitación de zonas**

Las parcelas incluidas en el ámbito del Conjunto Histórico se califican en cuatro zonas distintas, que corresponden a ordenanzas de edificación diferentes:

a) Monumentos, edificios y conjuntos catalogados.

b) Protección tipológica.

c) Zona renovada.

El plano de edificación (ES) recoge la calificación de cada una de las parcelas.

#### **Artículo 28. Clases de obras**

A los efectos de aplicación de las normas de edificación, se definen distintos niveles de intervención, según el alcance de la obra:

- Nivel 0. Conservación integral.

- Nivel 1. Conservación estructural.

- Nivel 2. Conservación de la Implantación.

- Nivel 3. Implantación con conservación tipológica.

- Nivel 4. Implantación con protección tipológica.

- Nivel 5. Nueva implantación.

El Catálogo puede identificar en el interior de las parcelas espacios catalogados y espacios libres en los que no puede intervenir con edificación.

#### **Artículo 29. Conservación integral (nivel 0)**

1. Se define como conservación integral toda intervención cuya finalidad es mantener las condiciones de estabilidad e integridad física de la edificación, restituyendo en su caso las características originarias cuando hubiesen sido alteradas, sin modificar la estructura arquitectónica originaria ni sus elementos espaciales esenciales.

2. Se incluyen en este nivel de intervención:

a) Las obras de consolidación estructural, rehabilitación de fachadas sin alteración de huecos y las de mantenimiento de cubiertas.

b) Las actuaciones sobre las instalaciones, revestimientos, carpintería o cerrajería que resulten necesarias para la funcionalidad del edificio.

c) la demolición de elementos añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original, así como la reposición de los originales.

3. No son autorizables en este nivel de intervención:

a) Las obras de demolición o reforma estructural.

b) Las actuaciones sobre las fachadas que alteren el número, disposición o dimensiones de los huecos, así como las reformas de las particiones interiores que modifiquen las características espaciales interiores.

4. Se incluyen en este nivel de intervención las actuaciones de reedificación integral sobre edificios que hayan sido declarados en estado ruinoso, y cuyo objeto es la fiel reconstrucción total o parcial de la edificación existente.

#### **Artículo 30. Conservación estructural (nivel 1)**

1. Se define como conservación estructural toda intervención cuya finalidad es mantener la organización espacial de la edificación o adaptarla a nuevas condiciones de uso, sin modificar su estructura arquitectónica.

2. Se incluyen en este nivel de intervención:

a) Las obras de consolidación estructural, rehabilitación de fachadas sin alteración de huecos y las de mantenimiento de cubiertas.

b) Las reformas de las particiones interiores que modifiquen la distribución para adaptarla a nuevas condiciones de uso, sin alterar las relaciones existentes entre sus elementos fundamentales (zaguán, patio, galería y escalera).

c) Las actuaciones sobre las instalaciones, revestimientos, carpintería o cerrajería necesarias para la funcionalidad del edificio, incluso con sustitución de elementos.

d) La demolición de elementos añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original, así como la reposición de los originales.

3. No son autorizables en este nivel de intervención:

a) Las obras de demolición o reforma estructural.

b) Las actuaciones sobre las fachadas que alteren el número, disposición o dimensiones de los huecos.

4. Se incluyen en este nivel de intervención las actuaciones de reedificación integral sobre edificios que hayan sido declarados en estado ruinoso, y cuyo objeto es la fiel reconstrucción total o parcial de la edificación existente.

#### **Artículo 31. Conservación de la implantación (nivel 2)**

1. Se define como conservación de la implantación toda intervención cuya finalidad es mantener las características fundamentales de la edificación, incluso con la reconstrucción parcial de sus elementos.

2. Se incluyen en este nivel de intervención:

a) Las actuaciones de reforma o reconstrucción parcial de la estructura que no modifiquen el sistema constructivo, la situación de crujías y forjados, la sección de la edificación o los espesores de los elementos estructurales.

b) La apertura de paños de forjado para la ejecución de patios.

c) Las reformas o reconstrucciones parciales de las fachadas exteriores o interiores, manteniendo sus espesores, incluso con reajuste de la posición de los huecos por coherencia con la organización espacial y funcional interior, siempre que no se altere básicamente el número de huecos ni se aumente la relación hueco/macizo en más del 20%.

d) La reforma o reconstrucción de cubierta, siempre que no se modifique su volumetría ni su sistema constructivo y se reutilice el material de cubrimiento recuperable, permitiéndose la construcción de azoteas o castilletes en crujías interiores.

e) Las reformas de las particiones interiores que modifiquen la distribución para adaptarla a nuevas condiciones de uso, sin alterar las relaciones existentes entre sus elementos fundamentales (zaguán, patio, galería y escalera).

f) Las actuaciones sobre las instalaciones, revestimientos, carpintería o cerrajería necesarias para la funcionalidad del edificio, incluso con sustitución de elementos.

g) La demolición de elementos o cuerpos añadidos ajenos a la unidad arquitectónica original, así como la reposición de los originales.

h) La reconstrucción a su estado original de aquellos elementos que, habiendo sido declarados en ruina, estuvieran sujetos a niveles mayores de intervención.

4. No son autorizables en este nivel de intervención las obras de demolición de la edificación excepto que cuenten con informe municipal favorable, ni aquellas que sobrepasen los condicionantes establecidos en el apartado anterior.

#### **Artículo 32. Implantación con conservación tipológica (nivel 3)**

Se define como implantación con conservación tipológica toda intervención que tienen por objeto una edificación básicamente de nueva planta, con utilización de sistemas constructivos tradicionales y estructurada con sujeción a la ordenanza de protección tipológica.

#### **Artículo 33. Implantación con protección tipológica (nivel 4)**

Se define como implantación con protección tipológica toda intervención u obra de nueva planta que tiene por objeto la edificación de la parcela con sujeción a la ordenanza de protección tipológica.

#### **Artículo 34. Nueva implantación (nivel 5)**

Se define como nueva implantación toda intervención que tiene por objeto la demolición del edificio existente en la parcela y su sustitución por otro de nueva planta, con sujeción a la ordenanza de zona renovada.

#### **Artículo 35. Espacios catalogados y espacios libres interiores**

1. Se definen como espacios catalogados aquellos cuya configuración arquitectónica queda protegida y en los que se prohíben intervenciones edificatorias en cualquier de los niveles.

Estos espacios no pueden ocuparse en el subsuelo.

2. Se definen como espacios libres aquellos en los que se prohíben intervenciones edificatorias en cualquier de los niveles, incluso en caso de sustitución de la edificación.

#### **Artículo 36. Edificios singulares**

Todas las edificaciones que se levanten en el ámbito del Conjunto Histórico deben acomodarse a las ordenanzas de la zona en que se ubiquen. No obstante, con carácter excepcional, los edificios de equipamiento sobre parcelas que tengan esta calificación en el plano de calificación y gestión (AUG) y que por sus especiales características funcionales requieran soluciones de implantación especiales (como auditorios, teatros, deportivos cubiertos, museos, etc.), podrán ser exonerados de las condiciones impuestas por las normas, debiendo cumplir en cualquier caso las de alineación e imagen urbana.

En estos casos será necesaria la redacción de un anteproyecto que, una vez aprobado inicialmente, será sometido a un período de información pública y consulta de la administración cultural de 15 días previo a su aprobación definitiva. A partir de esta aprobación podrá redactarse el proyecto que sirva de base a la concesión de licencia.

#### **Artículo 37. Edificios de aparcamiento**

Por sus especiales características tipológicas y funcionales, los edificios destinados a aparcamiento de vehículos pueden ser eximidos del cumplimiento de la normativa de edificación de la parcela en que se ubiquen, debiendo cumplir las determinaciones de alineación e imagen urbana y adecuarse a las siguientes condiciones:

a) Deben ubicarse sobre parcelas calificadas como de protección tipológica o incluidas en zona renovada, y tener acceso por una vía primaria no calificada como exclusiva o preferentemente peatonal en el plano de calificación y gestión (AUG).

b) Se destinarán al uso exclusivo de aparcamiento, pudiendo dedicarse a uso residencial o comercial la primera crujía.

c) La ocupación máxima de parcela será del 90% en todas las plantas situadas sobre rasante.

d) El número de plantas vendrá limitado por la altura libre de planta, cuyo mínimo se fija en 2,30m, así como por la altura máxima en metros definida por la ordenanza. Se autoriza un máximo de dos plantas bajo rasante. Si la primera crujía se destinara a otros usos según lo descrito en el párrafo b, le será de aplicación la ordenanza que corresponda a su parcela.

e) La imagen exterior de la edificación no expresará las diferencias de altura de sus forjados con los de la edificación adyacente. Será fundamentalmente opaca, no pudiendo superar la suma de longitudes de huecos el 20% de la longitud total de fachada en cada planta.

### **CAPÍTULO III**

#### **ORDENANZA DE MONUMENTOS, EDIFICIOS Y CONJUNTOS CATALOGADOS**

#### **Artículo 38. Alcance**

1. Las presentes ordenanzas son de aplicación a las parcelas que el Plan incluye en el listado de Elementos Protegidos, y que por su interés histórico o por su valor

monumental o singularidad tipológica y constructiva, deben ser objeto de la máxima protección.

Las parcelas incluidas dentro de esta ordenanza se identifican en el plano de edificación (ES), se recogen individualizadamente en cada una de las fichas del Catálogo, y se relacionan en el anexo de estas normas urbanísticas.

2. Se distinguen dentro de esta ordenanza tres tipos de parcelas:

a) Monumentos catalogados: edificios de excepcional valor desde el punto de vista histórico, cultural o representativo. Cuando estén declarados, incoados o propuestos como bienes de interés cultural o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz se estará a lo dispuesto en la legislación patrimonial. Hasta mejor definición en la correspondiente ficha de catálogo, el nivel de intervención global en los monumentos catalogados será el Nivel 0 (Conservación Integral).

b) Edificios catalogados: construcciones de valores singulares por su tipología, construcción o imagen urbana. Hasta mejor definición en la correspondiente ficha de catálogo, el nivel de intervención global en los monumentos catalogados será el Nivel 1 (Conservación Estructural).

c) Conjuntos catalogados: agrupaciones de parcelas cuya edificación tiene características comunes de tipología, relación con el espacio público o imagen urbana y que, sin reunir individualmente excepcionales valores arquitectónicos, constituyen en conjunto piezas de indudable interés para la configuración del paisaje urbano. Hasta mejor definición en la correspondiente ficha de catálogo, el nivel de intervención global en los monumentos catalogados será el Nivel 2 (Conservación de la Implantación).

Son también objeto de esta ordenanza los hitos urbanos señalados, los escudos heráldicos en fachadas y los restos emergentes conservados de la muralla de la ciudad, aunque no constituyan parcela catastral propia.

3. Las especiales condiciones de intervención impuestas por la ordenanza de monumentos, edificios y conjuntos catalogados se considerarán a efectos de valoración catastral, aplicándose a estas parcelas los beneficios atribuidos por la legislación sectorial, entendiéndose los monumentos catalogados sujetos a la protección integral, los edificios catalogados a la protección estructural y los conjuntos catalogados a la protección ambiental.

#### **Artículo 39. Condiciones de edificación**

1. El nivel máximo de intervención sobre las parcelas incluidas en esta ordenanza se define en las fichas del Catálogo de Bienes Protegidos, que asignan a cada parcela uno o varios de los niveles de intervención definidos en el capítulo II de estas ordenanzas. En ausencia de estas fichas de catálogo los niveles de intervención serán los establecidos en el artículo anterior.

2. Las condiciones de intervención establecidas en las fichas de catálogo se consideran vinculantes. Mediante informe urbanístico a un estudio previo podrán subsanarse posibles errores materiales en la delimitación de los niveles de intervención.

3. Cuando la ficha de Catálogo establezca como niveles de intervención en partes de la parcela los de protección tipológica o nueva implantación, la ocupación máxima de la parcela será aquella que, sumada a la total resultante de los niveles de intervención 0, 1 y 2, no supere el máximo autorizado por las correspondientes ordenanzas, salvo que la ficha de Catálogo establezca otra ocupación.

En cualquier caso, deberán quedar libres de ocupación los espacios catalogados y los espacios libres interiores definidos en la ficha de Catálogo, aunque no se alcance la ocupación máxima establecida en la ordenanza de zona.

No quedarán fuera de ordenación las parcelas en las que la ocupación total correspondiente a los cuerpos con niveles de intervención 0, 1 y 2 supera la fijada por la ordenanza de zona.

4. Los cuerpos de edificación a los que la ficha de Catálogo asigna implantación con protección tipológica o nueva implantación ajustarán sus alturas de forjados a las alturas de los cuerpos con niveles de intervención 0, 1 y 2, salvo que la ficha de Catálogo establezca otras condiciones.

5. Los elementos incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos deben de adecuar su imagen a los valores propios de su arquitectura y del entorno urbano en que se ubican, debiendo de eliminarse todos los cuerpos, piezas e instalaciones añadidas incompatibles con los valores intrínsecos por lo que se protegen. Los

materiales de revestimiento, carpintería, cerrajería, pinturas y acabados deben de acomodarse a la coherencia y calidad de los inmuebles catalogados.

#### **Artículo 40. Licencia de obra**

1. Las actuaciones sobre parcelas cuya edificación esté declarada como Bien de Interés Cultural u objeto de inscripción específica, se tramitarán conforme al procedimiento establecido por la legislación patrimonial de aplicación. Quedan afectadas a este procedimiento las parcelas incluidas en los entornos declarados por la Dirección General de Bienes Culturales, y cuyas delimitaciones vienen definidas en el plano de edificación (ES)

2. En los restantes inmuebles, el Ayuntamiento es competente para la autorización de obras sobre elementos catalogados. La solicitud de licencia debe incluir la siguiente documentación, además de la exigida por el planeamiento urbanístico general:

a) Memoria informativa:

- Descripción pormenorizada de las características constructivas y estado de conservación de la edificación existente.

- Descripción completa de los usos actuales a que se destina la edificación.

- Reportaje fotográfico del edificio existente, recogiendo la totalidad de las zonas en las que se prevé intervenir y las fachadas del frente de manzana en el que se ubica la parcela.

b) Memoria justificativa:

- Justificación de la conveniencia y oportunidad de la obra a realizar, analizándola en función de los niveles de protección establecidos en el Catálogo para el edificio.

- Valoración de la incidencia de la obra en las características tipológicas del edificio.

- Análisis de la adecuación de la intervención proyectada a las características del entorno (imagen urbana, materiales empleados).

c) Planos:

- Planimetría de estado actual y propuesta de intervención a escala no inferior a 1:100.

- Alzado de estado actual y reformado del tramo de calle en que se ubica el edificio, comprendiendo al menos una longitud de fachada no inferior a la del edificio a cada uno de sus lados.

3. En el caso de que la intervención proyectada afecte al subsuelo, el proyecto debe cumplir además las disposiciones del título V (normas del subsuelo)

#### **Artículo 41. Informe urbanístico**

Previamente a la presentación del proyecto básico, podrá solicitarse al Ayuntamiento un informe urbanístico sobre la actuación proyectada. La documentación técnica necesaria es la que corresponde a un estudio previo con el siguiente contenido:

a) Memoria informativa, describiendo las características constructivas y estado de conservación de la edificación existente, e incluyendo un reportaje fotográfico interior y exterior del edificio existente.

b) Memoria justificativa de las obras a realizar en función de los niveles de protección establecidos en el Catálogo para el edificio.

c) Planos de estado actual y propuesta de intervención a escala no inferior a 1:100, tanto de plantas como de alzados.

En el caso de que la intervención proyectada incluya ocupación del subsuelo, esta documentación debe complementarse con la reseñada en el título V (normas del subsuelo).

#### **Artículo 42. Estado ruinoso y demolición de la edificación.**

1. En los edificios declarados Bien de Interés Cultural o incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, la administración cultural competente deberá ser notificada de la apertura y resolución de los expedientes de ruina.

En ningún caso podrá procederse a la demolición de estos edificios sin previa declaración de ruina firme y autorización de la administración competente.

2. Las partes de los edificios en los que el Catálogo establece los niveles de intervención de protección integral o protección estructural solo podrán demolerse previa declaración de ruina firme. Para estos casos será obligada la reimplantación de las partes de edificación preexistente protegidas integral o estructuralmente, conforme a lo dispuesto en el artículo 31.

3. En el caso de que durante el proceso de demolición aparecieran elementos de interés histórico, monumental o constructivo que permanecían ocultos en la edificación original, el Ayuntamiento podrá ordenar la suspensión de la demolición e imponer la conservación de estos elementos mediante la modificación del Catálogo del Plan Especial.

4. El Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución como medida de prevención frente a situaciones de ruina en aquellos casos en los que la propiedad incumpla del deber legal de conservación de la edificación.

5. El incumplimiento del deber legal de conservación de un elemento del Catálogo, cuando como consecuencia de dicho incumplimiento exista peligro de arruinamiento del mismo, podrá ser motivo suficiente para su declaración como bien de utilidad pública, con los efectos subsiguientes, en especial referencia a los supuestos expropiatorios contemplados en las legislaciones urbanística y de patrimonio.

#### CAPITULO IV

#### ORDENANZA DE PROTECCION TIPOLOGICA

##### Artículo 43. Objeto y ámbito de aplicación.

La ordenanza de protección tipológica es de aplicación a todas las parcelas no incluidas en el Catálogo ni en Zona Renovada que deben ser objeto de actuaciones coherentes con la tipología e imagen urbana del entorno.

Las parcelas calificadas de protección tipológica se identifican en el plano de edificación (ES).

##### Artículo 44. Condiciones de intervención

El nivel máximo de intervención sobre los edificios incluidos en esta categoría es el de implantación con protección tipológica (nivel 4).

##### Artículo 45. Alineación de la edificación. Cuerpos y elementos salientes

1. La alineación de la edificación será la definida en el plano de edificación (ES), coincidiendo con la consolidada de la edificación preexistente salvo en las nuevas alineaciones que excepcionalmente se recogen en este plano.

2. Retranqueos: se prohíben toda clase de retranqueos debiéndose mantener el plano de fachada en toda su superficie. No son autorizables nuevos adarves o terrazas no voladas. En los casos de patio en primera crujía, el cerramiento de fachada deberá tener al menos 4,00m. de altura y cumplir las condiciones del artículo 52.

3. Cuerpos salientes: se prohíben cuerpos salientes cerrados en fachada y patios. Los cuerpos salientes abiertos son autorizables con un vuelo máximo de 30cm y un espesor de 15cm. No se permite la agrupación de cuerpos salientes que den lugar a balcones corridos.

4. Elementos salientes: se autorizan zócalos y elementos salientes en planta baja, sobresaliendo un máximo de 10cm, y prohibiéndose las marquesinas. Las cornisas y aleros son autorizables con un vuelo máximo de 30cm.

##### Artículo 46. Ocupación

1. Se establece una ocupación máxima del 70% de la superficie de parcela salvo para edificación residencial unifamiliar, en que se fija un 80%. La superficie de las galerías perimetrales cubiertas de los patios principales computa, a efectos de ocupación, solo el 25% cuando su anchura es inferior a 2,00m.

2. Se exceptúan de la regla de ocupación máxima, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela, las edificaciones siguientes.

a) Edificios de equipamiento en las condiciones del art. 36.

b) Parcelas de fondo inferior a 7m, que resuelvan la iluminación de todas sus estancias desde el espacio público o patio de luces conforme a normativa.

##### Artículo 47. Patio principal

1. Todas las edificaciones levantadas al amparo de la ordenanza de protección tipológica dispondrán al menos de un patio principal de las siguientes dimensiones:

a) Su superficie mínima será del 25% de la superficie de la parcela salvo en actuaciones unifamiliares, para las que se fija el 20%.

c) El lado mínimo será de 7m. en actuaciones no residenciales y plurifamiliares con viviendas interiores, de 5m. en las restantes actuaciones plurifamiliares y de 4m. en intervenciones unifamiliares.

2. El patio principal debe situarse en una posición dentro de la parcela que garantice la continuidad espacial entre el espacio público y el espacio privado. En cualquier caso debe cumplir las siguientes condiciones:

a) La distancia de la fachada al paramento más exterior del patio, a no ser que resulte imposible su cumplimiento por condiciones morfológicas de la parcela, debe ser menor o igual a 10m. El patio principal debe situarse en primera, segunda o tercera crujía.

b) La comunicación entre el espacio público y el patio principal o galería debe resolverse mediante zaguán en el que se inscriba un círculo de 1,50m. de diámetro, sin interposición de estancias habitables.

3. La rasante del patio principal debe de situarse por debajo de la cota de planta baja. En las viviendas plurifamiliares la rasante del patio principal ha de quedar entre  $\pm 50$ cm de la cota de referencia. En ambos casos se eximirá del cumplimiento de este requisito cuando las condiciones topográficas de la parcelan lo impidan.

4. Las escaleras y espacios de circulación en vivienda unifamiliar y el sistema de accesos mancomunados en edificación plurifamiliar debe resolverse en posiciones adyacentes al patio principal y tener relación espacial con él.

El acceso a todas las viviendas de las edificaciones plurifamiliares debe producirse desde el patio principal y su galería.

##### Artículo 48. Patios de luces y ventilación

La superficie y dimensiones de los patios de luces y ventilación se ajustarán a las establecidas con carácter general en los artículos 19 y 20.

##### Artículo 49. Condiciones de altura

1. El número máximo de plantas autorizable es el que se recoge para cada parcela en el plano de edificación (ES). Con carácter de mínimo obligatorio se permite una planta menos del máximo.

2. La altura de la edificación debe adaptarse a la de las parcelas colindantes para armonizar sus cotas en el conjunto de la fachada de la calle. Con este fin se establecen las siguientes alturas reguladoras máximas:

PB: 4,50m

PB+1: 8,00m

PB+2: 11,00m

PB+3: 14,00m

3. Por encima de la altura reguladora máxima solo son autorizables las construcciones definidas en el artículo 23.

##### Artículo 50. Ocupación del subsuelo

1. Solo es autorizable la ocupación del subsuelo en una planta de sótano, con una superficie de ocupación no mayor que la ocupación de planta baja. En ningún caso podrá construirse sótano bajo el patio principal.

2. El sótano autorizable por la ordenanza de protección tipológica se dedicará preferentemente a uso de garaje, trasteros o almacenes ligados al uso sobre rasante. Cuando se destine a otros usos, la ocupación de la planta sótano debe deducirse de la de planta baja, que quedará en consecuencia disminuida.

##### Artículo 51. Condiciones constructivas

La estructura portante de la edificación se resolverá definiendo crujías paralelas a fachada o patio, preferentemente con muros de carga, con objeto de mantener la organización espacial característica de las construcciones del Conjunto Histórico y la expresión formal de predominio del macizo sobre el hueco.

En el caso de utilizar pórticos con soportes aislados, las líneas de carga se dispondrán en coherencia con la organización espacial y tipológica de la edificación, coincidiendo con las fachadas a vial y patios y con las particiones interiores del edificio, ya sea entre usuarios distintos o entre estancias de la misma vivienda. La estructuración de la edificación por crujías coincidirá en las distintas plantas de la construcción.

La cubierta se resolverá, al menos en un 70% de su superficie, con tejado de teja cerámica, conforme al artículo 23. En el caso de disponer de azotea, su solado será igualmente de material cerámico.

##### Artículo 52. Condiciones de imagen urbana

1. La fachada de las edificaciones objeto de la ordenanza de protección tipológica se ajustarán a las siguientes condiciones:

a) Composición de conjunto con huecos de proporción vertical. Salvo en última planta, la altura de los dinteles será de 2,40m. sobre la cota de la planta.

b) Predominio del macizo sobre el hueco. La suma de longitudes de huecos no superará el 50% de la longitud total de fachada en planta baja, ni el 40% en plantas altas.

c) Disposición de carpinterías en cerramiento de fachada, prohibiéndose terrazas no voladas y embocaduras abiertas de garaje. Las hojas de las puertas de éstos serán de giro vertical y apertura hacia el interior, salvo exigencias impuestas por normativas sectoriales.

2. Los materiales de acabado en fachada serán acordes con las tradicionales en el Conjunto Histórico, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

a) Los paramentos de fachada serán enfoscados y pintados en blanco, con aspecto y textura acorde al del sector. Pueden utilizarse, con la tradicional austeridad con que aparecen el Conjunto Histórico, materiales pétreos u otros de tratamiento y textura análogos en zócalos, cornisas, recercados y elementos especiales de la composición, recomendándose el umbral del zaguán en piedra de mina negra.

b) La carpintería de la puerta principal y de cochera o garaje ha de ser de madera barnizada o pintada. El resto de carpintería será de madera o metálica, barnizada o pintada, quedando prohibidos los elementos sin tratamiento. Las rejas serán de hierro con tratamiento similar al tradicional, enrasadas con el plano de fachada en planta baja y volando en las altas. Se recomienda la utilización de cancelas entre zaguán y galería o patio.

c) La resolución de tejados y azoteas se ajustará a modelos tradicionales, utilizando materiales cerámicos y prohibiéndose otros acabados (láminas asfálticas autoprotectidas, cubiertas de fibrocemento, remates prefabricados de chimeneas de ventilación...).

3. Solo son autorizables rótulos de locales comerciales en planta baja, en las siguientes situaciones:

a) Colocados sobre el plano de fachada encima de los huecos y en una longitud no superior a la de éstos.

b) De banderola, con un vuelo máximo de 50cm., a una altura mínima de 3m. y con número limitado a una por cada local.

Deben resolverse con materiales metálicos o madera, quedando expresamente prohibidos los materiales plásticos.

#### **Artículo 53. Licencia de obra**

La solicitud de licencia de obras sobre parcelas calificadas con protección tipológica debe incluir la siguiente documentación, además de la exigida por el planeamiento urbanístico general:

a) Memoria informativa, incluyendo reportaje fotográfico del edificio existente, recogiendo el frente de manzana en el que se ubica la parcela.

b) Memoria justificativa:

- Valoración de la incidencia de la obra en las características tipológicas del edificio.

- Análisis de la adecuación de la intervención proyectada a las características del entorno (imagen urbana, materiales empleados).

c) Planos:

- Planimetría de estado actual y propuesta de intervención a escala no inferior a 1:100.

- Alzado de estado actual y reformado del tramo de calle en que se ubica el edificio, comprendiendo al menos una longitud de fachada no inferior a la del edificio a cada uno de sus lados.

En el caso de que la intervención proyectada afecte al subsuelo, el proyecto debe cumplir además las disposiciones del título V (normas del subsuelo).

#### **Artículo 54. Informe urbanístico**

Previamente a la presentación del proyecto básico, podrá solicitarse al Ayuntamiento un informe urbanístico sobre la actuación proyectada. La documentación técnica necesaria es la que corresponde a un estudio previo con el siguiente contenido:

a) Memoria informativa, incluyendo un reportaje fotográfico interior y exterior del edificio existente.

b) Memoria justificativa de las obras a realizar.

c) Planos de estado actual y propuesta de intervención a escala no inferior a 1:100, tanto de plantas como de alzados.

En el caso de que la intervención proyectada incluya ocupación del subsuelo, esta documentación debe complementarse con la reseñada en el título V (normas del subsuelo).

#### **Artículo 55. Estado ruinoso y demolición de la edificación.**

1. Para la demolición de edificios será necesario informe favorable de la administración cultural competente.

2. En el caso de que durante el proceso de demolición aparecieran elementos de interés histórico, monumental o constructivo que permanecieran ocultos en la edificación original, el Ayuntamiento podrá ordenar la suspensión de la demolición e imponer la conservación de estos elementos mediante la modificación del Catálogo del Plan Especial.

3. El Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución como medida de prevención frente a situaciones de ruina en aquellos casos en los que la propiedad incumpla del deber legal de conservación de la edificación.

### **CAPÍTULO V ORDENANZA DE ZONA PRIVADA**

#### **Artículo 56. Objeto y ámbito de aplicación.**

Las presentes ordenanzas son de aplicación a las parcelas que, por encontrarse en zona de tipología básicamente renovada, no son objeto de normativa de especial protección como la recogida en capítulos anteriores.

El ámbito de aplicación de la ordenanza de la zona renovada viene definido en el plano de edificación (ES).

#### **Artículo 57. Condiciones de intervención**

El nivel máximo de intervención sobre los edificios incluidos en esta categoría es el de nueva implantación (nivel 5).

Serán autorizables actuaciones de conservación integral o estructural (niveles 0 y 1), conservación de la implantación (nivel 2), implantación con conservación o protección tipológica (niveles 3 y 4) sobre la edificación preexistente, siempre conforme a lo establecido en el artículo 26 sobre condiciones de fuera de ordenación.

#### **Artículo 58. Alineación de la edificación. Cuerpos y elementos salientes**

1. La alineación de la edificación será la definida en el plano de edificación (ES), coincidiendo con la consolidada de la edificación preexistente, salvo en las nuevas alineaciones que excepcionalmente se señalan en este plano.

2. Retranqueos: se prohíben toda clase de retranqueos debiéndose mantener el plano de fachada en toda su superficie. No son autorizables nuevos adarves o terrazas no voladas. Excepcionalmente, en coherencia con el planeamiento anteriormente vigente, el plano de edificación (ES) establece determinadas alineaciones retranqueadas en planta baja.

3. Cuerpos salientes: se permiten cuerpos salientes cerrados, con un vuelo máximo de 40cm. en espacios locales, 60cm. en espacios medios siempre que el ancho de la calle sea mayor de 8m. y 1m. en espacios primarios siempre que el ancho de la calle sea mayor de 12m.

Los cuerpos salientes abiertos son autorizables con un vuelo máximo de 40cm. en espacios locales, 60cm. en espacios medios siempre que el ancho de la calle sea mayor de 8m. y 1m. en espacios primarios siempre que el ancho de la calle sea mayor de 12m., de acuerdo con la calificación del plano de calificación y gestión (AUG).

4. Elementos salientes: se autorizan zócalos y elementos salientes en planta baja, sobresaliendo un máximo de 10cm. Las cornisas y aleros son autorizables con un vuelo máximo de 50cm.

#### **Artículo 59. Ocupación**

1. Se establece una ocupación máxima del 70% de la superficie de parcela en todas las plantas situadas sobre rasante, salvo que la planta baja se dedique a uso comercial, en cuyo caso puede ocuparse el 100%.

2. Se exceptúan de la regla de ocupación máxima, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela, las edificaciones siguientes.

a) Edificios de equipamiento en las condiciones del art. 36.

b) Parcelas de superficie menor a 100m<sup>2</sup>, o fondo inferior a 7m. que resuelvan la iluminación de todas sus estancias desde el espacio público.

#### **Artículo 60. Patios de luces y ventilación**

La superficie y dimensiones de los patios de luces y ventilación se ajustarán a las establecidas con carácter general en los artículos 19 y 20.

#### **Artículo 61. Condiciones de altura**

1. El número máximo de plantas autorizable es el que se recoge para cada parcela en el plano de edificación (ES). Con carácter de mínimo obligatorio se permite una planta menos del máximo.

2. La altura de la edificación debe adaptarse a la de las parcelas colindantes para armonizar sus cotas en el conjunto de la fachada de la calle. Con este fin se establecen las siguientes alturas reguladoras:

PB+2: 10,50m

PB+3: 13,50m

PB+4: 16,50m

PB+5: 20,50m

PB+6: 23,50m

3. Por encima de la reguladora máxima solo son autorizables las construcciones definidas en el artículo 23.

#### **Artículo 62. Ocupación del subsuelo**

1. Se autoriza la ocupación del subsuelo hasta dos plantas de sótano y una ocupación máxima del 100% de la parcela.

2. El sótano autorizable por la ordenanza de zona renovada se dedicará preferentemente a uso de garaje, trasteros o almacenes ligados al uso sobre rasante. Cuando se destine a otros usos, la ocupación de la planta sótano debe deducirse de la de planta baja, que quedará en consecuencia disminuida.

#### **Artículo 63. Condiciones de imagen urbana**

1. La fachada de las edificaciones objeto de la ordenanza de zona renovada se ajustará a las siguientes condiciones:

a) Composición de conjunto según reglas de regularidad, correspondencia y proporción vertical de huecos.

b) Predominio del macizo sobre el hueco. La suma de longitudes de huecos no superará el 65% de la longitud total de fachada en planta baja, ni el 50% en plantas altas.

c) Disposición de carpinterías en cerramiento de fachada, prohibiéndose terrazas no voladas y embocaduras abiertas de garaje, salvo exigencias de la normativa sectorial.

2. Los materiales de acabado en fachada deben cumplir las siguientes condiciones:

a) Los materiales utilizados en paramentos de fachada, así como la carpintería y cerrajería serán acordes a los del sector.

b) La resolución de tejados y azoteas se ajustará a modelos tradicionales, utilizando materiales cerámicos y prohibiéndose otros acabados (láminas asfálticas autoprotegidas, cubiertas de fibrocemento, remates prefabricados de chimeneas de ventilación...).

#### **Artículo 64. Licencia de obra**

La solicitud de licencia de obras sobre parcelas calificadas como zona renovada debe incluir la siguiente documentación, además de la exigida por el planeamiento urbanístico general:

a) Memoria informativa, incluyendo reportaje fotográfico de las fachadas del frente de manzana en el que se ubica la parcela.

b) Memoria justificativa, analizando la adecuación de la intervención proyectada a las características del entorno (imagen urbana, materiales empleados).

c) Planos de alzado actual y reformado del tramo de calle en que se ubica el edificio, comprendiendo al menos una longitud de fachada no inferior a la del edificio a cada uno de sus lados.

En el caso de que la intervención proyectada afecte al subsuelo, el proyecto debe cumplir además las disposiciones del título V (normas del subsuelo).

#### **Artículo 65. Informe urbanístico**

Previamente a la presentación del proyecto básico, podrá solicitarse al Ayuntamiento un informe urbanístico sobre la actuación proyectada. La documentación técnica necesaria es la que corresponde a un estudio previo con el siguiente contenido:

a) Memoria informativa, incluyendo un reportaje fotográfico interior y exterior del edificio existente.

b) Planos de estado actual y propuesta de intervención a escala no inferior a 1:100, tanto de plantas como de alzados.

En el caso de que la intervención proyectada incluya ocupación del subsuelo, esta documentación debe complementarse con la reseñada en el título V (normas del subsuelo).

#### **Artículo 66. Estado ruinoso y demolición de la edificación.**

1. Para la demolición de edificios será necesario informe favorable de la administración cultural competente.

2. En el caso de que durante el proceso de demolición aparecieran elementos de interés histórico, monumental o constructivo que permanecieran ocultos en la edificación original, el Ayuntamiento podrá ordenar la suspensión de la demolición e imponer la conservación de estos elementos mediante la modificación del Catálogo del Plan Especial.

3. El Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución como medida de prevención frente a situaciones de ruina en aquellos casos en los que la propiedad incumpla el deber legal de conservación de la edificación.

## **TITULO TERCERO NORMAS DE AREAS LIBRES CAPITULO I CONDICIONES GENERALES**

#### **Artículo 67. Objeto**

1. Las presentes Normas de Areas Libres tienen por objeto regular las condiciones de ordenación y tratamiento del sistema de espacios exteriores del Conjunto Histórico con objeto de garantizar el cumplimiento de los objetivos generales del Plan.

2. El sistema de áreas libres interiores queda regulado por las Normas de Edificación recogidas en el Título II y por el Catálogo de Bienes Protegidos del Conjunto Histórico.

3. Las actuaciones previstas sobre el sistema de áreas libres se recogen en el Programa de Actuación, que contiene una ficha por cada una de las intervenciones previstas, en la que se definen sus objetivos y determinaciones.

#### **Artículo 68. Categorías del Sistema de Areas Libres Exteriores**

Las áreas libres exteriores incluidas en el ámbito del Conjunto Histórico se califican en cuatro categorías distintas, que corresponden a ordenanzas diferentes:

a) Espacios catalogados.

b) Espacios locales.

c) Espacios medios.

d) Espacios estructurantes primarios

El plano de calificación y gestión (AUG) recoge la calificación de cada uno de los espacios libres exteriores.

Los espacios catalogados pueden ser a su vez espacios locales, medios o estructurantes primarios, especificándose esta condición en la correspondiente ficha de catálogo.

#### **Artículo 69. Condiciones de diseño**

El mantenimiento y recuperación del carácter tradicional y de las soluciones invariantes de los espacios libres exteriores del Conjunto Histórico constituye objeto esencial del presente Plan .

Las actuaciones que se realicen sobre estos espacios deben garantizar las condiciones de accesibilidad para discapacitados conforme a la normativa sectorial de aplicación, siempre que no supongan la alteración y pérdida del carácter tradicional que se pretende mantener.

Las ordenanzas correspondientes a cada categoría de área libre recogen las condiciones específicas de tratamiento en función de las características morfológicas y de su régimen de utilización.

#### **Artículo 70. Condiciones de tratamiento**

El tratamiento de las áreas libres exteriores en el ámbito del Conjunto Histórico se realizará utilizando materiales acordes con los tradicionales.

Las ordenanzas correspondientes a cada categoría de área libre recogen las condiciones específicas de tratamiento en función de las características morfológicas y de su régimen de utilización.

#### **Artículo 71. Condiciones de infraestructura**

1. Condiciones generales:

Los proyectos de urbanización de áreas libres exteriores del Conjunto Histórico deben disponer las redes de infraestructura en trazado enterrado en el subsuelo. No son autorizables actuaciones de reforma que mantengan tendidos aéreos.

Las distintas infraestructuras discurrirán siempre por dominio público, preferentemente compartiendo canalizaciones registrables comunes.

Las ordenanzas correspondientes a cada categoría de áreas libre exteriores recogen las condiciones específicas de trazado de cada una de las infraestructuras. En cualquier caso, se dará cumplimiento a las prescripciones del título V (normas del subsuelo).

2. Redes de abastecimiento de agua y saneamiento:

Los proyectos de urbanización deben dimensionar las redes de abastecimiento de agua y saneamiento conforme a las determinaciones del planeamiento general vigente y a las normas y directrices de la compañía suministradora.

3. Energía eléctrica, telefonía y telecomunicaciones:

Las redes de estas infraestructuras deben ajustarse a la legislación sectorial de aplicación.

Los centros de transformación deben situarse dentro de la edificación y en ningún caso en el espacio libre público.

#### 4. Alumbrado público:

Las actuaciones sobre la instalación de alumbrado público deben ajustarse a las directrices de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

#### 5. Otras infraestructuras:

Se recomienda la instalación de la recogida neumática de basuras. Para ello se realizará un estudio en el plazo máximo de dos años en que se informe sobre la viabilidad de esta infraestructura, a fin de conseguir eliminar del paisaje urbano la presencia de contenedores y evitar la difícil accesibilidad a la recogida con vehículos.

Las redes de distribución de gas natural, las instalaciones de regulación de tráfico, la distribución por cable de telecomunicaciones, y en general, toda actuación sobre infraestructuras en el ámbito del Conjunto Histórico requiere la tramitación del correspondiente proyecto específico que garantice el cumplimiento de las presentes ordenanzas.

#### Artículo 72. Condiciones de jardinería y mobiliario urbano

1. Salvo en aquellos casos en que resulte necesario para el cumplimiento de objetivos del Plan Especial, debe conservarse el arbolado existente. Solo será autorizable su sustitución por ejemplares de la misma o similar especie.

Las ordenanzas de cada categoría de área libre exterior recogen las condiciones específicas de ajardinamiento y arbolado en función de sus características dimensionales, morfológicas y funcionales.

2. El mobiliario urbano se dispondrá de forma que no entorpezca el tráfico peatonal. Las señales indicadoras, papeleras y báculos de iluminación se situarán adosadas al plano de fachada salvo en aquellos casos en las que la anchura del espacio permita un paso libre mínimo de 90cm. entre el elemento y la fachada.

3. Las cabinas telefónicas, quioscos o puestos fijos, bancos y contenedores deben ubicarse solo en emplazamiento de anchura suficiente, sin afectar al recorrido peatonal y garantizando su accesibilidad por discapacitados.

4. Las específicas cualidades del paisaje urbano del Conjunto Histórico hacen recomendable tener especial cautela con la contaminación visual, especialmente en los espacios catalogados y en los entornos de los monumentos y edificios catalogados, evitando para ello la profusión de instalaciones y mobiliario, así como atender a su cuidada colocación.

#### Artículo 73. Espacios libres fuera de ordenación

1. Las áreas libres exteriores cuya urbanización sea conforme con las condiciones de diseño, tratamiento, infraestructura y mobiliario del presente Plan Especial solo pueden ser objeto de actuaciones de conservación que aseguren el mantenimiento de estas condiciones.

2. Las áreas libres exteriores que siendo conformes con las condiciones de diseño y tratamiento del Plan Especial, resulten disconformes con las prescripciones sobre infraestructura y mobiliario deben resolver estas inadecuaciones mediante las actuaciones de mejora necesarias y la recuperación posterior del diseño y tratamiento originales.

3. Las áreas libres exteriores cuya urbanización resulte disconforme con las condiciones de diseño y tratamiento del Plan quedan fuera de ordenación y solo pueden autorizarse sobre ellos actuaciones que los adecuen a las condiciones del Plan.

### CAPÍTULO II ORDENANZA DE ESPACIOS CATALOGADOS

#### Artículo 74. Objeto y ámbito de aplicación.

1. Las presentes ordenanzas son de aplicación a las áreas libres exteriores que el Plan Especial incluye en su Catálogo de Bienes Protegidos, y que por su interés histórico, configuración espacial, singularidad de tratamiento o significación histórica, deben ser objeto de la máxima protección.

Los espacios incluidos dentro de esta ordenanza se identifican en el plano de calificación y gestión (AUG) y se recogen individualizadamente en cada una de las fichas del Catálogo, que define las condiciones de diseño, tratamiento, infraestructura, jardinería y mobiliario autorizables en cada caso, así como su pertenencia a cada categoría de local, medio o primario.

2. Se distinguen dentro de esta ordenanza dos tipos de elementos:

a) Espacios catalogados: Espacios de excepcional valor como conjunto.

b) Hitos urbanos catalogados: Piezas de mobiliario urbano (fuentes, estanques, estatuas, triunfos) con valores singulares, ubicados en un espacio libre no catalogado

3. A los efectos de aplicación de las condiciones de intervención establecidas en el Catálogo se define distintos niveles según el alcance de la obra:

- Nivel 0: Conservación integral.
- Nivel 1: Conservación estructural.
- Nivel 2: Conservación de la implantación.
- Nivel 3: Recuperación ambiental.

#### Artículo 75. Conservación integral

Se define como conservación integral toda intervención sobre espacios libres cuya finalidad es mantener las condiciones de urbanización, restituyendo en su caso las características originarias alteradas, sin modificar la ordenación, tratamiento, jardinería o mobiliario que caracterizan el espacio.

#### Artículo 76. Conservación estructural

Se define como conservación estructural toda intervención sobre espacios libres cuya finalidad es mantener las condiciones esenciales de urbanización, restituyendo en su caso las características originarias alteradas, pudiendo alterarse elementos concretos de su ordenación, tratamiento, jardinería o mobiliario.

#### Artículo 77. Conservación de la implantación

Se define como conservación de la implantación toda intervención sobre espacios libres cuya finalidad es adaptar aquellas zonas cuyas características de ordenación, tratamiento, infraestructura, jardinería o mobiliario han sido alteradas históricamente o resultan incoherentes con las del resto del espacio.

#### Artículo 78. Recuperación ambiental

Se define como recuperación ambiental toda intervención sobre un espacio libre cuya finalidad es devolverle sus características históricas de ordenación, tratamiento, infraestructura, mobiliario o jardinería, o adaptar algunas de sus partes en coherencia con los valores protegidos en el espacio libre.

### CAPÍTULO III ORDENANZA DE ESPACIOS LOCALES

#### Artículo 79. Objeto y ámbito de aplicación

1. Las presentes ordenanzas son de aplicación a las áreas libres exteriores de menor escala, que por sus características morfológicas y reducida anchura, normalmente inferior a 4 metros, tienen un carácter exclusiva o preferentemente peatonal.

Para garantizar este carácter, no se permite la apertura de nuevas cocheras en estos espacios.

Los espacios incluidos en esta ordenanza se identifican en el plano de calificación y gestión (AUG).

2. Se distinguen dos tipos en función del carácter exclusivo o preferentemente peatonal del espacio.

a) Espacios locales preferentemente peatonales: sus características morfológicas permiten el tráfico rodado restringido de residentes y radicantes, para acceso a viviendas, carga y descarga y servicios de urgencia.

b) Espacios locales exclusivamente peatonales: por su características morfológicas y funcionales, se prohíbe el tráfico rodado.

#### Artículo 80. Condiciones de diseño

La sección de estos espacios debe resolverse integralmente, sin distinguir los ámbitos peatonal y rodado, con soluciones acordes a las tradicionalmente utilizadas.

En los espacios locales preferentemente peatonales el diseño urbano disuadirá el tráfico rodado a velocidades superiores a 10Km/h.

#### Artículo 81. Condiciones de tratamiento

1. El tratamiento del pavimento se ajustará a los invariantes tradicionales del Conjunto Histórico, utilizando los materiales que han sido usados históricamente. Siempre que resulte compatible con las condiciones impuestas por el Plan y sea posible por su estado de conservación, se mantendrán y recuperarán los materiales de acabado existentes.

2. Se definen las siguientes secciones-tipo para el tratamiento de estos espacios:

- a) Losa de granito (banda de fachada) + empedrado (banda central, de ancho irregular) + losa de granito (banda de fachada).
- b) La misma solución anterior utilizando enchinado en vez del empedrado.

c) Empedrado de ancho irregular (banda de fachada) + losa de granito (banda central) + empedrado de ancho irregular (banda de fachada).

d) Pavimento continuo de losas de granito.

e) Pavimento continuo de empedrado.

f) Pavimento continuo de enchinado.

#### **Artículo 82. Condiciones de infraestructura**

Además de las condiciones generales del artículo 84 las actuaciones sobre infraestructura en espacios locales, cumplirán las siguientes condiciones:

a) La red de abastecimiento de agua se resolverá con una única conducción central que abastece a ambas fachadas.

b) La recogida de aguas pluviales se efectúa también en el centro del vial, mediante rejillas sumidero.

c) El alumbrado público se resolverá unilateralmente mediante farolas murales tipo «Córdoba», garantizándose un nivel medio de 5 lux.

#### **Artículo 83. Condiciones de jardinería y mobiliario urbano**

1. El ajardinamiento se limitará, dada la escala menor de este tipo de espacios, a arbustos y trepadoras plantadas en alcorques situados junto a las líneas de fachada.

2. En todos los espacios locales deben disponerse los siguientes elementos de mobiliario urbano:

a) Identificadores de calle, en azulejo o placa de mármol, tomados a las fachadas de las edificaciones situadas en los principales puntos de acceso al espacio.

b) Señalizaciones de direcciones de interés e identificadores de edificios catalogados, adosados a fachada.

c) Papeleras, en ubicación que diste menos de 100m. de las más próximas.

3. No son autorizables los siguientes elementos de mobiliario urbano:

a) Cabinas telefónicas, quioscos o puestos fijos y bancos.

b) Contenedores de residuos sólidos urbanos.

4. Solo son autorizables las señales de tráfico en los espacios preferentemente peatonales para indicar la limitación de acceso rodado a residentes y radicantes.

En los exclusivamente peatonales se colocarán hitos que impidan el acceso de tráfico rodado en sus embocaduras, que serán practicables por los servicios de urgencias.

### **CAPITULO IV ORDENANZA DE ESPACIOS MEDIOS**

#### **Artículo 84. Objeto y ámbito de aplicación**

1. Las presentes ordenanzas son de aplicación a las áreas libres exteriores de escala media, que por sus dimensiones y características morfológicas tienen carácter preferentemente peatonal compatible con el tráfico de acceso a aparcamientos, carga y descarga y servicios de urgencia.

Los espacios incluidos en esta ordenanza se identifican en el plano de calificación y gestión (AUG).

2. Se distinguen dos tipos en función de su carácter:

a) Espacios medios preferentemente peatonales: sus características permiten el tráfico rodado restringido de residentes y radicantes, para acceso a cocheras, carga y descarga y servicios de urgencia. Se autoriza la apertura de nuevos aparcamientos.

b) Espacios medios exclusivamente peatonales: por sus características, el Plan Especial prohíbe el tráfico rodado y no autoriza la apertura de nuevos aparcamientos.

#### **Artículo 85. Condiciones de diseño**

La sección de estos espacios debe resolverse integralmente, sin distinguir los ámbitos peatonal y rodado, de acuerdo con soluciones tradicionalmente utilizadas. En los espacios medios preferentemente peatonales, el diseño urbano disuadirá el tráfico rodado a velocidades superiores a 10Km/h.

#### **Artículo 86. Condiciones de tratamiento**

1. El tratamiento del pavimento se ajustará a los invariantes tradicionales del Conjunto Histórico, utilizando los materiales históricamente empleados. Siempre que resulte compatible con las condiciones impuestas por el Plan y sea posible por su estado de conservación, se mantendrán y recuperarán los materiales de acabado existentes.

2. Se definen las siguientes secciones-tipo para el tratamiento de estos espacios:

a) Banda lateral de losa de granito + banda central de empedrado (ancho irregular) + banda lateral de losa de granito.

b) La solución anterior sustituyendo el empedrado por enchinado.

c) Pavimento continuo de losas de granito.

d) Empedrado continuo, con posibilidad de despiece mediante bandas de adoquín de granito.

e) Enchinado continuo, con posibilidad de despiece mediante bandas de adoquín de granito.

#### **Artículo 87. Condiciones de infraestructura**

Además de las condiciones generales del artículo 84, las intervenciones de reurbanización cumplirán las siguientes condiciones:

a) La red de abastecimiento de agua se resuelve con doble conducción, a lo largo de cada una de las fachadas.

b) La recogida de aguas pluviales se efectúa mediante rejillas sumidero situadas en el centro del vial.

c) El alumbrado público se resuelve al tresbolillo mediante farolas murales de tipo «Córdoba», garantizándose un nivel medio de 5 lux.

#### **Artículo 88. Condiciones de jardinería y mobiliario urbano**

1. El ajardinamiento se limitará a arbustos y trepadoras en alcorques adyacentes a las alineaciones; cuando la dimensión del vial lo permita, se dispondrán árboles de porte pequeño y medio en alcorques aislados.

2. En todos los espacios medios debe disponerse el siguiente mobiliario urbano:

a) Identificadores de calle, en azulejo o placa de mármol tomados a las fachadas de las edificaciones situadas en los principales puntos de acceso al espacio.

b) Señalizaciones de direcciones de interés e identificadores de edificios catalogados, adosados a fachada.

c) Papeleras en ubicación que diste menos de 100m. de las más próximas.

d) Contenedores de residuos, siempre que no sea posible resolver esta demanda situándolos en espacios primarios a una distancia no mayor de 100m. de cualquier parcela del espacio medio.

3. No son autorizables las cabinas telefónicas, quioscos o puestos fijos y bancos.

4. Solo son autorizables las señales de tráfico en los espacios preferentemente peatonales para indicar la limitación de acceso rodado a residentes y radicantes.

En los exclusivamente peatonales se colocarán hitos que impidan el acceso de tráfico rodado en sus embocaduras, que serán practicables por los servicios de urgencias.

### **CAPITULO V ORDENANZAS DE ESPACIOS PRIMARIOS**

#### **Artículo 89. Objeto y ámbito de aplicación**

1. Las presentes ordenanzas son de aplicación a las áreas libres exteriores de mayor escala, que configuran la estructura urbana y que por sus dimensiones y características admiten la compatibilidad del tráfico rodado y del peatonal en ámbitos separados.

Los espacios incluidos en esta ordenanza se identifican en el plano de calificación y gestión (AUG).

2. Se distinguen tres subtipos en función de su carácter:

a) Espacios primarios de acceso libre: sus características permiten el tráfico rodado no restringido.

b) Espacios primarios preferentemente peatonales: se autoriza solo el tráfico restringido de residentes y radicantes para acceso a cocheras, carga y descarga y servicios de urgencia.

c) Espacios primarios exclusivamente peatonales: se prohíbe el tráfico rodado y no se autoriza la apertura de nuevas cocheras.

#### **Artículo 90. Condiciones de diseño**

1. En los espacios primarios de acceso libre, la sección debe resolverse distinguiendo los ámbitos peatonal y rodado, con una altura máxima de bordillo no superior a 10cm.

La calzada tendrá la anchura estrictamente necesaria para el tráfico rodado. Las irregularidades de anchura del espacio se absorberán en el acerado, cuya dimensión mínima debe ser superior a 1,20m.

Cuando la anchura del espacio urbano lo permita, pueden disponerse aparcamientos anexos a la calzada, que deben ser compatibles con la circulación rodada y los tránsitos peatonales.

Los vados para pasos de peatones y acceso a cocheras se resolverán de acuerdo con las condiciones de la normativa de accesibilidad.

2. En los espacios primarios preferente o exclusivamente peatonales el diseño de ajustará a las condiciones del artículo 93.

**Artículo 91. Condiciones de tratamiento**

1. En los espacios primarios de acceso libre se definen las siguientes secciones tipo:

- a) Acerados: Preferentemente losa de granito. Podrá utilizarse baldosa hidráulica de color gris en zona renovada.
- b) Bordillo: Granito, en sección tradicional.
- c) Calzada: Preferentemente adoquinado de granito. Excepcionalmente, podrá mantenerse el aglomerado asfáltico donde exista actualmente y las características del tráfico lo exijan.

2. En los espacios primarios preferente o exclusivamente peatonales se utilizarán las secciones definidas en el artículo 99.

**Artículo 92. Condiciones de infraestructura**

Además de las condiciones generales del artículo 84, la infraestructura de estos espacios cumplirá las siguientes condiciones:

- a) La red de abastecimiento de agua se resolverá con doble conducción, a lo largo de cada una de las fachadas.
- b) La recogida de aguas pluviales se producirá en imbornales situados junto al bordillo y conformados según las normas de la compañía suministradora.
- c) El alumbrado público se resuelve al tresbolillo, mediante farolas murales o de báculo.
- d) Se dispondrán hidrantes separados entre sí una distancia no mayor de 200m.

**Artículo 93. Condiciones de jardinería y mobiliario urbano**

1. Siempre que la mayor escala de estos espacios lo permita, se dispondrá arbolado alineado junto al bordillo, al menos en una de las aceras.

2. En todos los espacios primarios debe disponerse el siguiente mobiliario urbano:

- a) Identificadores de calle, en azulejo o placa de mármol tomados a las fachadas de las edificaciones situadas en los principales puntos de acceso al espacio.
- b) Señalizaciones de direcciones de interés e identificadores de edificios catalogados, adosados a fachada.
- c) Papeleras en ubicación que diste menos de 100m. de las más próximas.
- d) Contenedores de residuos sólidos urbanos, incluso los correspondientes a la recogida selectiva, salvo en espacios preferente y exclusivamente peatonales.
- e) Señales de tráfico, salvo en los espacios exclusivamente peatonales.

3. Es autorizable la ubicación de cabinas telefónicas, quioscos o puestos fijos y bancos, preferentemente en plazas y encrucijadas de calles, y siempre que sean compatibles con los recorridos peatonales.

4. En los espacios exclusivamente peatonales se colocarán hitos que impidan el acceso de tráfico rodado en sus embocaduras que serán practicables por los servicios de urgencia.

**TITULO CUARTO  
NORMAS DE USOS**

**CAPITULO I CONDICIONES GENERALES**

**Artículo 94. Alcance**

Las presentes Normas de Usos tienen por objeto establecer el régimen de usos en el ámbito del Conjunto Histórico conforme a la asignación que para cada parcela se establece en el plano de calificación y gestión (AUG).

**Artículo 95. Relación de usos**

Se define para el ámbito del Conjunto Histórico los usos que se relacionan en el presente artículo, y que se ajustarán a las condiciones establecidas en el planeamiento general vigente.

## 1. Vivienda

Es el uso de las estancias y dependencias de un edificio destinado a residencia familiar.

Debe de contar al menos con estar-comedor, cocina, dormitorio y cuarto de baño. Sus medidas deben de cumplir los mínimos exigidos por el planeamiento general vigente y la legislación sectorial. En todos los casos, al menos un cuarto de baño debe de contar con lavabo, inodoro y bañera o ducha.

Son autorizables las distribuciones que integren la cocina en el estar-comedor siempre que se aseguren la suma de superficies y las demás condiciones de iluminación y ventilación.

Son autorizables los estudios-vivienda unipersonales que integren el dormitorio en el estar-comedor, cumpliendo las condiciones de superficie, iluminación y ventilación.

Vivienda unifamiliar es aquella que es única en una parcela. Vivienda plurifamiliar es aquella que contenga dos o más viviendas en una parcela.

## 2. Industrial

Comprende las actividades de elaboración, manipulación y transformación de productos compatibles con el uso de vivienda conforme al planeamiento general y la legislación sectorial de aplicación, como industrias artesanales y pequeños talleres de reparación. Se incluyen también los talleres de reparación, mantenimiento y lavado de vehículos.

## 3. Aparcamiento

Es el uso de los espacios destinados al estacionamiento de vehículos. Se establecen dos categorías:

1ª) Aparcamientos en planta baja o sótano.

2ª) Edificios destinados integra o mayoritariamente a aparcamiento.

## 4. Oficinas.

Comprende este uso los espacios destinados a actividades administrativas, financieras y despachos profesionales.

## 5. Comercial

Comprende este uso los espacios de servicio al público destinados a la compra-venta o permuta de mercancías al por menor.

Se establecen dos categorías:

1ª) Locales comerciales en planta baja.

2ª) Edificios destinados integra o mayoritariamente a uso comercial.

## 6. De Relación

Se incluyen en este uso los espacios destinados al público para el desarrollo de la vida social.

## 7. Residencial colectivo.

Es el uso de los espacios destinados al alojamiento temporal de personas: hoteles, pensiones, residencias, conventos, colegios mayores...Se distinguen dos categorías:

1ª) Establecimientos con menos de cuarenta plazas.

2ª) Establecimientos con más de cuarenta plazas.

## 8. Cultural

Se incluyen en este uso los espacios destinados a la transmisión y génesis de los conocimientos: bibliotecas, archivos, museos, teatros, auditorios, centros de investigación...

## 9. Educativo

Comprende los espacios destinados a actividades de formación en cualquiera de sus niveles: centros escolares, academias, guarderías, facultades, conservatorios...

## 10. Religioso

Es el uso de los espacios destinados al culto, tales como templos, iglesias, parroquias...

## 11. Sanitario

Comprende este uso los espacios destinados a la consulta, tratamiento o alojamiento de enfermos.

## 12. Deportivo

Se incluyen los espacios destinados a la práctica y enseñanza de la cultura física y deporte o cualquier otra actividad ligada con ella.

## 13. Asistencial

Es el uso de los espacios destinados a la asistencia social no incluidos en ninguno de los usos anteriores, como centros de tercera edad, centros para personas con discapacidad...

**Artículo 96. Equipamientos.**

1. Se califican como equipamiento aquellas parcelas destinadas a uso público, que satisfacen necesidades sociales básicas, exentas de explotación lucrativa. Se identifican en el plano de calificación y gestión (AUG).

2. Se distinguen dos tipos de equipamiento:

a) Específico: se asigna un uso concreto, que queda especificado en el plano de calificación y gestión (AUG): educativo, sanitario, deportivo, comercial, asistencial, aparcamiento.

b) Genérico: su uso queda abierto y no se especifica en el plano de calificación y gestión (AUG).

3. Las parcelas calificadas en el plano de calificación y gestión (AUG) como equipamiento no pueden destinarse a otro uso.

Aquellas clasificadas como equipamiento general deben mantener este carácter.

4. Las parcelas calificadas como equipamiento específico podrán destinarse a cualquier otro uso de equipamiento, siempre y cuando aquel se localice en otra parcela alternativa que reúna las siguientes condiciones:

a) Estar situada en el Conjunto Histórico y en el mismo ámbito territorial que aquel al que debe dar servicio.

b) Su superficie no debe ser inferior a la original y sus condiciones de accesibilidad deben ser análogas.

Este cambio de localización se tramitará con modificación de elementos del Plan.

#### **Artículo 97. Servicios.**

1. Se califican como servicio aquellas parcelas destinadas a uso colectivo, que satisfacen necesidades comunitarias susceptibles de explotación lucrativa. Se identifican en el plano de calificación y gestión (AUG).

2. Se distinguen dos tipos de servicios:

a) Específico: se asigna un uso concreto, que se especifica en el plano de calificación y gestión (AUG): aparcamiento, oficinas, comercial, residencial colectivo, educativo, sanitario, deportivo y asistencial.

b) Genérico: su uso puede ser cualquiera de los relacionados en el apartado anterior y no se especifica en el plano de calificación y gestión (AUG).

3. Las parcelas calificadas como servicios no podrán destinarse a otra calificación salvo a la de equipamiento.

4. Las parcelas calificadas como servicio específico no podrán destinarse a otro uso distinto del previsto.

#### **Artículo 98. Condiciones de Implantación del Servicio de Aparcamiento.**

Las parcelas calificadas como servicio de aparcamiento se someten al siguiente régimen:

a) Se autoriza una ocupación especial del subsuelo, permitiéndose su ocupación en la totalidad de la superficie de parcela, en doble sótano.

b) La edificación situada sobre rasante se ajustará a la ordenanza que tenga asignada la parcela, y se destinará a uso vivienda, aparcamiento o cualquier otro uso de los relacionados en el art. 108. En el caso de aparcamiento, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 37.

c) Del aprovechamiento situado bajo rasante, se destinará a uso público una superficie equivalente a la de la parcela, que podrá quedar sujeta a cualquier régimen de explotación.

#### **Artículo 99. Condiciones de Implantación del Servicio Deportivo.**

Las parcelas calificadas como servicio deportivo compatibilizan este uso con el de relación, ambos desarrollados sobre las áreas libres interiores de la parcela.

Las construcciones auxiliares para el desarrollo de ambos usos, así como la posible ocupación residencial de la parcela se ajustarán a las condiciones establecidas en la ficha de Catálogo correspondiente, y quedarán definidas mediante Estudio de Detalle (identificado como "s" en el plano de calificación y gestión AUG).

#### **Artículo 100. Condiciones de Implantación del Uso Comercial.**

El uso comercial puede implantarse con carácter exclusivo o dominante en todas las parcelas no calificadas como equipamiento o servicio, con las siguientes limitaciones:

a) En el área especial de usos que se indica en los planos AUG coincidente con la zona declarada Patrimonio de la Humanidad el uso comercial en 2ª categoría solo pueden ubicarse en las parcelas catalogadas.

b) En cualquier caso la implantación del uso comercial debe acomodarse a la ordenanza que le afectara a la parcela.

c) Para la implantación en un elemento catalogado, ha de atenerse a las condiciones de la ficha de catálogo y resultar coherente con los objetivos a proteger.

d) El uso comercial ha de respetar las condiciones estructurales del edificio, en cualquiera de las ordenanzas de aplicación. Las condiciones de rótulos e imagen urbana se describen en las ordenanzas de protección tipológica y en las de zona renovada.

#### **Artículo 101. Condiciones Generales de Implantación.**

1. En las parcelas no calificadas como equipamiento o servicio, son autorizables cualquiera de los usos definidos en el artículo 108, sin más limitaciones que las que se imponen en el presente capítulo por exigencias de accesibilidad o del Área Especial de Usos que se define.

2. En las parcelas catalogadas no calificadas como equipamiento o servicio, serán autorizables cualquiera de los usos definidos en el artículo 108, siempre que resulten compatibles con los elementos de interés objeto de protección definidos en la ficha correspondiente.

3. Las parcelas catalogadas no calificadas como equipamiento o servicio, serán autorizables cualquiera de los usos definidos en el artículo 108, siempre que resulten compatibles con los elementos de interés objeto de protección definidos en la ficha correspondiente.

4. Para la implantación del uso de vivienda deben cumplirse las siguientes condiciones:

a) En las parcelas calificadas como de protección tipológica, toda vivienda debe tener al menos dos habitaciones, estar-comedor y una estancia (cocina o dormitorio), abiertos a espacio público o patio principal.

b) En zona renovada, toda vivienda debe tener al menos dos habitaciones, estar comedor y otra estancia, abiertos a espacio público o patio cuyo lado mínimo sea superior a 7m.

c) En parcelas catalogadas, la condición de vivienda exterior vendrá definida específicamente en la ficha de Catálogo, utilizándose con carácter complementario las condiciones de la zona en que se encuentre.

#### **Artículo 102. Condiciones especiales de implantación por accesibilidad.**

Se establecen las siguientes condiciones especiales de implantación para aquellos usos que por sus características o intensidades tienen exigencias específicas de accesibilidad:

1. El uso de aparcamiento en 1ª categoría es autorizable en cualquier parcela que recaiga a espacio primario o medio no calificado como exclusivamente peatonal en el plano de calificación y gestión (AUG).

El aparcamiento en 2ª categoría solo es autorizable en parcelas calificadas como protección tipológica o zona renovada, que tengan acceso por un espacio primario no calificado como exclusiva o preferentemente peatonal en el plano de calificación y gestión (AUG).

2. El uso comercial en 2ª categoría solo es autorizable sobre parcelas recayentes a espacios primarios o medios no calificados como exclusivamente peatonales en el plano de calificación y gestión (AUG).

3. El uso residencial colectivo en 2ª categoría solo es autorizable sobre parcelas recayentes a espacios primarios o medios no calificados como exclusivamente o preferentemente peatonales.

#### **Artículo 103. Condiciones especiales de implantación en el Área Especial de Usos.**

Con objeto de evitar el desplazamiento del uso de vivienda por otros usos, se delimita en el plano de calificación y gestión (AUG) un área para la que se establecen condiciones específicas en de implantación de usos. En este Área no son autorizables los siguientes usos, salvo en edificios catalogados:

a) El uso comercial en 2ª categoría, salvo en las parcelas catalogadas.

b) El uso residencial colectivo en 2ª categoría, salvo en parcelas calificadas como equipamiento o servicio.

### **TÍTULO QUINTO NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO**

#### **CAPÍTULO I CONDICIONES GENERALES**

#### **Artículo 104. Objeto y ámbito de aplicación.**

Las presentes Normas tienen por objeto regular las condiciones de protección del Patrimonio Arqueológico, con objeto de garantizar el cumplimiento de los objetivos generales del Plan.

#### **Artículo 105. Información Urbanística de carácter arqueológico.**

1. Previamente a la tramitación de la Licencia Municipal de Obras, podrá solicitarse al Ayuntamiento una Información Urbanística de carácter arqueológico sobre la actuación proyectada. La documentación a presentar es la siguiente:

a) Identificación de la parcela.

b) Tipo de obra prevista, especificando si se plantea la ocupación del subsuelo.

c) Sistema de cimentación proyectado y profundidad de la excavación.

2. La Información Urbanística de carácter arqueológico establecerá una de las siguientes cautelas para las obras previstas en la parcela, en función de su situación y del tipo de intervención:

- a) Inexistencia de cautelas.
- b) Parcela sometida a cautela arqueológica:
  - b.1) Supervisión arqueológica.
  - b.2) Intervención arqueológica de urgencia tipo sondeo.
  - b.3) Intervención arqueológica de urgencia en extensión.
- c) Reserva arqueológica de subsuelo.

#### **Artículo 106. Inexistencia de cautelas**

En el caso de que la Información Urbanística de carácter arqueológico determine la inexistencia de cautelas arqueológicas para el tipo de obra solicitado, podrá tramitarse la correspondiente licencia municipal de obras, adjuntando la Información con el proyecto básico ajustado a ésta.

Se considerará la inexistencia de cautelas arqueológicas para el tipo de obra solicitada cuando en la parcela objeto de licencia exista ya un sótano y el nuevo proyecto no contemple una excavación más extensa o más profunda que la del edificio preexistente.

#### **Artículo 107. Supervisión arqueológica**

1. Es la cautela que tiene por objeto la documentación del registro estratigráfico afectado en aquellos casos en los que la Información Urbanística de carácter arqueológico estime una afección sobre depósitos sin valor arqueológico. Será realizada por un técnico competente durante la ejecución de las obras, debiendo elaborarse el correspondiente Informe a la finalización de la misma.

2. En caso de hallazgo de restos arqueológicos de relevancia, el arqueólogo encargado deberá notificar tal circunstancia al Ayuntamiento en los plazos previstos en la legislación sectorial vigente.

3. Para su realización, una vez obtenida la correspondiente Licencia municipal de obras, el promotor deberá comunicar al Ayuntamiento el inicio de los trabajos con al menos quince días de antelación, acompañando la Información Urbanística de carácter arqueológico en su día emitida.

4. Esta cautela también podrá ser aplicada como complemento de una intervención arqueológica en la que se resuelva el desmonte y renovación del registro estratigráfico, aplicándose en el momento de procederse a la ejecución de éste. Igualmente será utilizada en relación con la ejecución del derribo de inmuebles adosados a las murallas o de aquellas demoliciones puntuales autorizables en edificios catalogados del ámbito del Conjunto Histórico.

#### **Artículo 108. Intervención arqueológica de urgencia tipo sondeo**

1. Es la cautela que tiene por objeto la investigación preventiva del Patrimonio Arqueológico soterrado en la parcela, limitada en extensión a la excavación de pequeñas catas conforme a lo previsto en la normativa sectorial de aplicación y a las condiciones establecidas en la Información Urbanística de carácter arqueológico

2. En caso de dar resultados positivos por existencia de restos arqueológicos relevantes, la excavación deberá ampliarse con la superficie exigible a una intervención arqueológica de urgencia en extensión. A tal efecto, los proyectos que se tramiten para la obtención de la correspondiente Licencia municipal de Intervención Arqueológica y la autorización de la Dirección General de Bienes Culturales deberán incluir dos fases consecutivas de ejecución: una inicial correspondiente a los sondeos, y una ulterior que contemple la excavación en extensión. La tramitación subsiguiente a la ejecución de la intervención arqueológica será en este caso idéntica a la prevista en el Art. 121.

3. Cuando no aparezcan restos arqueológicos podrá solicitarse la correspondiente Licencia municipal de obras, adjuntando el informe de la intervención y el Informe Arqueológico Municipal con el proyecto básico ajustado a éste, así como la Resolución de la Consejería de Cultura.

#### **Artículo 109. Intervención arqueológica de urgencia en extensión.**

1. Es la cautela que tiene por objeto la investigación preventiva del Patrimonio Arqueológico soterrado en la parcela, conforme a lo previsto en la normativa sectorial de aplicación y a las condiciones establecidas en la Información Urbanística de carácter arqueológico.

2. Para realizarla es necesario contar con la autorización de la Administración autonómica competente y con la Licencia municipal de Intervención Arqueológica.

3. Una vez realizada la intervención arqueológica de urgencia en extensión, el promotor deberá presentar el Informe de resultados a la Administración autonómica competente y al Ayuntamiento para la obtención de las correspondientes Resolución e Informe Arqueológico Municipal.

4. El proyecto de obra podrá presentarse una vez emitida la Resolución y el Informe Arqueológico Municipal, dando cumplimiento a las condiciones impuestas.

#### **Artículo 110. Parcelas sometidas a condiciones especiales de conservación de la muralla.**

Esta cautela agrupa el conjunto de medidas, desarrolladas en las distintas ordenanzas de zona, encaminadas a la protección, investigación, conservación y puesta en valor de las murallas y restantes fortificaciones urbanas, tanto emergentes como soterradas.

Además de estas medidas especiales, la parcela podrá estar afectada por cualquier otra cautela en relación con la salvaguarda del conjunto del Patrimonio Arqueológico.

Como criterio general, y a reserva de un tratamiento individualizado para cada caso, se procederá a la conservación in situ y puesta en valor de todo elemento emergente o soterrado, perteneciente a las fortificaciones históricas de la ciudad, así como a separar al máximo la nueva edificación de los tramos de muralla conservados en alzado. Para la necesaria integración y compatibilización con las nuevas edificaciones, se requerirán sistemas especiales de cimentación que garanticen la integridad de estos elementos patrimoniales

#### **Artículo 111. Reserva arqueológica de subsuelo.**

Es la cautela arqueológica en la que quedan prohibidas totalmente las afecciones al subsuelo, incluidas las derivadas de la propia investigación arqueológica. Sólo se permiten aquellas promociones estrictamente necesarias para la cimentación del nuevo edificio, que debe realizarse mediante sistema que resulte inocuo para el registro arqueológico (losa de hormigón).

Sólo en los elementos catalogados se permitirán las investigaciones arqueológicas necesarias para la conservación, restauración y/o puesta en valor de los mismos, así como para su uso y disfrute como equipamiento público compatible.

#### **Artículo 112. Informe Arqueológico Municipal**

Es el instrumento de gestión emitido por el Ayuntamiento tras la intervención arqueológica de urgencia que certifica que se ha desarrollado conforme a lo dispuesto en el Plan Especial, y establece qué elementos de los exhumados son susceptibles de conservación según una de las siguientes modalidades:

- a) Conservación y puesta en valor in situ.
- b) Conservación y puesta en valor in loco.
- c) Conservación soterrada
- d) Desmonte y renovación

#### **Artículo 113. Conservación y puesta en valor in situ**

1. Exigible en caso de aparición de restos inmuebles definidos por la ordenanza de zona correspondiente como de especial relevancia, siempre que vayan a ser afectados por la cimentación o se sitúen en el espacio ocupado por el sótano de la edificación. El proyecto de obra debe recoger en apartado específico las condiciones de integración.

2. La exigencia de conservación in situ conllevará la inclusión en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan, en el que se incluirán los restos a conservar. Esta afección se considera carga singular a efectos de valoración catastral, aplicándose a la parcela los beneficios atribuidos por la legislación sectorial para el caso de protección integral.

#### **Artículo 114. Conservación y puesta en valor in loco**

1. Exigible en caso de aparición de restos muebles o inmuebles cuyo traslado sea posible sin afectar las características propias del bien, con objeto de adecuar la conservación y puesta en valor de los restos con las necesidades de la edificación.

2. El proyecto de obra debe recoger en apartado específico las condiciones de conservación.

3. La exigencia de conservación in loco conllevará la inclusión en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan, en el que se incluirán los restos a conservar. Esta afección se considera carga singular a efectos de valoración catastral, aplicándose a la parcela los beneficios atribuidos por la legislación sectorial para el caso de protección estructural.

**Artículo 115. Conservación soterrada**

1. Constituye una alternativa opcional para todos los restos, incluidos los contemplados en las categorías anteriores, siempre que el promotor renuncie a la ocupación del subsuelo en la parte del solar en que éstos se encuentren y adecue su sistema de cimentación a la preservación de los mismos.

2. También se aplica para todos los restos inmuebles cuyas condiciones precarias o deleznable, hacen arriesgada su puesta en valor.

3. El Proyecto de Obra deberá justificar la no afección sobre estos restos.

**Artículo 116. Desmonte y renovación del registro estratigráfico**

1. Se permite la eliminación del registro arqueológico, una vez investigado y documentado, previo Informe Arqueológico Municipal y Resolución de la Administración autonómica competente.

**Artículo 117. Procedimiento de tramitación.**

A todos los efectos se aplicará lo dispuesto en las Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico contenidas en el Plan General.

**CAPITULO II ORDENANZA DE ZONA 1:  
CIUDAD FUNDACIONAL ROMANA****Artículo 118. Objeto y ámbito de aplicación.**

La presente ordenanza es de aplicación a todas las parcelas situadas en el núcleo de la ciudad fundacional romana, donde el registro estratigráfico es más completo y potente, y en el que se sitúan los principales espacios monumentales de época romana.

El ámbito de aplicación de la presente ordenanza queda definido en el plano de edificación (ES).

**Artículo 119. Cautelas arqueológicas.**

1. Reserva arqueológica de subsuelo.

a) Actuaciones sobre vía pública, salvo las obras de infraestructura acordes con el presente Plan. No son autorizables aparcamientos subterráneos bajo vía pública en el ámbito delimitado para la Zona.

b) Parcelas catastrales ubicadas sobre el Foro Colonial romano y su entorno, según el plano de edificación (ES).

2. Intervención arqueológica de urgencia en extensión.

a) Nueva edificación con sótano.

b) Nueva edificación sin sótano, con sistema de cimentación que suponga afecciones sobre los depósitos arqueológicos.

3. Supervisión arqueológica.

a) Nueva edificación sin sótano, con sistema de cimentación que no afecte a los depósitos arqueológicos.

b) Rehabilitación sin afección al subsuelo o demolición de la edificación en parcelas con posibilidad de conservación de la muralla, de acuerdo con la identificación del plano de edificación (ES).

c) Demoliciones puntuales autorizables en edificios catalogados.

d) Obras en vía pública con afección del subsuelo.

4. Ausencia de cautela.

a) Actuaciones sobre parcelas en las que actualmente existe sótano y en las que el proyecto no contempla excavación más extensa o más profunda que la del edificio preexistente.

b) Intervenciones no recogidas en los apartados anteriores, previa Información Urbanística de carácter arqueológico.

**Artículo 120. Condiciones para las intervenciones arqueológicas de urgencia.**

Las intervenciones arqueológicas de urgencia contempladas en el artículo anterior deben realizarse sobre una superficie de solar igual o superior a la siguiente:

a) Parcelas de superficie inferior a 200m<sup>2</sup>: 75%.

b) Parcelas de superficie entre 200 y 500 m<sup>2</sup>: 60%.

c) Parcelas de superficie mayor de 500 m<sup>2</sup>: 50%.

**Artículo 121. Condiciones de conservación y puesta en valor.**

1. Conservación y puesta en valor in situ.

a) Tramos de muralla emergente o soterrada en espacio de sótano.

a) Estructuras arqueológicas previamente incorporadas en el inmueble.

c) Tramos significativos de pavimentación de vías públicas históricas que permitan la comprensión de la traza originaria (longitud superior a tres veces la anchura).

d) Tramos significativos de la red principal de saneamiento romana, que permitan la comprensión de la traza y pendiente originarias (longitud superior a cinco veces la anchura).

2. Conservación y puesta en valor in loco.

a) Mosaicos, siempre que no se depositen en el Museo Arqueológico Provincial. Se integrarán en la posición más cercana posible a la originaria.

a) Elementos muebles de gran tamaño (cornisas, capiteles, fustes), siempre que no se depositen en el Museo Arqueológico Provincial.

c) Pavimentos de vías públicas históricas de escasa entidad (longitud inferior a tres veces la anchura). Se mantendrá su situación en planta y su orientación, aun cuando se cambien de cota para adaptarla a la del sótano.

d) Tramos escasamente significativos de la red principal de saneamiento romana (longitud inferior a cinco veces la anchura). Se mantendrá su trazado y se marcará su sección originaria en las paredes del sótano, pudiendo variarse su cota y situación en planta.

3. Conservación soterrada.

Restos no afectados por la cimentación ni situados en el sótano del edificio, así como todos los que determine el Informe Arqueológico municipal o la Resolución de la Administración autonómica competente.

4. Desmonte y renovación

Restos que determine el Informe Arqueológico municipal o la Resolución de la Administración autonómica competente.

**CAPITULO III ORDENANZA DE ZONA 2:  
BARRIO ROMANO DE ESPECTACULOS****Artículo 122. Objeto y ámbito de aplicación.**

La presente ordenanza es de aplicación a todas las parcelas situadas en el sector oriental de la ampliación de época augustea, donde se sitúan los principales edificios romanos de espectáculos (Teatro y posible anfiteatro).

El ámbito de aplicación de la presente ordenanza queda definido en el plano de edificación (ES).

**Artículo 123. Cautelas arqueológicas.**

1. Reserva arqueológica de subsuelo.

Actuaciones sobre vía pública, salvo las obras de infraestructura acordes con el presente Plan. No son autorizables aparcamientos subterráneos bajo vía pública.

2. Intervención arqueológica de urgencia en extensión.

a) Nueva edificación con sótano.

b) Nueva edificación sin sótano, con sistema de cimentación que suponga afecciones sobre los depósitos arqueológicos.

3. Supervisión arqueológica.

a) Nueva edificación sin sótano, con cimentación que no suponga afección a los depósitos arqueológicos.

b) Rehabilitación o demolición de la edificación en parcelas con posibilidad de conservación de la muralla, de acuerdo con la identificación del plano de edificación (ES).

c) Demoliciones puntuales autorizables en edificios catalogados.

d) Obras en vía pública con afección del subsuelo.

4. Ausencia de cautela.

a) Actuaciones sobre parcelas en las que actualmente existe sótano, en las que el proyecto no contempla excavación más extensa o más profunda que la del edificio preexistente.

b) Intervenciones no recogidas en los apartados anteriores, previa Información Urbanística de carácter arqueológico.

**Artículo 124. Condiciones para las intervenciones arqueológicas de urgencia.**

Las intervenciones arqueológicas de urgencia del artículo anterior deben realizarse sobre una superficie de solar igual o superior a la siguiente:

a) Parcelas de superficie inferior a 200m<sup>2</sup>: 75%.

b) Parcelas de superficie entre 200 y 500 m<sup>2</sup>: 60%.

c) Parcelas de superficie mayor de 500 m<sup>2</sup>: 50%.

**Artículo 125. Condiciones de conservación y puesta en valor.**

1. Conservación y puesta en valor in situ.

a) Tramos de muralla emergente o soterrada en espacio de sótano.

b) Estructuras arqueológicas previamente incorporadas en el inmueble.

c) Restos del Teatro o Anfiteatro romanos.

d) Tramos significativos de pavimentación de vías públicas históricas que permitan la comprensión de la traza originaria (longitud superior a tres veces la anchura).

e) Tramos significativos de red principal de saneamiento romana, que permitan la comprensión de la traza y pendiente originarias (longitud superior a cinco veces la anchura).

2. Conservación y puesta en valor in loco.

a) Mosaicos que no se depositen en el Museo Arqueológico. Se integrarán en la posición mas cercana a la originaria.

a) Elementos muebles de gran tamaño (cornisas, capiteles, fustes), siempre que no se depositen en el Museo Arqueológico.

c) Pavimentos de vías publicas históricas de escasa entidad (longitud inferior a tres veces la anchura). Se mantendrá su situación en planta y su orientación, aun cuando se cambien de cota para adaptarla a la del sótano.

d) Tramos escasamente significativos de red principal de saneamiento romana (longitud inferior a cinco veces la anchura). Se mantendrá su trazado y se marcará su sección en las paredes del sótano, pudiendo variarse su cota y situación en planta.

3. Conservación soterrada.

Restos no afectados por la cimentación ni situados en el sótano del edificio, así como todos los que determine el Informe Arqueológico municipal o la Resolución de la Administración autonómica competente.

4. Desmonte y renovación

Restos que determine el Informe Arqueológico municipal o la Resolución de la Administración autonómica competente.

#### **CAPITULO IV ORDENANZA DE ZONA 3: PALACIO OMEYA - MEZQUITA**

##### **Artículo 126. Objeto y ámbito de aplicación.**

La presente ordenanza es de aplicación a todas las parcelas situadas en el sector occidental de la ampliación de época augustea, donde se sitúan los principales centros del poder político y religioso de la ciudad islámica (Alcázar Omeya y Mezquita).

El ámbito de aplicación de la presente ordenanza queda definido en el plano de edificación (ES).

##### **Artículo 127. Cautelas arqueológicas.**

1. Reserva arqueológica de subsuelo.

a) Actuaciones sobre vía publica, salvo las obras de infraestructura acordes con el presente Plan. No son autorizables aparcamientos subterráneos bajo vía pública.

b) Espacio ocupado por el Alcázar Omeya y por el actual Seminario de San Pelagio, como se recoge en el plano de edificación (ES).

2. Intervención arqueológica de urgencia.

a) Nueva edificación con sótano.

b) Nueva edificación sin sótano, con sistema de cimentación que suponga afecciones sobre los depósitos arqueológicos.

3. Supervisión arqueológica.

a) Nueva edificación sin sótano, con sistema de cimentación que no suponga afección sobre los depósitos arqueológicos.

b) Rehabilitación o demolición de la edificación en parcelas con posibilidad de conservación de la muralla, de acuerdo con la identificación del plano de edificación (ES).

c) Demoliciones puntuales autorizables en edificios catalogados.

d) Obras en vía pública con afección del subsuelo.

4. Ausencia de cautela.

a) Actuaciones sobre parcelas en las que actualmente existe sótano, en las que el proyecto no contempla excavación más extensa o más profunda que la del edificio preexistente.

b) Intervenciones no recogidas en los apartados anteriores, previa Información Urbanística de carácter arqueológico.

##### **Artículo 128. Condiciones para las intervenciones arqueológicas de urgencia.**

Las intervenciones contempladas en el artículo anterior deben realizarse sobre una superficie de solar superior a la siguiente:

a) Parcelas de superficie inferior a 200m<sup>2</sup>: 75%.

b) Parcelas de superficie entre 200 y 500 m<sup>2</sup>: 60%.

c) Parcelas de superficie mayor de 500 m<sup>2</sup>: 50%.

##### **Artículo 129. Condiciones de conservación y puesta en valor.**

1. Conservación y puesta en valor in situ.

a) Tramos de muralla emergente o soterrada en espacio de sótano.

b) Estructuras arqueológicas previamente incorporadas en el inmueble.

c) Vestigios estructurales del Alcázar Omeya.

d) Vestigios pertenecientes a edificaciones relacionadas con la Mezquita Aljama.

e) Tramos significativos de pavimentación de vías públicas históricas que permitan la comprensión de la traza originaria (longitud superior a tres veces la anchura).

f) Tramos significativos de red principal de saneamiento romana que permitan la comprensión de la traza y pendiente originarias (longitud superior a cinco veces la anchura).

2. Conservación y puesta en valor in loco.

a) Mosaicos, siempre que no se depositen en el Museo Arqueológico Provincial. Se integrarán en la posición más cercana a la originaria.

b) Elementos muebles de gran tamaño (cornisas, capiteles, fustes), siempre que no se depositen en el Museo Arqueológico

c) Pavimentos de vías públicas históricas de escasa entidad (longitud inferior a tres veces la anchura). Se mantendrá su situación en planta y su orientación, aun cuando se cambien de cota para adaptarla a la del sótano.

d) Tramos escasamente significativos de red principal de saneamiento romana (longitud inferior a cinco veces la anchura). Se mantendrá su trazado y se marcará su sección originaria en las paredes del sótano, pudiendo variarse su cota y situación.

3. Conservación soterrada.

Restos no afectados por la cimentación ni situados en el sótano del edificio, así como todos los que determine el Informe Arqueológico municipal o la Resolución de la Administración autonómica competente.

4. Desmonte y renovación

Restos que determine el Informe Arqueológico municipal o la Resolución de la Administración autonómica competente.

#### **CAPITULO V ORDENANZA DE ZONA 4: AJERQUIA OCCIDENTAL**

##### **Artículo 130. Objeto y ámbito de aplicación.**

La presente ordenanza es de aplicación a todas las parcelas situadas en el sector extramuros de la ciudad romana que se articula en torno a la Vía Augusta, urbanizándose parcialmente en esta época y en época mozárabe, y consolidándose completamente en la almorávide.

El ámbito de aplicación de la presente ordenanza queda definido en el plano de edificación (ES).

##### **Artículo 131. Cautelas arqueológicas.**

1. Reserva arqueológica de subsuelo.

No se define ninguna parcela ni espacio público.

2. Intervención arqueológica de urgencia en extensión.

Nueva edificación en la que los sondeos arqueológicos den resultados positivos.

3. Intervención arqueológica de urgencia tipo sondeo.

a) Nueva edificación con sótano.

b) Nueva edificación sin sótano, con sistema de cimentación que suponga afección sobre los depósitos arqueológicos.

5. Supervisión arqueológica.

a) Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que no suponga afección sobre los depósitos arqueológicos.

b) Rehabilitación o demolición de la edificación en parcelas con posibilidad de conservación de la muralla, de acuerdo con la identificación del plano de edificación (ES).

c) Demoliciones puntuales autorizables en edificios catalogados.

d) Obras en vía pública con afección del subsuelo.

5. Ausencia de cautela.

a) Nueva edificación sin sótano, con sistema de cimentación que no implique afección a los depósitos arqueológicos.

b) Actuaciones sobre parcelas en las que actualmente existe sótano, en las que el proyecto no contempla excavación más extensa o más profunda que la del edificio preexistente.

c) Intervenciones no recogidas en los apartados anteriores, previa Información Urbanística de carácter arqueológico.

##### **Artículo 132. Condiciones para las intervenciones arqueológicas de urgencia.**

Las intervenciones arqueológicas de urgencia contempladas en el artículo anterior deben realizarse sobre una superficie de solar igual o superior a la siguiente:

a) Parcelas de superficie inferior a 200m<sup>2</sup>: 50%.

b) Parcelas de superficie entre 200 y 500 m<sup>2</sup>: 35%.

c) Parcelas de superficie mayor de 500 m<sup>2</sup>: 25%.

En las intervenciones arqueológicas de urgencia tipo sondeo contempladas en el artículo anterior se realizará una cata de 5 x 3m. por cada 100 m<sup>2</sup> de solar o fracción.

**Artículo 133. Condiciones de conservación y puesta en valor.**

## 1. Conservación y puesta en valor in situ.

a) Tramos de muralla emergente o soterrada en espacio de sótano.

b) Estructuras arqueológicas previamente incorporadas en el inmueble.

c) Vestigios estructurales del Circo Romano de la manzana de San Pablo.

## 2. Conservación y puesta en valor in loco.

a) Mosaicos, siempre que no se depositen en el Museo Arqueológico Provincial. Se integrarán en la posición más cercana a la originaria.

b) Elementos muebles de gran tamaño (cornisas, capiteles, fustes), siempre que no se depositen en el Museo Arqueológico Provincial.

## 3. Conservación soterrada.

Restos no afectados por la cimentación ni situados en el sótano del edificio, así como todos los que determine el Informe Arqueológico municipal o la Resolución de la Administración autonómica competente.

## 4. Desmonte y renovación

Restos que determine el Informe Arqueológico municipal o la Resolución de la Administración autonómica competente.

**CAPITULO VI ORDENANZA DE ZONA 5:  
AJERQUIA ORIENTAL****Artículo 134. Objeto y ámbito de aplicación.**

Esta ordenanza es de aplicación a las parcelas situadas en el sector extramuros de la ciudad romana con restos romanos muy débiles, y arrabales emirales y califales amurallados en época almorávide.

El ámbito de aplicación de la presente ordenanza queda definido en el plano de edificación (ES).

**Artículo 135. Cautelas arqueológicas.**

## 1. Reserva arqueológica de subsuelo.

No se define ninguna parcela ni espacio público.

## 2. Intervención arqueológica de urgencia en extensión.

Nueva edificación en la que los sondeos den resultados positivos.

## 3. Intervención arqueológica de urgencia tipo sondeo.

a) Nueva edificación con sótano si intervención o sin sótano con sistema de cimentación que suponga afección del subsuelo.

## 4. Supervisión arqueológica.

a) Nueva edificación sin sótano, con sistema de cimentación que no suponga afección importante del subsuelo.

b) Rehabilitación o demolición de la edificación en parcelas con posibilidad de conservación de la muralla, de acuerdo con la identificación del plano de edificación (ES).

c) Demoliciones puntuales autorizables en edificios catalogados.

d) Obras en vía pública con afección del subsuelo

## 5. Ausencia de cautela.

b) Actuaciones sobre parcelas en las que actualmente existe sótano y en las que el proyecto no contempla excavación más extensa o más profunda que la del edificio preexistente.

c) Intervenciones no recogidas en los apartados anteriores, previa Información Urbanística de carácter arqueológico.

**Artículo 136. Condiciones para las intervenciones arqueológicas de urgencia.**

Las intervenciones arqueológicas de urgencia contempladas en el artículo anterior deben realizarse sobre una superficie de solar igual o superior a la siguiente:

a) Parcelas de superficie inferior a 200m<sup>2</sup>: 40%.

b) Parcelas de superficie entre 200 y 500 m<sup>2</sup>: 30%.

c) Parcelas de superficie mayor de 500 m<sup>2</sup>: 20%.

En las intervenciones arqueológicas de urgencia tipo sondeo contempladas en el artículo anterior se realizará una cata de 5 x 3m. por cada 100 m<sup>2</sup> de solar o fracción.

**Artículo 137. Condiciones de conservación y puesta en valor.**

## 1. Conservación y puesta en valor in situ.

a) Tramos de muralla emergente o soterrada en espacio de sótano.

b) Estructuras arqueológicas previamente incorporadas en el inmueble.

## 2. Conservación y puesta en valor in loco.

a) Mosaicos, siempre que no se depositen en el Museo Arqueológico Provincial. Se integrarán en la posición más cercana a la originaria.

b) Elementos muebles de gran tamaño (cornisas, capiteles, fustes), siempre que no se depositen en el Museo Arqueológico Provincial.

## 3. Conservación soterrada.

Restos no afectados por la cimentación ni situados en el sótano del edificio, así como todos los que determine el Informe Arqueológico municipal o la Resolución de la Administración autonómica competente.

## 4. Desmonte y renovación

Restos que determine el Informe Arqueológico municipal o la Resolución de la Administración autonómica competente.

**CAPITULO VII ORDENANZA DE ZONA 6: ALCAZAR VIEJO  
Artículo 138. Objeto y ámbito de aplicación.**

La presente ordenanza es de aplicación a todas las parcelas situadas en la ampliación bajomedieval, de la que se mantiene fosilizada y casi completa la estructura viaria y parcelaria, con un subsuelo poco afectado. Se conservan en alzado prácticamente la totalidad de los recintos amurallados (Castillo de la Judería, Corral de los Ballesteros, Recinto de la Torre de Belén, Huerta del Alcázar).

El ámbito de aplicación de la presente ordenanza queda definido en el plano de edificación (ES).

**Artículo 139. Cautelas arqueológicas.**

## 1. Reserva arqueológica de subsuelo.

a) Actuaciones sobre vía pública, salvo las obras de infraestructura acordes con el presente Plan. No son autorizables aparcamientos subterráneos bajo vía pública.

b) Espacio ocupado por las Caballerizas Reales, los Jardines del Alcázar y el Depósito de Sementales, como se recoge en el plano de edificación (ES).

## 2. Intervención arqueológica de urgencia en extensión.

Nueva edificación en la que los sondeos arqueológicos proporcionen resultados positivos.

## 3. Intervención arqueológica de urgencia tipo sondeo.

a) Nueva edificación con sótano.

b) Nueva edificación sin sótano, con sistema de cimentación que suponga afección del subsuelo.

## 4. Supervisión arqueológica.

a) Demolición de la edificación en parcelas adosadas a la muralla, de acuerdo con la identificación del plano de edificación (ES).

b) Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que no suponga afección del subsuelo.

c) Demoliciones puntuales autorizables en edificios catalogados

d) Obras en vía pública con afección del subsuelo.

## 5. Ausencia de cautela.

a) Actuaciones sobre parcelas en las que actualmente existe sótano, en las que el proyecto no contemple excavación más extensa o más profunda que la del edificio preexistente.

b) Intervenciones no recogidas en los apartados anteriores, previa Información Urbanística de carácter arqueológico.

**Artículo 140. Condiciones para las intervenciones arqueológicas de urgencia.**

Las intervenciones arqueológicas de urgencia contempladas en el artículo anterior deben realizarse sobre una superficie de solar igual o superior a la siguiente:

a) Parcelas de superficie inferior a 200m<sup>2</sup>: 40%.

b) Parcelas de superficie entre 200 y 500 m<sup>2</sup>: 30%.

c) Parcelas de superficie mayor de 500 m<sup>2</sup>: 20%.

En las intervenciones arqueológicas de urgencia tipo sondeo contempladas en el artículo anterior se realizará una cata de 5 x 3 metros. por cada 100 m<sup>2</sup> de solar o fracción.

**Artículo 141. Condiciones de conservación y puesta en valor.**

## 1. Conservación y puesta en valor in situ.

a) Tramos de muralla emergente o soterrada en espacio de sótano.

b) Estructuras arqueológicas previamente incorporadas en el inmueble.

## 2. Conservación y puesta en valor in loco.

Elementos muebles de gran tamaño (cornisas, capiteles, fustes), siempre que no se depositen en el Museo Arqueológico Provincial.

### 3. Conservación soterrada.

Restos no afectados por la cimentación ni situados en el sótano del edificio, así como todos los que determine el Informe Arqueológico municipal o la Resolución de la Administración autonómica competente.

### 4. Desmonte y renovación

Restos que determine el Informe Arqueológico municipal o la Resolución de la Administración autonómica competente.

#### Disposición adicional

### NORMAS COMPLEMENTARIAS DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LA PLAZA DE LA CORREDERA. (Planeamiento aprobado pa1)

#### Condiciones generales

Cualquier intervención sobre las fachadas, sea de tipo conservación, rehabilitación o reforma, estará sujeta a la preceptiva licencia municipal de obras.

Con carácter general, todas las fachadas de la plaza deben conservar idéntica configuración a la resultante tras las obras de restauración llevada a cabo, incluidos carpinterías, cerrajerías y elementos de terminación superficial.

Se excluyen de esta obligación las fachadas internas de soportales, para las que se dictan unas condiciones específicas.

#### Fachadas en soportales

Las obras de reforma que afecten a las fachadas de los soportales deberán cumplir con las siguientes condiciones:

##### Composición de fachadas

A los efectos de mantener las condiciones estructurales de muro portante, la disposición de todo tipo de huecos, recercados y demás elementos de fachada, se ajustarán a las condiciones de la correspondiente ficha del Catálogo .

Se permite la apertura de huecos a la altura de los antiguos altillos o entresuelos de los locales, siempre que se trate de restituir los existentes con anterioridad, que se encontrasen cegados.

El acceso a portales debe resolverse con un cancel que abarque la totalidad del hueco de la portada , si ello no fuera posible, se dispondrá la puerta rehundida y compuesta en relación a aquella, cegando lateralmente los espacios entre ésta, las jambas y el dintel.

Los locales dispondrán el cierre rehundido y ocupando la totalidad de la portada.

No se permite ningún tipo de elementos salientes, a excepción de los correspondientes a los rótulos comerciales, con las condiciones fijadas para éstos.

##### Materiales

El paramento del soportal que se altere con ocasión de nuevas obras, debe restituirse con mortero de cal de igual composición y calidad que el existente, y con terminación en pintura blanca al silicato, de las mismas características que la existente.

En los lugares en que se permite zócalo, éste y sus jambeados deben ser de piedra caliza micrítica (piedra negra de Córdoba) con terminación abujardada.

Los umbrales se construirán con el mismo tipo de piedra, con terminación apomazada, en piezas completas, es decir, evitándose soluciones de revestimiento con piezas de aplacado.

##### Carpinterías, cierres y protecciones

Las carpinterías de todos los huecos serán de madera, con tratamientos superficiales que no oculten su naturaleza.

Las cerrajerías tipo reja tendrán una composición simple, del orden de las existentes, no sobresaldrán del plano de fachada y serán de forja o de acero pintado en tono oscuro.

No se autorizan aquellos tipos de cierres de locales comerciales que requieran afeción a fábrica de muro y/o sobresalir sobre el plano de fachada.

No se autoriza la colocación de toldos de ningún tipo en los soportales.

##### Elementos de instalaciones

Las instalaciones de todo tipo quedarán ocultas, empotradas en los en los paramentos. En el caso de conducciones de gas resulta igualmente obligatoria esta condición, pudiéndose incluir elementos para aireación enrasados con el paramento y pintados en su mismo color.

Los registros que sea necesario disponer al exterior, quedarán enrasados con los paramentos, según las disposiciones y pautas marcadas en las obras realizadas.

Los aparatos de climatización no dispondrán de elementos exteriores salientes de ningún tipo. Las salidas o tomas de aire,

se dispondrán siempre por encima de la horizontal marcada por los recercados de portadas, con rejillas enrasadas con el paramento y pintadas en el mismo color que éste.

No se dispondrán elementos de iluminación particulares en fachadas ni en ningún otro lugar del soportal, independientes del alumbrado público.

##### Rótulos

Se autoriza la colocación de rótulos comerciales en la fachada interna de los soportales, con las siguientes condiciones:

- Se instalará un solo rótulo por establecimiento.

- Los rótulos se situarán en el plano de fachada, sobre las portadas de los establecimientos, ocupando el dintel y sin sobrepasar lateralmente el espacio entre las jambas

Los rótulos serán elementos añadidos o sobrepuestos a la fachada, formándose bien con un único cajeadado, bien con caracteres independientes aislados, admitiéndose un saliente máximo de 15 cm. sobre el plano de fachada. En su caso, la iluminación de los mismos quedará integrada en el elemento, no permitiéndose iluminación con fuentes de luz externas.

- No se autorizan rótulos de tipo banderola o realizados con pintura directamente sobre la fachada.

- La formalización y diseño de rótulos tenderá a la simplicidad, debiendo evitarse soluciones de materiales, caracteres, etc. de imitación a supuestos elementos antiguos o históricos.

Los rótulos o anuncios de obras, siendo de moderada dimensión, se dispondrán con carácter temporal durante la duración de las mismas, únicamente sobre el muro de fondo de los soportales.

##### Protección durante obras

La ejecución de obras de cualquier tipo en el ámbito de estas normas se realizará evitando el deterioro de sus elementos arquitectónicos, de urbanización y mobiliario urbano. A estos efectos, además de las reglamentarias garantías establecidas en las licencias municipales, se llevarán a cabo las siguientes medidas de protección:

En el espacio público de la plaza no podrán colocarse grúas fijas de obra de ningún tipo. En caso necesario, podrá autorizarse la utilización temporal de grúas móviles o autogruas, que dispondrán de apoyos especiales que garanticen la protección de los pavimentos.

En las licencias de obras se fijará el ámbito de espacio ( plaza y soportales ) que se verá afectado por las obras, incluido el paso de transportes de material y de maquinaria por los lugares establecidos para ello en esta normativa. El pavimento de estos espacios quedará convenientemente protegido para evitar su deterioro. Los proyectos de obra fijarán estas condiciones específicas de protección en función de las características de la obra, debiendo utilizarse sistemas de superposición sobre los pavimentos, sin elementos de anclaje o fijación a los mismos.

El conjunto de pilastras de los soportales, correspondiente al ámbito de fachada del solar o local objeto de obras deberán quedar protegidas en todo su perímetro y altura durante la duración de las mismas, frente a posibles golpes, roces, manchas, etc.. Los proyectos de obra establecerán propuestas concretas de protección de las pilastras que deben evitar afeciones a las mismas mediante anclajes, fijaciones u otros elementos de forma que no produzcan deterioro tanto de la terminación superficial como del color.

Los contenedores de escombros y los posibles acopios de materiales, etc. deberán disponerse en el interior de las obras. En caso de imposibilidad, debe solicitarse una autorización especial, y en cualquier caso deberán retirarse a la finalización de la jornada laboral.

##### Operaciones de conservación y mantenimiento

Las actuaciones de conservación y mantenimiento de los elementos del conjunto monumental de fachada y primera crujía deberán llevarse a cabo de forma conjunta, bien en toda la plaza o por tramos homogéneos, y preferentemente por iniciativa pública. A estos efectos, las administraciones responsables establecerán los medios y mecanismos apropiados para acometer regularmente estas actuaciones de conservación.

Los particulares propietarios o usuarios de estos inmuebles no podrán acometer estas operaciones de forma individual, salvo en casos de urgencia motivada por condiciones de seguridad y siempre con las correspondientes autorización y supervisión municipales.

**FICHAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS****Anexo 1 de las Normas Urbanísticas****A. ACTUACIONES EN AREAS LIBRES CON GESTION DE SUELO**

A1	Plaza de Las Tazas
A2	Cuesta Pero Mato. Santa Ana
A3	San Eloy
A4	Don Rodrigo – Valderrama
A5	Badanas
A6	San Basilio
A7	Alcázar Viejo
A8	Valencia
A9	Ollerías – Marrubial
A10	San Juan de Palomares – Marrubial

**a. ACTUACIONES EN AREAS LIBRES SIN GESTION DE SUELO**

a1	Plaza de la Trinidad – Lope de Hoces
a2	Murallas de S. Basilio – Corregidor
a3	Realejo
a4	Plaza de los Padres de Gracia
a5	Plaza del Poeta Juan Bernier
a6	Paseo de la Ribera
a7	Plaza de las Cañas
a8	Patios y Compás de San Francisco
33	

**U. ACTUACIONES EN EQUIPAMIENTO CON GESTION DE SUELO**

U1	San Felipe Neri
U2	Cuartel de la Trinidad
U3	Sinagoga
U4	Baños de la Pescadería
U5	Cine Magdalena
U6	Baños de San Pedro
U7	Cruz del Rastro
U8	San Agustín
U9	Cine Góngora
U10	Cine Lucano
U11	San Nicolás de la Ajerquía
U12	Garaje Alcázar
U13	Cine Andalucía
U14	Cine Fuenseca

**u. ACTUACIONES EN EQUIPAMIENTO SIN GESTION DE SUELO**

u1	Casa Carbonell
u2	Pósito
u3	Santa Clara
u4	Regina

**AU. ACTUACIONES EN AREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTO CON GESTION DE SUELO**

AU1	Puerta del Puente
AU2	Alcázar – Caballerizas Reales
AU3	Santa Marina
AU4	Costanillas – Hornillo
AU5	Santa Inés
AU6	San Pablo

**Au. ACTUACIONES EN AREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTO SIN GESTION DE SUELO**

au1	Ayuntamiento – Templo Romano
au2	Campo Santo de los Mártires

**S. ACTUACIONES DE SERVICIOS**

s1	Cine Olimpia
s2	Cine Delicias
s3	Aparcamiento en Puerta del Rincón
s4	Aparcamiento en calle María Auxiliadora
s5	Aparcamiento en calle Sevilla
s6	Aparcamiento en calle Conde de Arenales
s7	Aparcamiento en calle Abéjar

**FICHA DE ACTUACIÓN A1****1. IDENTIFICACION**

Denominación : Plaza de las Tazas  
 Identificación : Parcela catastral 44479/38  
 Tipo de intervención : Sistemática  
 Superficie delimitada : 796m

**2. REGIMEN URBANISTICO**

Clasificación del suelo:

Calificación del suelo: Area libre y Protección Tipológica

**3. OBJETIVOS**

– Conectar la Plaza de las Tazas con la calle de Santa Inés, drenando un tejido opaco de enormes manzanas, conservando el carácter morfológico de los espacios libres de la zona.

**4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO**

– Areas libres en calle de tipo local exclusivamente peatonal y plaza de tipo medio preferentemente peatonal.  
 – Edificación con ordenanzas de Protección Tipológica.

**5. DESARROLLO**

Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle

Sistema de Actuación: Compensación

Programación: 2º Cuatrienio

Relación con otras actuaciones: ———

Titularidad del suelo: Privada

**6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento (m t): Según Ordenanzas

Aprovechamiento propietarios: 100%

Cesión Áreas libres: 250m

Cesión Equipamiento: ———

**7. VALORACION ECONOMICA**

Adquisición de suelo: ———

Adquisición de edificación: ———

Urbanización: 17.350 euros

Edificación: ———

TOTAL COSTE OPERACIÓN: ———

**8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES**

Ayuntamiento: ———

Otras Administraciones: ———

Aportación privada: 17.350 euros

**FICHA DE ACTUACION A2****1. IDENTIFICACION**

Denominación: Cuesta Pero Mato. Santa Ana

Identificación: Parcela catastral 36436/01

Tipo de intervención: Asistemática

Superficie delimitada: 204m

**2. REGIMEN URBANISTICO**

Clasificación del suelo: Sistema local

Calificación del suelo: Areas libres

**3. OBJETIVOS**

– Lograr una expansión ajardinada a la angosta Cuesta de Pero Mato, consiguiendo un espacio de estancia y relación con vistas privilegiadas hacia el sur del Conjunto Histórico.

– Recuperación y puesta en valor in situ de los restos del teatro romano conservados en el subsuelo de la actuación.

– Mantenimiento de la capacidad productiva del huerto del convento, al afectarse una zona sin uso hortícola.

**4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO**

– Urbanización y ajardinamiento de Plaza triangular en meseta horizontal, conformada como espacio local exclusivamente peatonal, atendiendo a su ubicación en zona de áreas libres catalogadas.

– La configuración de la plaza responderá, en su caso, a la integración de los restos del teatro romano, por lo que la intervención arqueológica debe ser previa a la redacción del Proyecto de Urbanización.

– El borde con la parcela del convento reproducirá la morfología de la tapia actual, manteniendo las condiciones de privacidad de la comunidad religiosa.

**5. DESARROLLO**

Planeamiento de desarrollo: Intervención arqueológica + Proyecto de Urbanización

Sistema de Actuación: Expropiación

Programación: 3º Cuatrienio

Relación con otras actuaciones: Sistema de áreas libres

Titularidad del suelo: Privada (Convento de Santa Ana)

**6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento (m t): ———

Aprovechamiento propietarios: ———

Cesión Areas libres: ———

Cesión Equipamiento: ———

**7. VALORACION ECONOMICA**

Adquisición de suelo: 52.411 euros

Adquisición de edificación: ———

Urbanización: 83.570 euros

Edificación: —

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 135.981 euros

### 8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES

Ayuntamiento: 135.981 euros

Otras Administraciones: —

Aportación privada: —

#### FICHA DE ACTUACION A3

### 1. IDENTIFICACION

Denominación: San Eloy

Identificación: Parcelas catastrales 44462/15/34

Tipo de intervención: Asistématica

Superficie delimitada: 48m

### 2. REGIMEN URBANISTICO

Clasificación del suelo: Sistema local

Calificación del suelo: Areas libres

### 3. OBJETIVOS

– Drenar grandes manzanas mediante un espacio no ocupado de edificación, restituyendo estados anteriores de la trama urbana.

### 4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO

– Realineaciones y refachadización.

– Urbanización de espacio libre local exclusivamente peatonal.

### 5. DESARROLLO

Planeamiento de desarrollo: Proyecto de Urbanización

Sistema de Actuación: Expropiación

Programación: 2º Cuatrienio

Relación con otras actuaciones: —

Titularidad del suelo: Privada

### 6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento (m t): —

Aprovechamiento propietarios: —

Cesión Areas libres: —

Cesión Equipamiento: —

### 7. VALORACION ECONOMICA

Adquisición de suelo: 13.743 euros

Adquisición de edificación: 8.676 euros

Urbanización: 3.471 euros

Edificación: —

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 25.890 euros

### 8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES

Ayuntamiento: 25.890 euros

Otras Administraciones: —

Aportación privada: —

#### FICHA DE ACTUACION A4

### 1. IDENTIFICACION

Denominación: Don Rodrigo - Valderrama

Identificación: Parcelas catastrales 43433/01 y 36

Tipo de intervención: Asistématica

Superficie delimitada: 58m

### 2. REGIMEN URBANISTICO

Clasificación del suelo: Sistema local

Calificación del suelo: Areas libres

### 3. OBJETIVOS

– Realignar por motivos de accesibilidad en un punto estratégico del sistema de áreas libres.

### 4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO

– Urbanización según espacio de áreas libres tipo primario.

– Edificación en parcela resultante según Protección Tipológica.

### 5. DESARROLLO

Planeamiento de desarrollo: Proyecto de Urbanización

Sistema de Actuación: Expropiación

Programación: 1º Cuatrienio

Relación con otras actuaciones: —

Titularidad del suelo: Privada

### 6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento (m t): —

Aprovechamiento propietarios: —

Cesión Areas libres: —

Cesión Equipamiento: —

### 7. VALORACION ECONOMICA

Adquisición de suelo: 20.282 euros

Adquisición de edificación: —

Urbanización: 4.026 euros

Edificación: —

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 24.306 euros

### 8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES

Ayuntamiento: 24.306 euros

Otras Administraciones: —

Aportación privada: —

#### FICHA DE ACTUACION A5

### 1. IDENTIFICACION

Denominación: Badanas

Identificación: Parcelas catastrales 40425/05/06/16/17/18

Tipo de intervención: Sistemática

Superficie delimitada: 1.609m

### 2. REGIMEN URBANISTICO

Clasificación del suelo:

Calificación del suelo: Protección Tipológica y Areas libres

### 3. OBJETIVOS

– Nueva apertura al Paseo de la Ribera, como prolongación de la calle Badanas.

– Realineación en Paseo de la Ribera.

### 4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO

– Nuevas alineaciones según planos.

– Ordenanza de Protección Tipológica, con posible construcción de edificio aparcamiento.

– Urbanización del suelo liberado según espacio de área libre tipo local y tipo primario preferentemente peatonal.

– Ordenación de volúmenes atendiendo a la alineación interior marcada, localizándose el patio en fachada a la plaza de la Ribera, en las condiciones de la ordenanza de edificación.

### 5. DESARROLLO

Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle

Sistema de Actuación: Compensación

Programación: 1º Cuatrienio

Relación con otras actuaciones: Ribera (a6)

Titularidad del suelo: Privada

### 6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento (m t): Según Ordenanzas

Aprovechamiento propietarios: 100%

Cesión Areas libres: 180m

Cesión Equipamiento: —

### 7. VALORACION ECONOMICA

Adquisición de suelo: —

Adquisición de edificación: —

Urbanización: 24.294 euros

Edificación: —

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 24.294 euros

### 8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES

Ayuntamiento: —

Otras Administraciones: —

Aportación privada: 24.294 euros

#### FICHA DE ACTUACION A6

### 1. IDENTIFICACION

Denominación: San Basilio

Identificación: Parcelas catastrales 32384/snº

Tipo de intervención: Asistématica

Superficie delimitada: 448m

### 2. REGIMEN URBANISTICO

Clasificación del suelo: Sistema local

Calificación del suelo: Areas libres

### 3. OBJETIVOS

– Dos parcelas desocupadas ofrecen la posibilidad de conectar el barrio de San Basilio con la zona de ensanche de Fléming y poner en uso el adarve exterior norte del Castillo de la Judería, al tiempo de dotar de áreas libres al primero.

### 4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO

– Urbanización de espacio libre tipo medio exclusivamente peatonal.

### 5. DESARROLLO

Planeamiento de desarrollo: Proyecto de Urbanización

Sistema de Actuación: Expropiación

Programación: 1º Cuatrienio

Relación con otras actuaciones: Alcázar Viejo (A7)

Titularidad del suelo: Privada

### 6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento (m t): —

Aprovechamiento propietarios: —  
 Cesión Areas libres: —  
 Cesión Equipamiento: —  
**7. VALORACION ECONOMICA**  
 Adquisición de suelo: — (gestionado)  
 Adquisición de edificación: —  
 Urbanización: — (ejecutada)  
 Edificación: —

TOTAL COSTE OPERACIÓN: —

### 8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES

Ayuntamiento: —  
 Otras Administraciones: —  
 Aportación privada: —

#### FICHA DE ACTUACION A7

### 1. IDENTIFICACION

Denominación: Alcázar Viejo  
 Identificación: Parcela catastral 32385/09  
 Tipo de intervención: Sistemática  
 Superficie delimitada: 866m

### 2. REGIMEN URBANISTICO

Clasificación del suelo:  
 Calificación del suelo: Area libre y Protección Tipológica

### 3. OBJETIVOS

– Resolver la conexión interna del Castillo de la Judería, abriendo espacio peatonal entre la calle San Basilio y el Mercado de Abastos, pudiendo organizar una calle de apertura a tiempo parcial (día - noche) y liberando lienzo de muralla.

### 4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO

– Urbanización de área libre de tipo local exclusivamente peatonal.

– Edificación según ordenanza de Protección Tipológica, contabilizando la cesión de Areas Libres a efectos de ocupación.

### 5. DESARROLLO

Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle  
 Sistema de Actuación: Compensación  
 Programación: 2º Cuatrienio  
 Relación con otras actuaciones: San Basilio (A6)  
 Titularidad del suelo: Privada

### 6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento (m t): Según Ordenanzas  
 Aprovechamiento propietarios: 100%  
 Cesión Areas libres: 420m  
 Cesión Equipamiento: —

### 7. VALORACION ECONOMICA

Adquisición de suelo: —  
 Adquisición de edificación: —  
 Urbanización: 29.152 euros  
 Edificación: —

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 29.152 euros

### 8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES

Ayuntamiento: —  
 Otras Administraciones: —  
 Aportación privada: 29.152 euros

#### FICHA DE ACTUACION A8

### 1. IDENTIFICACION

Denominación: Valencia  
 Identificación: Parcelas catastrales 42542/13/32  
 Tipo de intervención: Sistemática  
 Superficie delimitada: 3.435m

### 2. REGIMEN URBANISTICO

Clasificación del suelo:  
 Calificación del suelo: Areas libres, Servicio, Protección Tipológica y Zona Renovada

### 3. OBJETIVOS

– Reajuste de Unidad derivada del PGOU.  
 – Dotar de servicio de aparcamientos a la zona norte de la Ajerquía, con acceso rodado desde una vía primaria como Avda. de las Ollerías.

– Conectar peatonalmente el aparcamiento con la zona intramuros.

– Drenar el tejido opaco del área, dotándolo de los espacios libres necesarios.

### 4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO

– Ordenanza de Zona Renovada en el fondo de 18m. desde la

fachada de la Avda. de las Ollerías, con retranqueo de alineación en planta baja (soportal) y una altura máxima de 6 plantas.

– Aparcamiento en 2ª categoría, en la zona grafiada como servicio, con una altura máxima de 2 plantas, teniendo acceso de E/S desde la Avenida.

– Ordenanza de Protección Tipológica en conexión calle Valencia, con dos plantas de altura máxima de dos plantas.

### 5. DESARROLLO

Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle  
 Sistema de Actuación: Compensación  
 Programación: 2º Cuatrienio  
 Relación con otras actuaciones: —  
 Titularidad del suelo: Privada

### 6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento (m t): Según Ordenanzas  
 Aprovechamiento propietarios: 100%  
 Cesión Areas libres: 468m  
 Cesión Equipamiento: —

### 7. VALORACION ECONOMICA

Adquisición de suelo: —  
 Adquisición de edificación: —  
 Urbanización: 32.484 euros  
 Edificación: —

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 32.484 euros

### 8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES

Ayuntamiento: —  
 Otras Administraciones: —  
 Aportación privada: 32.484 euros

#### FICHA DE ACTUACION A9

### 1. IDENTIFICACION

Denominación: Ollerías - Marrubial  
 Identificación: Parcela catastral 43559/01  
 Tipo de intervención: Asistemática  
 Superficie delimitada: 1.038m

### 2. REGIMEN URBANISTICO

Clasificación del suelo: Sistema local  
 Calificación del suelo: Areas libres

### 3. OBJETIVOS

– Incrementar la dotación de áreas libres - zona verde para el sector.

### 4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO

– Urbanización de espacio libre tipo primario exclusivamente peatonal.

### 5. DESARROLLO

Planeamiento de desarrollo: Proyecto de Urbanización  
 Sistema de Actuación: Expropiación  
 Programación: 3º Cuatrienio  
 Relación con otras actuaciones: A10  
 Titularidad del suelo: Privada

### 6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento (m t): —  
 Aprovechamiento propietarios: —  
 Cesión Areas libres: —  
 Cesión Equipamiento: —

### 7. VALORACION ECONOMICA

Adquisición de suelo: 94.360 euros  
 Adquisición de edificación: —  
 Urbanización: 46.505 euros  
 Edificación: —

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 140.865 euros

### 8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES

Ayuntamiento: 140.865 euros  
 Otras Administraciones: —  
 Aportación privada: —

#### FICHA DE ACTUACION A10

### 1. IDENTIFICACION

Denominación: San Juan de Palomares - Marrubial  
 Identificación: Parcelas catastrales 47548/01 y 02  
 Tipo de intervención: Asistemática  
 Superficie delimitada: 1.114m

### 2. REGIMEN URBANISTICO

Clasificación del suelo: Sistema Local  
 Calificación del suelo: Areas Libres

**3. OBJETIVOS**

– Obtención del suelo para su integración a los jardines del Marrubial liberando la muralla.

**4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO**

– Nueva alineación del cerramiento del Colegio Padres de Gracia, en continuidad con la fachada de las edificaciones existentes.  
– Ordenanzas de Areas Libres peatonal.

**5. DESARROLLO**

Planeamiento de desarrollo: Proyecto de Urbanización

Sistema de Actuación: Expropiación

Programación: 3º Cuatrienio

Relación con otras actuaciones: A9

Titularidad del suelo: Privada (Padres de Gracia)

**6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento (m<sup>2</sup>): —

Aprovechamiento propietarios: —

Cesión Areas libres: —

Cesión Equipamiento: —

**7. VALORACION ECONOMICA**

Adquisición de suelo: 283.559 euros

Adquisición de edificación: —

Urbanización: 49.281 euros

Edificación: —

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 332.840 euros

**8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES**

Ayuntamiento: 332.840 euros

Otras Administraciones: —

Aportación privada: —

**FICHA DE ACTUACION a1****1. IDENTIFICACION**

Denominación: Plaza de la Trinidad - Lope de Hoces

Identificación:

Tipo de intervención: Mejora de espacio urbano

Superficie delimitada: 3.550m

**2. REGIMEN URBANISTICO**

Clasificación del suelo: Suelo Urbano

Calificación del suelo: Area libre / espacio primario

**3. OBJETIVOS**

– Compatibilidad del uso peatonal y de tráfico en c/ Lope de Hoces.

– Incorporación al uso peatonal de la Plaza de la Trinidad.

– Mantenimiento y potenciación del arbolado.

**4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO**

– Reurbanización según ordenanzas espacio libre primario de la c/ Lope de Hoces.

– Ensanchamiento del acerado en Lope de Hoces. Remodelación de la calzada.

– Mantenimiento y potenciación del arbolado en aceras c/ Lope de Hoces

– Peatonalización de la Plaza.

– Arbolado en hilera adosado a la fachada de la Escuela de Artes y Oficios.

– Integración del Busto de Mateo Inurria en la ordenación.

**5. DESARROLLO**

Planeamiento de desarrollo: Proyecto de Urbanización.

Sistema de Actuación: —

Programación: 1º Cuatrienio

Relación con otras actuaciones: —

Titularidad del suelo: Público

**6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento (m<sup>2</sup>): —

Aprovechamiento propietarios: —

Cesión Areas libres: —

Cesión Equipamiento: —

**7. VALORACION ECONOMICA**

Adquisición de suelo: —

Adquisición de edificación: —

Urbanización: 520.575 euros

Edificación: —

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 520.575 euros

**8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES**

Ayuntamiento: 520.575 euros

Otras Administraciones: —

Aportación privada: —

**FICHA DE ACTUACION a2****1. IDENTIFICACION**

Denominación: Murallas de S. Basilio - Corregidor

Identificación:

Tipo de intervención: Mejora de espacio urbano

Superficie delimitada: 10.500m

**2. REGIMEN URBANISTICO**

Clasificación del suelo: Suelo Urbano

Calificación del suelo: Area libre / espacio primario exclusivamente peatonal

**3. OBJETIVOS**

– Recuperación del paseo junto a murallas entre la Puerta de Sevilla y los Jardines Bajos del Alcázar.

– Puesta en valor del carácter de paisaje semiurbano del espacio actual.

– Restauración de la Muralla y Rehabilitación de la acequia.

– Implantación de usos de relación.

**4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO**

– Restauración de la Muralla. Rehabilitación y saneamiento de la Acequia. Ordenación y puesta en uso del acceso junto a Puerta de Sevilla. Resolución del tunel de conexión con el Paseo Bajo del Rio dependiendo de la solución del Plan Especial AU2. Conexión peatonal de la cabecera del Puente de S. Rafael con el nuevo espacio urbano. Arbolado acústico de separación con la Avenida del Corregidor. Tratamiento blando del suelo. Iluminación del itinerario.

**5. DESARROLLO**

Planeamiento de desarrollo: Proyecto de Urbanización / Proyecto obra ordinaria

Sistema de Actuación: —

Programación: 3º Cuatrienio

Relación con otras actuaciones: AU2

Titularidad del suelo: Pública

**6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento (m<sup>2</sup>): —

Aprovechamiento propietarios: —

Cesión Areas libres: —

Cesión Equipamiento: —

**7. VALORACION ECONOMICA**

Adquisición de suelo: —

Adquisición de edificación: —

Urbanización: 624.690 euros

Edificación: 381.755 euros

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 1.006.445 euros

**8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES**

Ayuntamiento: 624.690 euros

Otras Administraciones: Administración Autonómica: 381.755 euros

Aportación privada: —

**FICHA DE ACTUACION a3****1. IDENTIFICACION**

Denominación: Realejo

Identificación: Mejora de espacio urbano

Tipo de intervención:

Superficie delimitada: 2014m

**2. REGIMEN URBANISTICO**

Clasificación del suelo: Suelo Urbano

Calificación del suelo: Area libre / espacio primario preferentemente peatonal

**3. OBJETIVOS**

– Generar un área de centralidad en el corazón de la Ajerquía.

**4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO**

– Urbanización de espacio primario con especial atención al dominio peatonal.

– Generar un área de centralidad con parada de microbús, quiosco, etc.

– Ordenación con atención al arbolado, procurando un ambiente de estancia.

– Organizar el entorno adecuado de San Andrés.

– Orientar conexiones de circulación rodada hacia Enrique Redel y preferentemente peatonal a San Pablo.

**5. DESARROLLO**

Planeamiento de desarrollo: Proyecto de Urbanización

Sistema de Actuación: —

Programación: 1º Cuatrienio

Relación con otras actuaciones: —

Titularidad del suelo: Pública

## 6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento (m t): —

Aprovechamiento propietarios: —

Cesión Areas libres: —

Cesión Equipamiento: —

## 7. VALORACION ECONOMICA

Adquisición de suelo:

Adquisición de edificación:

Urbanización: 277.640 euros

Edificación:

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 277.640 euros

## 8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES

Ayuntamiento: 277.640 euros

Otras Administraciones: —

Aportación privada: —

### FICHA DE ACTUACION a4

#### 1. IDENTIFICACION

Denominación: Plaza de los Padres de Gracia

Identificación:

Tipo de intervención: Mejora de espacio urbano

Superficie delimitada: 4.200m

#### 2. REGIMEN URBANISTICO

Clasificación del suelo: Suelo Urbano

Calificación del suelo: Area libre / espacio primario

#### 3. OBJETIVOS

– Recuperación de su uso como estancia e integración en la plaza del espacio actualmente destinado a aparcamiento.

– Reordenación del tráfico lateral.

– Mantenimiento y potenciación del arbolado.

– Restauración de la fuente y del triunfo.

#### 4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO

– Urbanización de espacio libre primario y peatonal.

– Eliminación del aparcamiento e incorporación a la plaza de este espacio.

– Ajuste del desnivel. Delimitación de las calzadas laterales de la plaza. Tratamiento del suelo del nuevo espacio análogo al existente en la plaza.

– Mantenimiento y conservación de la fuente. Potenciación de arbolado.

#### 5. DESARROLLO

Planeamiento de desarrollo: Proyecto de Urbanización

Sistema de Actuación: —

Programación: 2º Cuatrienio

Relación con otras actuaciones: —

Titularidad del suelo: Pública

#### 6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento (m t): —

Aprovechamiento propietarios: —

Cesión Areas libres: —

Cesión Equipamiento: —

#### 7. VALORACION ECONOMICA

Adquisición de suelo: —

Adquisición de edificación: —

Urbanización: 173.525 euros

Edificación: —

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 173.525 euros

#### 8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES

Ayuntamiento: 173.525 euros

Otras Administraciones: —

Aportación privada: —

### FICHA DE ACTUACION a5

#### 1. IDENTIFICACION

Denominación: Plaza del Poeta Juan Bernier

Identificación:

Tipo de intervención: Mejora de espacio urbano

Superficie delimitada: 1.650m

#### 2. REGIMEN URBANISTICO

Clasificación del suelo: Suelo Urbano

Calificación del suelo: Area libre

#### 3. OBJETIVOS

– Reforma del espacio libre para su adecuación al carácter del Huerto del Convento de Sta. María de Gracia.

– Posibilidad de entender el jardín como espacio vallado.

#### 4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO

– Urbanización de espacio primario exclusivamente peatonal.

– Conformación de los bordes a c/ Arroyo de S. Rafael y Sta. María de Gracia.

– Ajudinamiento y arbolado del espacio interior. Tratamiento blando del pavimento.

#### 5. DESARROLLO

Planeamiento de desarrollo: Proyecto de Urbanización

Sistema de Actuación: —

Programación: 3º Cuatrienio

Relación con otras actuaciones: —

Titularidad del suelo: Pública

#### 6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento (m t): —

Aprovechamiento propietarios: —

Cesión Areas libres: —

Cesión Equipamiento: —

#### 7. VALORACION ECONOMICA

Adquisición de suelo: —

Adquisición de edificación: —

Urbanización: 104.115 euros

Edificación: —

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 104.115 euros

#### 8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES

Ayuntamiento: 104.115 euros

Otras Administraciones: —

Aportación privada: —

### FICHA DE ACTUACION a6

#### 1. IDENTIFICACION

Denominación: Paseo de la Ribera

Identificación:

Tipo de intervención: Mejora de espacio urbano

Superficie delimitada: 20.000m

#### 2. REGIMEN URBANISTICO

Clasificación del suelo: Suelo Urbano

Calificación del suelo: Area libre / espacio primario

#### 3. OBJETIVOS

– Mejora de la imagen urbana y cualificación como espacio urbano del contacto del Conjunto Histórico con el Rio y el Campo Madre de Dios (conforme al planeamiento aprobado).

– Remodelación del uso actual y adaptación a su nuevo papel de paseo urbano peatonal, compatible con tráfico rodado.

#### 4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO

– Conforme al planeamiento aprobado: disminución de la calzada a dos carriles y ensanchamiento de los acerados, previsión de aparcamiento y carril-bici; potenciación del arbolado en ambas aceras; tratamiento del suelo con pavimentación tradicional; iluminación.

#### 5. DESARROLLO

Planeamiento de desarrollo: Proyecto de Urbanización

Sistema de Actuación: —

Programación: 1 Cuatrienio

Relación con otras actuaciones: A-5 (Badanas), U-7 (Cruz del Rastro), AU-1 (Puerta del Puente)

Titularidad del suelo: Pública

#### 6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento (m t): —

Aprovechamiento propietarios: —

Cesión Areas libres: —

Cesión Equipamiento: —

#### 7. VALORACION ECONOMICA

Adquisición de suelo: —

Adquisición de edificación: —

Urbanización: 216.560 euros

Edificación: —

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 216.560 euros

#### 8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES

Ayuntamiento: 216.560 euros

Otras Administraciones: —

Aportación privada: —

**FICHA DE ACTUACION a7****1. IDENTIFICACION**

Denominación: Plaza de las Cañas

Identificación: Plaza de las Cañas, calle Pedro Muñoz, Cruz y Prensa

Tipo de intervención: Mejora de espacio urbano

Superficie delimitada: 2.245m

**2. REGIMEN URBANISTICO**

Clasificación del suelo: Suelo Urbano

Calificación del suelo: Area libre

**3. OBJETIVOS**

- Reforma del espacio libre adecuación para uso peatonal y de estancia. Compatibilidad con carga y descarga del mercado.
- Reforma del tratamiento del suelo, arbolado y amueblamiento.
- Conexión con Plaza de la Corredera y calles adyacentes.

**4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO**

- Tratamiento del espacio, adecuación a uso peatonal y de estancia.
- Disponer un aparcamiento de carga y descarga para el mercado, anexo a la c/ Sánchez Peña.
- Mantenimiento y potenciación del arbolado. Soleamiento.
- Resolución del enlace con la plaza de la Corredera y la plaza del Socorro.

- Iluminación.

**5. DESARROLLO**

Planeamiento de desarrollo: Proyecto de Urbanización

Sistema de Actuación: ———

Programación: 1º Cuatrienio

Relación con otras actuaciones: ———

Titularidad del suelo: Pública

**6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento (m t): ———

Aprovechamiento propietarios: ———

Cesión Areas libres: ———

Cesión Equipamiento: ———

**7. VALORACION ECONOMICA**

Adquisición de suelo: ———

Adquisición de edificación: ———

Urbanización: 345.788 euros

Edificación: ———

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 345.788 euros

**8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES**

Ayuntamiento: 345.788 euros

Otras Administraciones: ———

Aportación privada: ———

**FICHA DE ACTUACION a8****1. IDENTIFICACION**

Denominación: Patios y Compás de San Francisco

Identificación:

Tipo de intervención: Mejora de espacio urbano

Superficie delimitada: 2.600m

**2. REGIMEN URBANISTICO**

Clasificación del suelo: Suelo Urbano

Calificación del suelo: Area libre / espacio primario

**3. OBJETIVOS**

- Recuperación del ambiente claustral e integración en la estructura urbana del espacio libre.
- Recuperación como uso de estancia y relación del claustro.
- Articulación con el compás de San Francisco.

**4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO**

- Actuación sobre el desnivel y el tratamiento de suelo del claustro.
- Definición del borde del claustro en su contacto con las calles perimetrales.
- Ajudinamiento y arbolado del espacio claustral.
- Resolución del tráfico de acceso al aparcamiento existente por la c/ Huerto de S. Pedro el Real.
- Articulación con el compas de San Francisco. Peatonalización

**5. DESARROLLO**

Planeamiento de desarrollo: Proyecto de Urbanización

Sistema de Actuación: ———

Programación: 1º Cuatrienio

Relación con otras actuaciones: ———

Titularidad del suelo: Pública

**6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento (m t): ———

Aprovechamiento propietarios: ———

Cesión Areas libres: ———

Cesión Equipamiento: ———

**7. VALORACION ECONOMICA**

Adquisición de suelo: ———

Adquisición de edificación: ———

Urbanización: 360.932 euros

Edificación: ———

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 360.932 euros

**8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES**

Ayuntamiento: 360.932 euros

Otras Administraciones: ———

Aportación privada: ———

**FICHA DE ACTUACION U1****1 .IDENTIFICACION**

Denominación: San Felipe Neri (Gobierno Militar)

Identificación: Parcela catastral 33468/13

Tipo de intervención: Asistemática

Superficie delimitada: 2.494m

**2. REGIMEN URBANISTICO**

Clasificación del suelo: Sistema Local

Calificación del suelo: Equipamiento

**3. OBJETIVOS**

- Obtención del edificio para Equipamiento, Centro Cívico del sector de la Villa, y otras necesidades socioculturales.

**4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO**

- Monumento catalogado MV56. Determinaciones según ficha de Catálogo

**5. DESARROLLO**

Planeamiento de desarrollo: Proyecto de Rehabilitación Adaptación

Sistema de Actuación: Convenio entre administraciones

Programación: 2º Cuatrienio

Relación con otras actuaciones: ———

Titularidad del suelo: Administración Estatal

**6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento (m t): ———

Aprovechamiento propietarios : ———

Cesión Areas libres: ———

Cesión Equipamiento: 2.494m

**7. VALORACION ECONOMICA**

Adquisición de suelo: Convenio entre administraciones

Adquisición de edificación: Convenio entre administraciones

Urbanización: ———

Edificación: 1.735.250 euros.

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 1.735.250 euros.

**8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES**

Ayuntamiento: 1.735.250 euros.

Otras Administraciones: Administración Estatal: cesión suelo y edificaciones.

Aportación privada: ———

**FICHA DE ACTUACION U2****1. IDENTIFICACION**

Denominación: Cuartel de la Trinidad (Zona Militar + Intendencia + Comandancia)

Identificación: Parcelas catastrales 32449/01 + 04 + 05

Tipo de intervención: Sistemática

Superficie delimitada: 6.395 m (3.342m : sistema local) (2.320m : residencial) (735m : sistema general)

**2. REGIMEN URBANISTICO**

Clasificación del suelo: Sistema local

Calificación del suelo: Equipamiento sistema local (Zona M.) y general (Comandancia)

Edificios catalogados (EV-117, EV-204, EV-205)

**3. OBJETIVOS**

- Creación de un Equipamiento genérico local en la Zona Militar, destinado prioritariamente a aparcamiento, en compatibilidad con otros equipamientos, que cubra las necesidades de este sector, dada su centralidad y accesibilidad rodada. Recuperación de la edificación de interés.
- Implantación de uso residencial en la parcela de Intendencia.
- Creación de un Equipamiento genérico (sistema general) en el edificio de Comandancia, destinado prioritariamente a

ampliación de la Biblioteca-Archivo Municipal. Recuperación de la edificación de interés.

#### 4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO

– El Estudio de Detalle definirá las condiciones de implantación de la edificación residencial sobre la parcela EV-204 (Intendencia), con un aprovechamiento máximo de 2.400 m<sup>2</sup>, en compatibilidad con las determinaciones de la ficha de Catálogo.

– Las edificaciones de equipamiento sobre las parcelas EV-117 (Zona) y EV-205 (Comandancia) se ajustarán a las condiciones recogidas en las fichas de Catálogo.

– La ordenación tomará en consideración la delimitación del entorno de la Iglesia de San Juan y Todos los Santos, inscrita en el CGPHA.

#### 5. DESARROLLO

Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle- Proyecto de rehabilitación.

Sistema de Actuación: Convenio entre administraciones

Programación: 1º Cuatrienio

Relación con otras actuaciones: a1

Titularidad del suelo: Administración Estatal

#### 6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento (m<sup>2</sup>): 2.400 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento propietarios: 2.400 m<sup>2</sup>

Cesión Areas libres: según Estudio de Detalle

Cesión Equipamiento: 4.075 m<sup>2</sup>

#### 7. VALORACION ECONOMICA

Adquisición de suelo: Convenio entre administraciones

Adquisición de edificación: Convenio entre administraciones

Urbanización: —

Edificación: 1.735.250 euros.

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 1.735.250 euros.

#### 8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES

Ayuntamiento: 1.735.250 euros

Otras Administraciones:

Aportación privada: Actuación sobre parcela con aprovechamiento.

#### FICHA DE ACTUACION U3

##### 1. IDENTIFICACION

Denominación: Sinagoga

Identificación: Parcelas catastrales 32405/09 y 10

Tipo de intervención: Asistemática

Superficie delimitada: 782m<sup>2</sup>

##### 2. REGIMEN URBANISTICO

Clasificación del suelo: Sistema General

Calificación del suelo: Equipamiento

##### 3. OBJETIVOS

– Ampliación del ámbito de influencia de la Sinagoga mediante la incorporación del sector norte de la parcela contigua, al objeto de salvaguardar su entorno y crear un museo de cultura Judaico-Cordobesa.

##### 4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO

– Monumento catalogado. Condiciones según ficha de Catálogo MV-2, Sinagoga.

– Edificio catalogado EV-114. Condiciones según ficha de Catálogo, supeditando la construcción de nueva edificación a las investigaciones arqueológicas.

##### 5. DESARROLLO

Planeamiento de desarrollo: Proyecto de Rehabilitación

Sistema de Actuación: Expropiación parcial de la parcela 32405/09 (zona calificada como equipamiento)

Programación: 3º Cuatrienio

Relación con otras actuaciones: —

Titularidad del suelo: Privado 611m<sup>2</sup>

Resto público (Comunidad Autónoma)

##### 6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento (m<sup>2</sup>): —

Aprovechamiento propietarios: —

Cesión Areas libres: —

Cesión Equipamiento: 611m<sup>2</sup> (expropiación)

##### 7. VALORACION ECONOMICA

Adquisición de suelo: 83.292 euros.

Adquisición de edificación: —

Urbanización: —

Edificación: 233.218 euros.

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 316.510 euros.

#### 8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES

Ayuntamiento: 83.292.000 euros.

Otras Administraciones: Administración Autonómica. 233.218 euros.

Aportación privada: —

#### FICHA DE ACTUACION U4

##### 1. IDENTIFICACION

Denominación: Baños de la Pescadería

Identificación: Parcelas catastrales 38419/05/06/07/08/09/10-11/12-13

Tipo de intervención: Asistemática

Superficie delimitada: 958m<sup>2</sup>

##### 2. REGIMEN URBANISTICO

Clasificación del suelo: Sistema Local

Calificación del suelo: Equipamiento

##### 3. OBJETIVOS

– Recuperación y puesta en uso cultural de la estructura de uno de los baños árabes, de los muchos que existían en la ciudad islámica.

##### 4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO

– Monumento catalogado MV-10. Determinaciones según ficha de Catálogo, ajustando la actuación a las situaciones reales de los hallazgos.

##### 5. DESARROLLO

Planeamiento de desarrollo: Proyecto de Rehabilitación

Sistema de Actuación: Expropiación parcelas 38419/05/08 a 13

Programación: 3º Cuatrienio

Relación con otras actuaciones: —

Titularidad del suelo: Privado

##### 6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento (m<sup>2</sup>): —

Aprovechamiento propietarios: —

Cesión Areas libres: —

Cesión Equipamiento: 958m<sup>2</sup>

##### 7. VALORACION ECONOMICA

Adquisición de suelo: 213.373 euros.

Adquisición de edificación: —

Urbanización: —

Edificación: 520.575 euros.

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 733.948 euros.

##### 8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES

Ayuntamiento: 213.373 euros.

Otras Administraciones: Administración Autonómica. 520.575 euros.

Aportación privada: —

#### FICHA DE ACTUACION U5

##### 1. IDENTIFICACION

Denominación: Cine Magdalena

Identificación: Parcela catastral 43486/04

Tipo de intervención: Sistemática

Superficie delimitada: 1.507m<sup>2</sup>

##### 2. REGIMEN URBANISTICO

Clasificación del suelo: Sistema Local

Calificación del suelo: Equipamiento genérico, Protección Tipológica.

##### 3. OBJETIVOS

– Creación de un Equipamiento genérico (destinado prioritariamente a aparcamiento y otros equipamientos), que resuelva las necesidades de este sector de la Ajerquía, dada su centralidad y accesibilidad rodada.

##### 4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO

– La edificación se ajustaría a las alineaciones existentes, de acuerdo con las condiciones establecidas en la normativa para los edificios de aparcamiento y la ordenanza de Protección Tipológica, salvo exigencias derivadas de la Legislación Sectorial aplicable.

##### 5. DESARROLLO

Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle

Sistema de Actuación: Compensación

Programación: 1º Cuatrienio

Relación con otras actuaciones: AU7 (Santa Inés)

Titularidad del suelo: Privada

##### 6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento (m<sup>2</sup>): Según Ordenanzas (2.110m<sup>2</sup>)

Aprovechamiento propietarios: 100%

Cesión Areas libres: —

Cesión Equipamiento: 483m<sup>2</sup>

**7. VALORACION ECONOMICA**

Adquisición de suelo: —

Adquisición de edificación: —

Urbanización: —

Edificación: 252.400 euros.

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 252.400 euros.

**8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES**

Ayuntamiento: 252.400 euros.

Otras Administraciones: —

Aportación privada: —

**FICHA DE ACTUACION U6****1. IDENTIFICACION**

Denominación: Baños de San Pedro

Identificación: Parcelas catastrales 41434/10-11

Tipo de intervención: Asistemática

Superficie delimitada: 486m

**2. REGIMEN URBANISTICO**

Clasificación del suelo: Sistema Local

Calificación del suelo: Equipamiento

**3. OBJETIVOS**

– Recuperación y puesta en uso cultural de uno de los baños árabes que actualmente permanece oculto en estructura posterior.

**4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO**

– Monumento catalogado MV-4. Determinaciones según ficha de Catálogo.

**5. DESARROLLO**

Planeamiento de desarrollo: Proyecto de Rehabilitación

Sistema de Actuación: Expropiación

Programación: 3º Cuatrienio

Relación con otras actuaciones: —

Titularidad del suelo: Privada

**6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento (m t): —

Aprovechamiento propietarios: —

Cesión Areas libres: —

Cesión Equipamiento: 486m

**7. VALORACION ECONOMICA**

Adquisición de suelo: 123.710 euros.

Adquisición de edificación: —

Urbanización: —

Edificación: 246.406 euros.

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 370.116 euros.

**8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES**

Ayuntamiento: 123.710 euros.

Otras Administraciones: Administración Autonómica. 246.406 euros.

Aportación privada: —

**FICHA DE ACTUACION U7****1. IDENTIFICACION**

Denominación: Cruz del Rastro

Identificación: Parcelas catastrales 40421/05/06/07/08

Tipo de intervención: Asistemática

Superficie delimitada: 1.500m

**2. REGIMEN URBANISTICO**

Clasificación del suelo:

Calificación del suelo: Equipamiento, Protección Tipológica, Areas libres

**3. OBJETIVOS**

– Dotación de Equipamiento específico (Aparcamiento), en un solar actualmente dedicado a este fin.

**4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO**

– Realineación con áreas libres de tipo primario.

– Edificación según ordenanza de Protección Tipológica.

– Aparcamiento en 2ª categoría (Equipamiento).

**5. DESARROLLO**

Planeamiento de desarrollo: Proyecto de Edificación

Sistema de Actuación: Expropiación

Programación: 1º Cuatrienio

Relación con otras actuaciones: a6 (Ribera)

Titularidad del suelo: Privada

**6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento (m t): —

Aprovechamiento propietarios: —

Cesión Areas libres: —

Cesión Equipamiento: —

**7. VALORACION ECONOMICA**

Adquisición de suelo: 334.209 euros.

Adquisición de edificación: —

Urbanización: —

Edificación: 1.249.380 euros.

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 1.583.589 euros.

**8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES**

Ayuntamiento: 1.583.589 euros.

Otras Administraciones: —

Aportación privada: —

**FICHA DE ACTUACION U8****1. IDENTIFICACION**

Denominación: San Agustín

Identificación: Plaza de San Agustín, 5 (Parcela catastral 42526/14)

Tipo de intervención: Asistemática

Superficie delimitada: 650m

**2. REGIMEN URBANISTICO**

Clasificación del suelo: Sistema Local

Calificación del suelo: Equipamiento genérico

**3. OBJETIVOS**

– Dotación de un equipamiento genérico, en una parcela estratégicamente situada en este sector de la Ajerquía.

**4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO**

– Condiciones de edificación según ficha de catálogo EA, en relación con el régimen especial del art.36 en función de las exigencias de la legislación sectorial de aplicación.

**5. DESARROLLO**

Planeamiento de desarrollo: Proy. Edificación.

Sistema de Actuación: Expropiación

Programación: 3 Cuatrienio

Relación con otras actuaciones: —

Titularidad del suelo: Privada

**6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento (m t): —

Aprovechamiento propietarios: —

Cesión Areas libres: —

Cesión Equipamiento: —

**7. VALORACION ECONOMICA**

Adquisición de suelo: 225.583 euros.

Adquisición de edificación: 180.466 euros.

Urbanización: —

Edificación: 458.106 euros.

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 864.155 euros.

**8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES**

Ayuntamiento: 635.102 euros.

Otras Administraciones: Administración Autonómica: 229.053 euros.

Aportación privada: —

**FICHA DE ACTUACION U9****1. IDENTIFICACION**

Denominación: Cine Góngora

Identificación: Parcela catastral 35469/05

Tipo de intervención: Asistemática

Superficie delimitada: 950m

**2. REGIMEN URBANISTICO**

Clasificación del suelo: Sistema General

Calificación del suelo: Equipamiento genérico

**3. OBJETIVOS**

– Mantenimiento del uso cultural (de relación) para el que fue concebido el edificio, situado en un emplazamiento central del Conjunto Histórico, que permite fijar en el corazón de la ciudad el centro de actividades escénicas, musicales y del espectáculo.

– El objetivo general es el de configurar una doble sede para la Fundación Gran Teatro, destinando el edificio de Gran Capitán a actividades escénicas y el de Jesús María a las musicales, permitiendo desarrollar una programación más intensa en ambos centros.

– Las condiciones de protección del edificio han de garantizar su adaptación a otros usos en caso de imposibilidad de gestión según los objetivos de los puntos anteriores.

**4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO**

– Edificio catalogado EV-104. Determinaciones según ficha de Catálogo

– Posibilidad de relacionar la calle de Jesús María con el futuro edificio de servicios del solar de la calle Sevilla.

**5. DESARROLLO**

Planeamiento de desarrollo: Proyecto de rehabilitación

Sistema de Actuación: Expropiación

Programación: 1º Cuatrienio

Relación con otras actuaciones: —

Titularidad del suelo: Privada

**6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento (m t): —

Aprovechamiento propietarios: —

Cesión Areas libres: —

Cesión Equipamiento: —

**7. VALORACION ECONOMICA**

Adquisición de suelo: 1.249.380 euros.

Adquisición de edificación: 381.756 euros.

Urbanización: —

Edificación: 832.920 euros.

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 2.464.056 euros.

**8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES**

Ayuntamiento: 1.232.028 euros.

Otras Administraciones: Administración Autónoma 1.232.028 euros.

Aportación privada: —

**FICHA DE ACTUACION U10****1. IDENTIFICACION**

Denominación: Cine Lucano

Identificación: Parcela catastral 39426/18

Tipo de intervención: Asistématica

Superficie delimitada: 1.025m

**2. REGIMEN URBANISTICO**

Clasificación del suelo: Sistema Local

Calificación del suelo: Equipamiento

**3. OBJETIVOS**

– Creación de un equipamiento genérico, destinado prioritariamente a centro de salud (tipo II), que cubra las necesidades de este sector de la ciudad, dadas sus condiciones de centralidad y accesibilidad.

**4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO****5. DESARROLLO**

Planeamiento de desarrollo: Proyecto de edificación

Sistema de Actuación: Expropiación

Programación: 1º Cuatrienio

Relación con otras actuaciones: —

Titularidad del suelo: Privada

**6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento (m t): —

Aprovechamiento propietarios: —

Cesión Areas libres: —

Cesión Equipamiento: —

**7. VALORACION ECONOMICA**

Adquisición de suelo: 284.581 euros.

Adquisición de edificación: 249.876 euros

Urbanización: —

Edificación: 937.035 euros.

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 1.471.492 euros.

**8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES**

Ayuntamiento: 534.457 euros.

Otras Administraciones: Administración Autónoma: 937.035 euros.

Aportación privada: —

**FICHA DE ACTUACION U11****1. IDENTIFICACION**

Denominación: San Nicolás de la Ajerquía

Identificación: Parcela catastral 40425/11

Tipo de intervención: Asistématica

Superficie delimitada: 608m

**2. REGIMEN URBANISTICO**

Clasificación del suelo: Sistema local  
Calificación del suelo: Equipamiento / Areas libres

**3. OBJETIVOS**

– Recuperación y puesta en uso de un edificio catalogado de fuerte presencia histórica, pero muy deteriorado.

– La nueva alineación al Paseo de la Ribera responde a la mejora de las insuficientes condiciones de accesibilidad peatonal existentes. No obstante, esta condición no resulta deter-

minante, y se condicionará al reconocimiento del elemento murario afectado, que ha de llevarse a cabo en el proyecto arquitectónico.

**4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO**

– Equipamiento según ficha de Catálogo. EA32

**5. DESARROLLO**

Planeamiento de desarrollo: Proyecto de Edificación

Sistema de Actuación: Expropiación

Programación: 2º Cuatrienio

Relación con otras actuaciones: a6 (Ribera)

Titularidad del suelo: Privado

**6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento (m t): —

Aprovechamiento propietarios: —

Cesión Areas libres: —

Cesión Equipamiento: —

**7. VALORACION ECONOMICA**

Adquisición de suelo: 473.250 euros.

Adquisición de edificación: —

Urbanización: —

Edificación: 311.588 euros.

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 784.838 euros.

**8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES**

Ayuntamiento: 473.250 euros.

Otras Administraciones: Administración Autónoma 311.588 euros.

Aportación privada: —

**FICHA DE ACTUACION U12****1. IDENTIFICACION**

Denominación: Garaje Alcázar. Calle Cairuán

Identificación: Parcela catastral 32405/28

Tipo de intervención: Asistématica

Superficie delimitada: 1.310m

**2. REGIMEN URBANISTICO**

Clasificación del suelo: Sistema general

Calificación del suelo: Equipamiento. Aparcamiento y monumento catalogado

**3. OBJETIVOS**

– Creación de un equipamiento de aparcamiento, que integre y ponga en valor el lienzo de muralla que le hace de fachada.

**4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO**

– La edificación se ajustará a las condiciones establecidas en la normativa, para los edificios de aparcamiento y la ordenanza de protección tipológica, salvo exigencias derivadas de la legislación sectorial.

– La ordenación volumétrica atenderá debidamente a las condiciones de puesta en valor del lienzo de muralla por ambas caras, tanto en planta como en alzados, con especial referencia al mantenimiento de la portada en si y en sus condiciones de relación con los espacios exterior e interior. Igualmente se preservará la cara interior del lienzo de muralla de toda función estructural ajena a sí misma, al tiempo que se permita su mantenimiento, visita y contemplación.

– La altura máxima de edificación sobre rasante será de tres plantas. En cualquier caso, hasta una distancia mínima de cuatro metros de la cara interior del lienzo de muralla, la altura de la edificación no sobrepasará la correspondiente a la definida por el arranque del almenado.

**5. DESARROLLO**

Planeamiento de desarrollo: Proyecto de edificación municipal

Sistema de Actuación: Expropiación

Programación: 1º Cuatrienio

Relación con otras actuaciones:

Titularidad del suelo: Privada

**6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento (m t): —

Aprovechamiento propietarios: —

Cesión Areas libres: —

Cesión Equipamiento: —

**7. VALORACION ECONOMICA**

Adquisición de suelo: 820.300 euros.

Adquisición de edificación: —

Urbanización: —

Edificación: 1.157.254 euros.

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 1.977.554 euros.

**8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES**

Ayuntamiento: 820.300 euros.

Otras Administraciones: 1.157.254 euros.  
Aportación privada: —

#### FICHA DE ACTUACION U13

##### 1. IDENTIFICACION

Denominación: Cine Andalucía  
Identificación: Parcela catastral 43456/01  
Tipo de intervención: Asistemática  
Superficie delimitada: 1.719m

##### 2. REGIMEN URBANISTICO

Clasificación del suelo: Sistema local.  
Calificación del suelo: Equipamiento Deportivo

##### 3. OBJETIVOS

– Creación de un equipamiento deportivo al aire libre.

##### 4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO

– Cualificación de un espacio libre compatible con el uso deportivo al aire libre, susceptible de utilizarse para el uso de relación en 3ª categoría, para lo cual podrán edificarse las superficies necesarias para instalaciones auxiliares exigidas por dichos usos.

##### 5. DESARROLLO

Planeamiento de desarrollo: Proyecto de edificación  
Sistema de Actuación: Expropiación  
Programación: 1º Cuatrienio  
Relación con otras actuaciones:

Titularidad del suelo: Privada (1.719m )

##### 6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento (m t): —  
Aprovechamiento propietarios: —  
Cesión Areas libres: —

Cesión Equipamiento: —

##### 7. VALORACION ECONOMICA

Adquisición de suelo: 649.930 euros.  
Adquisición de edificación: —  
Urbanización: —

Edificación: 157.750 euros.

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 807.680 euros.

##### 8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES

Ayuntamiento: 807.680 euros.  
Otras Administraciones: —  
Aportación privada: —

#### FICHA DE ACTUACION U14

##### 1. IDENTIFICACION

Denominación: Cine Fuenseca  
Identificación: Parcelas catastrales 40493/07 y 07bis  
Tipo de intervención: Asistemática  
Superficie delimitada: 1.618m

##### 2. REGIMEN URBANISTICO

Clasificación del suelo: Sistema local.  
Calificación del suelo: Equipamiento Deportivo. Edificios catalogados EA-62 y EA-212

##### 3. OBJETIVOS

– Creación de un equipamiento deportivo al aire libre integrado el edificio protegido EA-62.

##### 4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO

– Conforme a las fichas de catálogo EA-62 y EA-212.

##### 5. DESARROLLO

Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle  
Sistema de Actuación: Cooperación  
Programación: 1º Cuatrienio  
Relación con otras actuaciones:  
Titularidad del suelo: Privada (1.618m ); Resto municipal

##### 6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento (m t): —  
Aprovechamiento propietarios: —  
Cesión Areas libres: —  
Cesión Equipamiento: —

##### 7. VALORACION ECONOMICA

Adquisición de suelo: 946.500 euros.  
Adquisición de edificación: 75.720 euros.  
Urbanización: —

Edificación: 378.600 euros.

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 1.400.820 euros.

##### 8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES

Ayuntamiento: 1.400.820 euros.  
Otras Administraciones: —  
Aportación privada: —

#### FICHA DE ACTUACION u1

##### 1. IDENTIFICACION

Denominación: Casa Carbonell y Rey Heredia 1  
Identificación: Parcelas catastrales 37443/14 y 37443/13  
Tipo de intervención: Mejora de equipamiento  
Superficie delimitada: 1.785m

##### 2. REGIMEN URBANISTICO

Clasificación del suelo: Sistema General  
Calificación del suelo: Equipamiento

##### 3. OBJETIVOS

– Esta casa, de titularidad municipal, es contigua a la recientemente rehabilitada Casa Carbonell para la sede de Vimcorsa. La necesaria ampliación institucional de la empresa municipal de viviendas y los valores arquitectónicos de la casa recayente a Rey Heredia encuentran adecuada la consideración de ampliación de la Unidad de Actuación a la casa vecina mediante la rehabilitación.

##### 4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO

– Según ficha de catálogo EV18 y EV261

##### 5. DESARROLLO

Planeamiento de desarrollo: Proyecto de Rehabilitación  
Sistema de Actuación: —  
Programación: 1º Cuatrienio  
Relación con otras actuaciones: —

Titularidad del suelo: Pública municipal

##### 6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento (m t): —  
Exceso/defecto aprovechamiento: —  
Cesión Areas libres: —

Cesión Equipamiento: —

##### 7. VALORACION ECONOMICA

Adquisición de suelo: —  
Adquisición de edificación: —  
Urbanización: —

Edificación: 331.995 euros

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 331.995 euros

##### 8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES

Ayuntamiento: 331.995 euros  
Otras Administraciones: —  
Aportación privada: —

#### FICHA DE ACTUACION u2

##### 1. IDENTIFICACION

Denominación: Pósito  
Identificación: Parcelas catastrales 40468/22 y 25  
Tipo de intervención: Mejora de equipamiento  
Superficie delimitada: 940m

##### 2. REGIMEN URBANISTICO

Clasificación del suelo: Sistema local  
Calificación del suelo: Equipamiento

##### 3. OBJETIVOS

– Actuación sobre dos edificios de propiedad municipal: el Pósito y la casa de la calle Paja.

– En el Pósito, se pretende rehabilitar uno de los escasos ejemplos que sobreviven de los pósitos o tercias del renacimiento, relacionándolo con la crujía delantera barroca de La Corredera para dotar de equipamiento al sector. Su sistema constructivo diseñado para soportar grandes cargas lo hace muy adecuado como contenedor: biblioteca, archivo, etc.; aunque posee cierto grado de versatilidad para otros usos: administrativo, mercadillos temporales,...

– En el edificio de calle la Paja, se propone su recuperación para uso de equipamiento genérico, unido al Pósito o con funcionamiento independiente.

##### 4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO

– Según ficha de catálogo MA-37 (Pósito) y EA-128 (casa de calle Paja)

##### 5. DESARROLLO

Planeamiento de desarrollo: Proyecto de Rehabilitación  
Sistema de Actuación: —  
Programación: 1º Cuatrienio  
Relación con otras actuaciones: —

Titularidad del suelo: Pública municipal

##### 6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento (m t): —  
Aprovechamiento propietarios: —

Cesión Areas libres: —  
 Cesión Equipamiento: —  
**7. VALORACION ECONOMICA**  
 Adquisición de suelo: —  
 Adquisición de edificación: —  
 Urbanización: —  
 Edificación: 1.561.582 euros.  
 TOTAL COSTE OPERACIÓN: 1.561.582 euros.

### 8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES

Ayuntamiento: 1.561.582 euros  
 Otras Administraciones: —  
 Aportación privada: —

#### FICHA DE ACTUACION u3

##### 1. IDENTIFICACION

Denominación: Santa Clara  
 Identificación: Parcelas catastrales 37428/01 y 02  
 Tipo de intervención: Mejora de equipamiento  
 Superficie delimitada: 1.903m

##### 2. REGIMEN URBANISTICO

Clasificación del suelo: Sistema local  
 Equipamiento

##### 3. OBJETIVOS

– El proceso de yuxtaposición de culturas en este edificio le dota de unas características excepcionales para la comprensión y aprendizaje de la historia de la arquitectura cordobesa.  
 – Recuperación y restauración de las distintas arquitecturas para convertirse en un museo de sí mismo.

##### 4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO

– Según fichas de catálogo MV6 y EV-163.

##### 5. DESARROLLO

Planeamiento de desarrollo: Proyecto de Rehabilitación  
 Sistema de Actuación: —  
 Programación: 1º Cuatrienio  
 Relación con otras actuaciones: —  
 Titularidad del suelo: Pública municipal

##### 6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento (m<sup>2</sup>): —  
 Aprovechamiento propietarios: —  
 Cesión Areas libres: —  
 Cesión Equipamiento: —

##### 7. VALORACION ECONOMICA

Adquisición de suelo: —  
 Adquisición de edificación: —  
 Urbanización: —  
 Edificación: 2.082.110 euros  
 TOTAL COSTE OPERACIÓN: 2.082.110 euros.

### 8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES

Ayuntamiento: 2.082.110 euros  
 Otras Administraciones: —  
 Aportación privada: —

#### FICHA DE ACTUACION u4

##### 1. IDENTIFICACION

Denominación: Regina  
 Identificación: Parcela catastral 42464/10  
 Tipo de intervención: Mejora de equipamiento  
 Superficie delimitada: 1.200m

##### 2. REGIMEN URBANISTICO

Clasificación del suelo: Sistema local  
 Calificación del suelo: Equipamiento

##### 3. OBJETIVOS

– Rescatar parte de un edificio de indudables valores históricos y arquitectónicos  
 – Reequipar mediante la rehabilitación del edificio a este sector del C.H.

##### 4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO

– Según ficha de catálogo MA-6

##### 5. DESARROLLO

Planeamiento de desarrollo: Proyecto de Rehabilitación  
 Sistema de Actuación: —  
 Programación: 2º Cuatrienio  
 Relación con otras actuaciones: —  
 Titularidad del suelo: Pública municipal

##### 6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento (m<sup>2</sup>): —  
 Exceso/defecto aprovechamiento: —

Cesión Areas libres: —  
 Cesión Equipamiento: —  
**7. VALORACION ECONOMICA**  
 Adquisición de suelo: —  
 Adquisición de edificación: —  
 Urbanización: —

Edificación: 1.249.266 euros  
 TOTAL COSTE OPERACIÓN: 1.249.266 euros

### 8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES

Ayuntamiento: 1.249.266 euros  
 Otras Administraciones: —  
 Aportación privada: —

#### FICHA DE ACTUACION AU1

##### 1. IDENTIFICACION

Denominación: Puerta del Puente  
 Identificación: Parcelas catastrales 36399, 36394/05-06/07/08/09 y 34386/02

Tipo de intervención: Asistemática  
 Superficie delimitada: 18.733m

##### 2. REGIMEN URBANISTICO

Clasificación del suelo: Sis. General (Ribera-Puerta-Puente-Calahorra). Sis. Local (Seminario)  
 Calificación del suelo: Areas Libres y Equipamiento

##### 3. OBJETIVOS

– Conformación del espacio de la Puerta del Puente, aprovechando la existencia de dos solares (uno de ellos municipal) y la realineación de la Ribera. Recuperación del Puente.  
 – Tratamiento preferentemente peatonal de toda la unidad, acorde con su papel de centro turístico y cultural de la zona. Dotación de un equipamiento de recepción al visitante.

– Tratamiento de fachadas y medianeras existentes. Resolución de rasantes bajo la Puerta del Puente, en continuidad con las del entorno.

– Extensión del espacio libre hasta la muralla del Alcázar Viejo, recuperando este lienzo y manteniendo el espacio libre docente en las traseras de Seminario-Escuela de Magisterio.

– Acondicionamiento del entorno de la Torre de la Calahorra, prestando especial atención a sus encuentros con las incidencias inmediatas y a su vocación de charnela y vestíbulo.

##### 4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO

– Reurbanización de espacio primario peatonal, adecuando las rasantes del entorno de la Puerta y tratamiento con pavimentos nobles tradicionales. Nuevas alineaciones conforme al plano AUG. Reurbanización del entorno de la Calahorra y adecuación del puente a uso preferentemente peatonal.

– Edificio de equipamiento, en manzana propia, con posibilidad de logia que abrigue las traseras de las edificaciones recayentes a Corregidor Luís de la Cerda.

##### 5. DESARROLLO

Planeamiento de desarrollo: Intervención arqueológica + E. Detalle \*+ P. Urbanización

Sistema de Actuación: Expropiación  
 Programación: 1º Cuatrienio

Relación con otras actuaciones: AU2 (Caballerizas), a6 (Ribera), y A6 (San Basilio)

Titularidad del suelo: Privado (Obispado): 1.842m<sup>2</sup>. Municipal (15.548+1.343m<sup>2</sup> en parcela).

##### 6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento (m<sup>2</sup>): —  
 Aprovechamiento propietarios: —  
 Cesión Areas libres: —  
 Cesión Equipamiento: —

##### 7. VALORACION ECONOMICA

Adquisición de suelo: 183.937 euros.  
 Adquisición de edificación: —  
 Urbanización: 5.495.786 euros.  
 Edificación: 1.308.379 euros.  
 TOTAL COSTE OPERACIÓN: 6.988.102 euros.

### 8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES

Ayuntamiento: 1.493.316 euros.  
 Otras Administraciones: Administración Autónoma 5.495.786 euros.

#### FICHA DE ACTUACION AU2

##### 1. IDENTIFICACION

Denominación: Alcázar - Caballerizas Reales

Identificación: Parcelas catastrales 30369/01/02

Tipo de intervención: Asistemática

Superficie delimitada: 80.730m

## 2. REGIMEN URBANISTICO

Clasificación del suelo: Sistema General

Calificación del suelo: Equipamiento y Areas Libres

### 3. OBJETIVOS

– Relacionar la zona monumental Alcázar-Caballerizas Reales con usos de equipamiento, especialmente culturales y representativos, recuperando la monumentalidad de las edificaciones y permitiendo la ubicación de instalaciones ligadas a actividades ecuestres.

– Incorporar la zona Suroeste (Caballerizas) al ámbito de los jardines del Alcázar y prolongar estos hasta su cercanía al río, rehabilitando el lienzo de muralla y el paseo de ribera, y recuperando la rasante histórica.

– Crear una doble dotación de aparcamiento: En subsuelo (bajo las instalaciones ecuestres de la zona Suroeste), fundamentalmente al servicio de los visitantes y residentes de San Basilio, y en superficie sobre la Avenida del Alcázar, básicamente para demandas turísticas.

### 4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO

– Equipamiento.

– Areas libres.

– Según catálogo MV-04 y MV-74.

– El Plan Especial definirá las condiciones generales de ordenación del conjunto para el cumplimiento de los objetivos que se definen, estableciendo las rasantes y proponiendo la ubicación más conveniente del edificio de aparcamiento.

### 5. DESARROLLO

Planeamiento de desarrollo: Plan Especial.

Sistema de Actuación: Expropiación o cooperación

Programación: 2º Cuatrienio

Relación con otras actuaciones: AU-1 (Puerta del Puente)

Titularidad del suelo: Municipal y estatal

### 6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento (m t): —

Aprovechamiento propietarios: —

Cesión Areas libres: —

Cesión Equipamiento: —

### 7. VALORACION ECONOMICA

Adquisición de suelo: Convenio entre Administraciones

Adquisición de edificación: Convenio entre Administraciones

Urbanización: 2.801.735 euros.

Edificación: 3.704.065 euros.

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 6.505.800 euros.

### 8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES

Ayuntamiento: 3.252.900 euros.

Otras Administraciones: Administración Autónoma 3.252.900 euros.

Aportación privada: —

#### FICHA DE ACTUACION AU3

### 1. IDENTIFICACION

Denominación: Santa Marina

Identificación: Parcelas catastrales 40537/05/08/09

Tipo de intervención: Asistemática

Superficie delimitada: 1.590m

### 2. REGIMEN URBANISTICO

Clasificación del suelo: Sistema Local

Calificación del suelo: Equipamiento y Areas Libres

### 3. OBJETIVOS

– Creación de un equipamiento (sistema local), destinado prioritariamente a uso asistencial y/o socio-cultural, aprovechando la existencia de un solar municipal.

– Liberación de edificaciones del ábside del monumento, creando un espacio libre-jardín de acceso público controlado, entre la iglesia y el equipamiento, que permita el recorrido peatonal entre Moriscos y Tafures.

### 4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO

– Alineaciones interiores según planos AUG.

– El Estudio de Detalle definirá el volumen de la edificación y el contacto con la iglesia, en relación con el recorrido peatonal Moriscos-Tafures, que puede resolverse parcialmente bajo el edificio.

– Edificación según ordenanza de Equipamiento.

### 5. DESARROLLO

Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle + Proyecto de Edificación

Sistema de Actuación: Expropiación

Programación: 1º Cuatrienio

Relación con otras actuaciones: —

Titularidad del suelo: Privado y municipal

### 6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento (m t): —

Aprovechamiento propietarios: —

Cesión Areas libres: —

Cesión Equipamiento: —

### 7. VALORACION ECONOMICA

Adquisición de suelo: 323.772 euros.

Adquisición de edificación: —

Urbanización: 15.447 euros.

Edificación: 417.167 euros.

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 756.386 euros.

### 8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES

Ayuntamiento: 756.386 euros.

Otras Administraciones: —

Aportación privada: —

#### FICHA DE ACTUACION AU4

### 1. IDENTIFICACION

Denominación: Costanillas - Hornillo

Identificación: Parcelas catastrales 44535/15/16-17/18/19

Tipo de intervención: Asistemática

Superficie delimitada: 2.090m

### 2. REGIMEN URBANISTICO

Clasificación del suelo: Sistema Local

Equipamiento

### 3. OBJETIVOS

– Creación de un equipamiento deportivo de 2ª categoría, (sala de barrio). Creación de aparcamiento en 2ª categoría que palie déficits de la zona. Cualificación de un espacio libre que dignifique este sector indiferenciado y se constituya en un área de centralidad.

### 4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO

– Realineación de la edificación a calle Costanillas según planos.

– Aparcamiento subterráneo y ocupación del 100% de la parcela.

– Equipamiento deportivo sobre rasante.

### 5. DESARROLLO

Planeamiento de desarrollo: Proyecto de Edificación

Sistema de Actuación: Expropiación

Programación: 1º Cuatrienio

Relación con otras actuaciones: —

Titularidad del suelo: Privado, salvo viario existente

### 6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento (m t): —

Aprovechamiento propietarios: —

Cesión Areas libres: —

Cesión Equipamiento: —

### 7. VALORACION ECONOMICA

Adquisición de suelo: 419.565 euros.

Adquisición de edificación: —

Urbanización: 10.153 euros.

Edificación: 731.133 euros.

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 1.160.851 euros.

### 8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES

Ayuntamiento: 928.681 euros.

Otras Administraciones: Administración Autónoma 232.176 euros.

Aportación privada: —

#### FICHA DE ACTUACION AU5

### 1. IDENTIFICACION

Denominación: Santa Inés

Identificación: Parcelas catastrales 44479/01/02/41 y 43486/05

Tipo de intervención: Sistemática

Superficie delimitada: 5.341m

### 2. REGIMEN URBANISTICO

Clasificación del suelo: Sistema local

Calificación del suelo: Equipamiento escolar y ordenanzas de

Protección Tipológica

### 3. OBJETIVOS

– Revitalización de una zona ocluida y deprimida del Casco Histórico.

- Dotación de equipamiento escolar para el necesario crecimiento del C.P. San Lorenzo.
- Apertura de viario para drenar el tejido de manzana de grandes dimensiones.
- Conseguir elevar la baja densidad residencial del sector.

#### 4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO

- Conexión de adarve a c/ Santa Inés mediante plazuela de 11m. de ancho según alineaciones fijadas en planos.
- Cesión de suelo para equipamiento escolar en parcela adyacente al C.P. San Lorenzo.
- Edificación para uso Vivienda con ordenanzas de Protección Tipológica.
- Preservación del edificio recayente a plaza de La Magdalena en su unidad mediante su protección

#### 5. DESARROLLO

Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle

Sistema de Actuación: Cooperación

Programación: 1º Cuatrienio

Relación con otras actuaciones: Equipamiento Sanitario en cine Magdalena

Titularidad del suelo: Privada: 4.289m<sup>2</sup>. Municipal: el resto

#### 6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento (m<sup>2</sup>): Según Ordenanzas

Aprovechamiento propietarios: 100%

Cesión Areas libres: 352m<sup>2</sup>

Cesión Equipamiento: 1.027m<sup>2</sup>

#### 7. VALORACION ECONOMICA

Adquisición de suelo: —

Adquisición de edificación: —

Urbanización: 83.292 euros

Edificación: 714.923 euros

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 798.215 euros

#### 8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES

Ayuntamiento: —

Otras Administraciones: Administración Autonómica 714.923 euros.

Aportación privada: 83.292 euros.

#### FICHA DE ACTUACION AU6

##### 1. IDENTIFICACION

Denominación: San Pablo

Identificación: Parcelas catastrales 41473/02/03/08/33/34/41/48/55/68

Tipo de intervención: Asistemática

Superficie delimitada: 21.462m<sup>2</sup>

##### 2. REGIMEN URBANISTICO

Clasificación del suelo: Sistema General

Calificación del suelo: Equipamiento

##### 3. OBJETIVOS

- Los definidos en el planeamiento aprobado:
- Incorporar al sistema de áreas libres el mayor huerto interior de la ciudad.
- Puesta en uso para equipamiento social, cultural o administrativo del palacio de Orive.
- Equipamiento de aparcamiento con edificio exclusivo en el solar de plazuela de Orive.
- Incorporación a la F. Gran Teatro del cine Coliseo manteniendo la programación estival.
- Resolver conexiones entre Callejón del Galápago y huerto.
- Puesta en valor de la sacristía inacabada de Hernán Ruiz III.
- Establecer nuevas alineaciones interiores.
- Estudiar alternativas de uso, para edificio en solar de Capitulares.
- Dotación de otro aparcamiento en ubicación a determinar.
- Estudio de posible puesta en valor de restos arqueológicos.

##### 4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO

- Equipamiento.

- Areas libres.

- Fichas de catálogo MA2, MA20 y MA26

##### 5. DESARROLLO

Planeamiento de desarrollo: Plan Especial

Sistema de Actuación: Expropiación

Programación: 1º Cuatrienio

Relación con otras actuaciones: —

Titularidad del suelo: Privada, municipal y Junta de Andalucía

##### 6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento (m<sup>2</sup>): Según Plan Especial San Pablo.

Aprovechamiento propietarios: 100%

Cesión Areas libres: Según Plan Especial San Pablo.

Cesión Equipamiento: Según Plan Especial San Pablo.

#### 7. VALORACION ECONOMICA

Adquisición de suelo: 252.444 euros.

Adquisición de edificación: —

Urbanización: 1.307.350 euros.

Edificación: 2.438.096 euros.

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 3.997.890 euros.

#### 8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES

Ayuntamiento: 3.997.890 euros.

Otras Administraciones: —

Aportación privada: —

#### FICHA DE ACTUACION au1

##### 1. IDENTIFICACION

Denominación: Ayuntamiento - Templo Romano

Identificación: Parcelas catastrales 38477/01 y 03

Tipo de intervención: Mejora de Equipamiento y Espacio Urbano

Superficie delimitada: 6.202m<sup>2</sup>

##### 2. REGIMEN URBANISTICO

Clasificación del suelo: Sistema Local Calificación del suelo: Equipamiento y Areas Libres

##### 3. OBJETIVOS

- Creación de un espacio urbano con valores representativos (Capitulares) e histórico-arqueológicos (Templo). Ampliación de las dependencias municipales.
- Creación de una plaza a la cota del templo y acondicionamiento de este espacio y puesta en uso del situado bajo la plaza.
- Restauración de los restos del Templo Romano y conexión con el entorno.

##### 4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO

- Parcela 38477/01. Monumento catalogado MV-40. Determinaciones según ficha de catálogo. Resto Ordenanzas de Renovación. Retranqueo del actual soportal del edificio del Ayuntamiento.

##### 5. DESARROLLO

Planeamiento de desarrollo: Proyecto municipal.

Sistema de Actuación: —

Programación: 1º Cuatrienio

Relación con otras actuaciones: —

Titularidad del suelo: Municipal

##### 6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento (m<sup>2</sup>): —

Aprovechamiento propietarios: —

Cesión Areas libres: —

Cesión Equipamiento: —

##### 7. VALORACION ECONOMICA

Adquisición de suelo: —

Adquisición de edificación: —

Urbanización: 344.274 euros.

Edificación: 1.738.026 euros.

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 2.082.300 euros.

##### 8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES

Ayuntamiento: 2.082.300 euros.

Otras Administraciones: —

Aportación privada: —

#### FICHA DE ACTUACION au2

##### 1. IDENTIFICACION

Denominación: Campo Santo de los Mártires

Identificación: Parcela catastral 34394/09

Tipo de intervención: Mejora de Equipamiento y Espacio Urbano

Superficie delimitada: 13.800m<sup>2</sup>

##### 2. REGIMEN URBANISTICO

Clasificación del suelo: Sistema Local Calificación del suelo: Areas Libres y Equipamiento

##### 3. OBJETIVOS

- Realineación de los límites de la parcela de la Biblioteca Provincial conforme a los bordes del nuevo Area Libre definido, integrando el lienzo de muralla y el muro del Palacio Gótico en este espacio.
- Recuperación del carácter unitario y peatonal del espacio libre con tráfico rodado restringido.
- Cubrición para dar continuidad a la plaza, y puesta en uso de los Baños Califales, mediante su apertura turística, apoyando su ingreso en el muro del palacio Gótico, y recuperando su conexión con los del palacio Califal.

**4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO**

– Nuevas alineaciones de la tapia de la Biblioteca Provincial, en continuidad con la fachada Oeste del Seminario, ajustándose a lo edificado en el resto, con la aparición de un muro muy permeable al área libre interior, que integrase la portada Gótica y la nueva tapia, constituyéndose este, en espacio de uso público independientemente de su titularidad.

– Reordenación de ajardinamiento con mantenimiento del arbolado.

**5. DESARROLLO**

Planeamiento de desarrollo: Proyecto de integración de Baños Califales p r e v i o  
Estudio Arqueológico. Proyecto

de reurbanización del Area libre. Sistema de Actuación: Convenio entre Administraciones. Programación: 1º Cuatrienio

Relación con otras actuaciones: AU2

Titularidad del suelo: Público

**6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento (m t): —

Aprovechamiento propietarios: —

Cesión Areas libres: —

Cesión Equipamiento: —

**7. VALORACION ECONOMICA**

Adquisición de suelo: —

Adquisición de edificación: —

Urbanización: 734.408 euros.

Edificación: 1.124.442 euros. (Baños califales)

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 1.858.850 euros.

**8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES**

Ayuntamiento: 734.408 euros.

Otras Administraciones: 1.124.442 euros. y cesión del suelo por Ad. Autonómica

Aportación privada: —

**FICHA DE ACTUACION s1****1. IDENTIFICACION**

Denominación: Cine Olimpia

Identificación: Calle Zarco, 14 (42513/23)

Tipo de intervención: Puesta en valor de espacio libre interior de manzana como cine de verano

Superficie delimitada: 1.064m

**2. REGIMEN URBANISTICO**

Clasificación del suelo: Suelo Urbano

Calificación del suelo: Servicio deportivo

**3. OBJETIVOS**

– Mantenimiento del espacio libre interior, destinado a servicio deportivo y otros usos compatibles de acuerdo con lo dispuesto en el art. 112, que no afecten negativamente a los elementos de interés objeto de protección (ficha de catálogo EA-209).

– Mantenimiento de la actual vivienda, en las condiciones de la ficha de catálogo.

– Nueva construcción destinada a instalaciones anexas al uso deportivo, de 150m ., conforme a la ficha de catálogo.

**4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO**

– Según ficha de catálogo EA-209.

**5. DESARROLLO**

Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.

Sistema de Actuación: —

Programación: —

Relación con otras actuaciones: —

Titularidad del suelo: Privada

**6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento (m t): 150m .

Aprovechamiento propietarios: 150m .

Cesión Areas libres: —

Cesión Equipamiento: —

**7. VALORACION ECONOMICA**

Adquisición de suelo: —

Adquisición de edificación: —

Urbanización: —

Edificación: —

TOTAL COSTE OPERACIÓN: —

**8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES**

Ayuntamiento: —

Otras Administraciones: —

Aportación privada: —

**FICHA DE ACTUACION s2****1. IDENTIFICACION**

Denominación: Cine Delicias

Identificación: Calle Frailes, 10 (46537/30)

Tipo de intervención: Puesta en valor de espacio libre interior de manzana como servicio deportivo/cine de verano

Superficie delimitada: 1.690m

**2. REGIMEN URBANISTICO**

Clasificación del suelo: Suelo Urbano

Calificación del suelo: Servicio deportivo

**3. OBJETIVOS**

– Mantenimiento del espacio libre interior, destinado a servicio deportivo y otros usos compatibles de acuerdo con lo dispuesto en el art. 112, que no afecten negativamente a los elementos de interés objeto de protección (ficha de catálogo EA-217).

– Mantenimiento de la actual edificación recayente a calle Frailes, en las condiciones de la ficha de catálogo.

– Nuevas construcciones destinadas a viviendas en crujía de fachada al callejón de los Ciegos y de instalaciones anexas al uso deportivo en crujías de sellado de medianeras Este y Oeste, conforme a la ficha de catálogo.

**4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO**

– Según ficha de catálogo EA-217.

**5. DESARROLLO**

Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.

Sistema de Actuación: —

Programación: —

Relación con otras actuaciones: —

Titularidad del suelo: Privada

**6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento (m t): Según ficha de catálogo EA-217

Aprovechamiento propietarios: Según ficha de catálogo EA-217

Cesión Areas libres: —

Cesión Equipamiento: —

**7. VALORACION ECONOMICA**

Adquisición de suelo: —

Adquisición de edificación: —

Urbanización: —

Edificación: —

TOTAL COSTE OPERACIÓN: —

**8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES**

Ayuntamiento: —

Otras Administraciones: —

Aportación privada: —

**FICHA DE ACTUACION s3****1. IDENTIFICACION**

Denominación: Aparcamiento Puerta del Rincón

Identificación: Calle Conde de Priego, plaza de la Puerta del Rincón y calle Isabel Losa

Tipo de intervención: Servicio de aparcamiento

Superficie delimitada: 1.439m

**2. REGIMEN URBANISTICO**

Clasificación del suelo: Suelo Urbano

Calificación del suelo: Servicio de aparcamiento (ordenanza de protección tipológica)

**3. OBJETIVOS**

– Construcción de edificio destinado a servicio de aparcamiento de titularidad privada.

**4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO**

La volumetría de la edificación quedará definida por un estudio de detalle ajustado a las condiciones establecidas para los edificios de aparcamiento, que garantice su correcta inserción en el paisaje urbano del entorno (ordenanza de protección tipológica), presentando altura de tres plantas en calle de Isabel Losa, continuando esta altura por la alineación de plaza de la Puerta del Rincón (o de Ruiz de Alda) durante 15m. y con dos plantas en la calle del Conde de Priego, no superando, en su contacto, la altura de la tapia del convento contiguo. Esta condición de contacto con el convento debe de cumplirse a lo largo de la medianería de su parcela durante una profundidad de 5metros.

**5. DESARROLLO**

Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.

Sistema de Actuación: —

Programación: —  
 Relación con otras actuaciones: —  
 Titularidad del suelo: Privada

#### 6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento (m t): Resultante de la aplicación de normativa (edificio de aparcamiento y ordenanza de protección tipológica)  
 Aprovechamiento propietarios: 100%.

Cesión Areas libres: —  
 Cesión Equipamiento: —

#### 7. VALORACION ECONOMICA

Adquisición de suelo: —  
 Adquisición de edificación: —  
 Urbanización: —

Edificación: —  
 TOTAL COSTE OPERACIÓN: —

#### 8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES

Ayuntamiento: —  
 Otras Administraciones: —  
 Aportación privada: —

#### FICHA DE ACTUACION s4

##### 1. IDENTIFICACION

Denominación: Aparcamiento de María Auxiliadora  
 Identificación: Calle María Auxiliadora  
 Tipo de intervención: Servicio de aparcamiento  
 Superficie delimitada: 2.089m

##### 2. REGIMEN URBANISTICO

Clasificación del suelo: Suelo Urbano  
 Calificación del suelo: Servicio de aparcamiento (ordenanza de protección tipológica)

##### 3. OBJETIVOS

– Construcción de edificio destinado a servicio de aparcamiento de titularidad privada.

##### 4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO

– El Estudio de Detalle definirá la volumetría de la edificación, ajustada a las condiciones establecidas para los edificios de aparcamiento, que garantice su correcta inserción en el paisaje urbano del entorno (ordenanza de protección tipológica).

##### 5. DESARROLLO

Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.  
 Sistema de Actuación: —  
 Programación: —

Relación con otras actuaciones: —  
 Titularidad del suelo: Privada

##### 6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento (m t): Resultante de la aplicación de normativa (edificio de aparcamiento y ordenanza de protección tipológica)  
 Aprovechamiento propietarios: 100%.

Cesión Areas libres: —  
 Cesión Equipamiento: —

##### 7. VALORACION ECONOMICA

Adquisición de suelo: —  
 Adquisición de edificación: —  
 Urbanización: —  
 Edificación: —

TOTAL COSTE OPERACIÓN: —

##### 8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES

Ayuntamiento: —  
 Otras Administraciones: —  
 Aportación privada: —

#### FICHA DE ACTUACION s5

##### 1. IDENTIFICACION

Denominación: Aparcamiento de calle Sevilla  
 Identificación: Calle Sevilla  
 Tipo de intervención: Servicio de aparcamiento  
 Superficie delimitada: 1.606m

##### 2. REGIMEN URBANISTICO

Clasificación del suelo: Suelo Urbano  
 Calificación del suelo: Servicio de aparcamiento (ordenanza de zona renovada)

##### 3. OBJETIVOS

– Construcción de edificio destinado a servicio de aparcamiento de titularidad privada.  
 – Prestar especial atención a las condiciones de contacto con el Cine Góngora a fin de posibilitar las condiciones para la rehabilitación-adequación del edificio protegido.

#### 4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO

La volumetría de la edificación quedará definida por un estudio de detalle ajustado a las condiciones establecidas para los edificios de aparcamiento, que garantice su correcta inserción en el paisaje urbano del entorno (ordenanza de zona renovada con tres plantas) y preste especial atención a las condiciones de accesibilidad y contacto con parcelas vecinas, especialmente las relativas al edificio catalogado EV-104 (Cine Góngora).

##### 5. DESARROLLO

Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.  
 Sistema de Actuación: —  
 Programación: —

Relación con otras actuaciones: —  
 Titularidad del suelo: Privada

##### 6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento (m t): Resultante de la aplicación de normativa (edificio de aparcamiento y ordenanza de zona renovada)

Aprovechamiento propietarios: 100%.

Cesión Areas libres: —  
 Cesión Equipamiento: —

##### 7. VALORACION ECONOMICA

Adquisición de suelo: —  
 Adquisición de edificación: —  
 Urbanización: —  
 Edificación: —

TOTAL COSTE OPERACIÓN: —

##### 8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES

Ayuntamiento: —  
 Otras Administraciones: —  
 Aportación privada: —

#### FICHA DE ACTUACION s6

##### 1. IDENTIFICACION

Denominación: Aparcamiento de Conde de Arenales  
 Identificación: Calle Conde de Arenales, 1 (40493/09)  
 Tipo de intervención: Servicio de aparcamiento  
 Superficie delimitada: 1.925m

##### 2. REGIMEN URBANISTICO

Clasificación del suelo: Suelo Urbano  
 Calificación del suelo: Servicio de aparcamiento (edificio catalogado EA-43)

##### 3. OBJETIVOS

– Construcción de edificio destinado a servicio de aparcamiento de titularidad privada.  
 – Conservación de la portada renacentista existente, del edificio de las cuadras y de los elementos fundamentales del patio principal.  
 – Conseguir la mejora de las condiciones urbanas con la ampliación de la plaza del Conde de Arenales.

##### 4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO

La volumetría de la edificación quedará definida por un estudio de detalle ajustado a las condiciones establecidas para los edificios de aparcamiento, que garantice su adecuación a la ficha de catálogo correspondiente (EA-43), consiguiendo con el retranqueo previsto la ampliación de la plazuela, integrando en la nueva edificación la portada existente y el cuerpo edificado de las cuadras y los elementos más relevantes del patio principal.

##### 5. DESARROLLO

Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.  
 Sistema de Actuación: —  
 Programación: —

Relación con otras actuaciones: —  
 Titularidad del suelo: Privada

##### 6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento (m t): Resultante de la aplicación de normativa (edificio de aparcamiento y ordenanza de protección tipológica)

Aprovechamiento propietarios: 100%.

Cesión Areas libres: —  
 Cesión Equipamiento: —

##### 7. VALORACION ECONOMICA

Adquisición de suelo: —  
 Adquisición de edificación: —  
 Urbanización: —

Edificación: —

TOTAL COSTE OPERACIÓN: —

**8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES**

Ayuntamiento: —

Otras Administraciones: —

Aportación privada: —

**FICHA DE ACTUACION s7****1. IDENTIFICACION**

Denominación: Aparcamiento de calle Abéjar

Identificación: Calle Abéjar

Tipo de intervención: Servicio de aparcamiento

Superficie delimitada: 2.328m

**2. REGIMEN URBANISTICO**

Clasificación del suelo: Suelo Urbano

Calificación del suelo: Servicio de aparcamiento (ordenanza de protección tipológica)

**3. OBJETIVOS**

- Construcción de edificio destinado a servicio de aparcamiento de titularidad privada.

**4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO**

- El Estudio de Detalle definirá la volumetría de la edificación, ajustada a las condiciones establecidas para los edificios de aparcamiento, que garantice su correcta inserción en el paisaje urbano del entorno (ordenanza de protección tipológica).

**5. DESARROLLO**

Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.

Sistema de Actuación: —

Programación: —

Relación con otras actuaciones: —

Titularidad del suelo: Privada

**6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO**Aprovechamiento (m<sup>2</sup>): Resultante de la aplicación de normativa (edificio de aparcamiento y ordenanza de protección tipológica)

Aprovechamiento propietarios: 100%.

Cesión Areas libres: —

Cesión Equipamiento: —

**7. VALORACION ECONOMICA**

Adquisición de suelo: —

Adquisición de edificación: —

Urbanización: —

Edificación: —

TOTAL COSTE OPERACIÓN: —

**8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES**

Ayuntamiento: —

Otras Administraciones: —

Aportación privada: —

**RELACION DE PARCELAS Y ESPACIOS CATALOGADOS****ANEXO 2 DE LAS NORMAS URBANISTICAS**

<b>MV</b>	Monumentos catalogados de la Villa	86
<b>MA</b>	Monumentos catalogados de la Ajerquía	89
<b>MC</b>	Murallas de Córdoba	91
<b>EV</b>	Edificios catalogados de la Villa	92
<b>EA</b>	Edificios catalogados de la Ajerquía	102
<b>AV</b>	Espacios libres catalogados de la Villa	111
<b>AA</b>	Espacios libres catalogados de la Ajerquía	112
<b>H</b>	Hitos urbanos catalogados	113
<b>CC</b>	Conjuntos catalogados	114

**MONUMENTOS CATALOGADOS DE LA VILLA**

MV 1.-Mezquita Catedral.

Calle Cardenal Herrero s/n.

Parcela Catastral 35416/01

MV 2.-Sinagoga.

Calle Judíos nº 20.

Parcela Catastral 32405/10

MV 3.-Puente Romano, Puerta del Puente, Torre de la Calahorra.

Parcela Catastral 36399/01

MV 4.-Alcázar Nuevo (De los Reyes Cristianos)

Campo Santo de los Mártires.

Parcela Catastral 30369/01

MV 5.-Puerta de Sevilla

Parcela Catastral 30369/

MV 6.-Santa Clara.

Calle Rey Heredia nº 22.

Parcela Catastral 37428/01

MV 7.-Torre-alminar de San Juan

Plaza de San Juan nº 1

Parcela Catastral 34444/01

MV 8.-Capilla de San Bartolomé.

Calle Averroes s/n

Parcela Catastral 33421/06

MV-9.-Iglesia de San Miguel

Plaza de San Miguel s/n

Parcela Catastral 36482/01

MV 10.-Baños de la Pescadería

Calle Cara nº 16, 18, 20 y 22 y calle Cardenal González nº 39, 41, 43 y 45

Parcelas Catastrales 38419/05/06/07/08/09/10-11 y 12-13

MV 11.-Palacio de Jerónimo Páez (Museo Arqueológico)

Plaza Jerónimo Páez nº 7

Parcela Catastral 37443/14

MV 12.-Casa del Bailío

Calle Ramírez de las Casas Deza nº 10.

Parcela Catastral 37509/09-14

MV 13.-Casa del Bailío

Cuesta del Bailío

Parcela Catastral 37509/03

MV 14.-Convento de la Encarnación

Calle Encarnación nº 2.

Parcela Catastral 36431/07

MV 15.-Capilla de la Asunción (Instituto Luis de Góngora).

Calle Diego de León nº 2.

Parcela Catastral 36476/01

MV 16.-Ermita de la Alegría

Calle Menéndez y Pelayo nº 4

Parcela Catastral 32488/07

MV 17.-Torreón de la Puerta del Rincón

Puerta del Rincón s/n

Parcela Catastral 38511/11

MV 18.-Arco del Portillo

Calle del Portillo s/n

Parcela Catastral 39422/01

MV 19.-Puerta de Almodóvar y Muralla

Puerta de Almodovar

Parcela Catastral 32405/

MV 20.-Murallas del Castillo de la Judería y Torre de Belén

Parcela Catastral 32385/

MV 21.-Torreón de la Muralla

Campo Santo de los Mártires nº 2.

Parcela Catastral 32385/03

MV 22.-Biblioteca Provincial

Calle Amador de los Rios s/n

Parcela Catastral 34394/09

MV 23.-Iglesia de San Salvador y Santo Domingo de Silos

Plaza de la Compañía s/n

Parcela Catastral 36456/01

MV 24.-Colegio de Santa Catalina

Plaza de la Compañía nº 6

Parcela Catastral 36456/02

MV 25.-Colegio de Santa Victoria

Calle de Santa Victoria nº 1

Parcela Catastral 37443/27

MV 26.-Iglesia de San Nicolás de la Villa

Plaza de San Nicolás s/n

Parcela Catastral 33465/01

MV 27.-Palacio de las Quemadas

Calle Blanco Belmonte nº 18.

Parcela Catastral 34438/35

MV 28.-Iglesia de los Dolores y Hospital de San Jacinto

Plaza de Capuchinos s/n.

Parcela Catastral 37509/02

MV 29.-Molinos del Guadalquivir en el Azud de Culeb. Rio Guadalquivir

MV 30.-Baños Arabes de Santa María

Calle Velázquez Bosco nº 10 y calle Céspedes nº 11

Parcela Catastral 35427/09

MV 31.-Torre de Santo Domingo de Silos.

Calle del Reloj nº 9.

Parcela Catastral 37459/01

- MV 32.-Colegiata de San Hipólito  
Avenida del Gran Capitán nº 5.  
Parcela Catastral 33482/01
- MV 33.-Iglesia y Convento de Capuchinos  
Plaza de Capuchinos s/n  
Parcela Catastral 38511/18
- MV 34.-Palacio de los Valdefloro  
Plaza de las Doblas nº 1.  
Parcela Catastral 36505/05
- MV 35.-Palacio del Conde de Torres Cabrera  
Calle Conde de Torres Cabrera nº 19  
Parcela Catastral 36508/01
- MV 36.-Gran Capitán 3.  
Gran Teatro.  
Parcela Catastral 33474/01
- MV 37.-Iglesia y Convento del Cister  
Calle Carbonell y Morand nº 18-16  
Parcela Catastral 38496/44
- MV 38.-Círculo de la Amistad  
Calle Alfonso XIII nº 14  
Parcela Catastral 37489/13
- MV 39.-Convento de las Capuchinas  
Calle Conde de Torres Cabrera nº 2  
Parcela Catastral 37489/18
- MV 40.-Ruinas del Templo Romano  
Calle Capitulares s/n  
Parcela Catastral 38477/01
- MV 41.-Casas del Ayuntamiento Viejo  
Calle Ambrosio de Morales nº 7  
Parcela Catastral 38444/62
- MV 42.-Asilo de Jesús Abandonado  
Calle Ambrosio de Morales nº 11  
Parcela Catastral 38444/61
- MV 43.-Convento del Corpus Christi (Fundación Antonio Gala)  
Calle Ambrosio de Morales nº 20  
Parcela Catastral 37443/08
- MV 44.-Casa Solariega  
Plaza de Séneca nº 5  
Parcela Catastral 38441/02
- MV 45.-Archivo de Protocolo  
Calle Cabezas nº 3  
Parcela Catastral 39422/44
- MV 46.-Palacio del Marqués del Carpio  
Calle Cabezas nº 5  
Parcelas Catastrales 39422/33 y 43
- MV 47.-Ermita de la Concepción  
Plaza de Abades nº 9  
Parcelas Catastrales 37428/07 y 08
- MV 48.-Casa de la Concha  
Plaza de la Concha nº 1  
Parcelas Catastrales 36427/09 y 18
- MV 49.-Oratorio del Caballero de Gracia  
Calle Encarnación nº 1  
Parcela Catastral 36427/01
- MV 50.-Palacio del Duque de Medina Sidonia  
Calle Rey Heredia nº 13  
Parcela Catastral 36436/03
- MV 51.-Corral de Comedias  
Calle Velázquez Bosco nº 3  
Parcela Catastral 36431/26
- MV 52.-Casa Mudéjar  
Calle Samuel de los Santos Gener nº 9  
Parcela Catastral 36431/29
- MV 53.-Convento de Santa Ana  
Calle Angel de Saavedra nº 13  
Parcela Catastral 36436/01
- MV 54.-Portada del Palacio del Marqués de la Fuensanta del Valle.  
Calle Angel de Saavedra nº 1  
Parcela Catastral 36456/08
- MV 55.-Casa Solariega  
Calle Barroso nº 11  
Parcela Catastral 34438/16
- MV 56.-Oratorio de San Felipe Neri  
Plaza de Ramón y Cajal nº 6  
Parcela Catastral 33468/14
- MV 57.-Hospital de Antón Cabrera (Delegación del Gobierno)  
Calle San Felipe nº 5  
Parcelas Catastrales 34468/14 y 15
- MV 58.-Iglesia de la Trinidad, San Juan y Todos los Santos  
Plaza de la Trinidad  
Parcela Catastral 32449/02
- MV 59.-Casa de los Guzmanes. Archivo Municipal. Casa de los Hoces  
Calle Sánchez de Feria nº 6  
Parcelas Catastrales 32449/06 y 07
- MV 60.-Fachada de la Casa del Indiano  
Plaza Angel de Torres nº 3  
Parcelas Catastrales 33425/64 y 73
- MV 61.-Casa Solariega  
Calle Buen Pastor nº2  
Parcela Catastral 33425/02
- MV 62.-Asilo de Jesús Crucificado  
Calle Leiva Aguilar nº 19  
Parcela Catastral 34438/01
- MV 63.-Convento de San Roque  
Calle Buen Pastor nº 22  
Parcela Catastral 33425/11
- MV 64.-Hospital del Cardenal Salazar  
Plaza del Cardenal Salazar s/n  
Parcela Catastral 33421/05
- MV 65.-Convento de San Pedro de Alcántara  
Plaza del Cardenal Salazar s/n  
Parcela Catastral 34412/19
- MV 66.-Casa de los Manríquez  
Calle Manríquez nº 4  
Parcela Catastral 34412/08
- MV 67.-Hospital de San Sebastián (Palacio de Congresos)  
Calle Torrijos nº 10  
Parcela Catastral 34394/07
- MV 68.-Casa de los Marqueses de la Motilla  
Calle Manríquez nº 11  
Parcela Catastral 34394/14
- MV 69.-Casa de las Pavas  
Calle Tomás Conde nº 10  
Parcelas Catastrales 32405/22 y 23
- MV 70.-Fachada de la Casa de los Marqueses de la Vega de Armijo  
Calle Tomás Conde nº 8  
Parcela Catastral 32405/21
- MV 71.-Casa de las Bulas ( Museo Taurino)  
Plaza de Maimónides nº 1  
Parcela Catastral 33412/03
- MV 72.-Museo Diocesano  
Calle Torrijos nº12  
Parcela Catastral 34394/08
- MV 73.-Seminario de San Pelagio  
Calle Amador de los Ríos nº 1  
Parcela Catastral 34386/02
- MV 74.-Caballerizas Reales  
Calle Caballerizas Reales s/n  
Parcela Catastral 30369/02
- MV 75.-Baños Califales  
Campo Santo de los Mártires  
Parcela Catastral 34394/09
- MV 76.-Triunfo de San Rafael  
Plaza del Triunfo  
Parcela Catastral 34386/01
- MV 77.-Capilla de Santo Domingo de Silos (Archivo Histórico).  
Calle Pompeyos nº 6  
Parcela Catastral 37459/10
- MV 78.-Puente de la Puerta de los Sacos  
Avenida del Corregidor y Avenida del Alcázar
- MV 79.-Molino de la Alegría  
Ribera derecha del Río Guadalquivir
- MV 80.-Molinos del Hierro y de San Rafael  
Ribera izquierda del Río Guadalquivir
- MONUMENTOS CATALOGADOS DE LA AJERQUIA**
- MA 1.-Casa de los Caballeros de Santiago  
Plaza Valdelasgranadas.  
Parcela Catastral 45439/06

- MA 2.-Iglesia-Convento de San Pablo  
Calle Capitulares nº 9  
Parcela Catastral 41473/55
- MA 3.-Iglesia de Santa Marina  
Plaza de Santa Marina.  
Parcela Catastral
- MA 4.-Baños Arabes  
Calles Carlos Rubio nº8 y 10  
Parcela Catastral 41434/10 y 11
- MA 5.-Museo de Julio Romero de Torres y Museo de Bellas Artes.  
Plaza del Potro.  
Parcela Catastral 41433/45
- MA 6.-Iglesia de Regina  
Plaza de Regina.  
Parcela Catastral 42464/10
- MA 7.-Monasterio de Santa Marta  
Calle Santa Marta.  
Parcela Catastral 40493/05
- MA 8.-Palacio de los Marqueses de Viana  
Plaza de Don Gome.  
Parcela Catastral 41519/11
- MA 9.-1ª Crujía edificaciones Plaza de la Corredera.  
Plaza de la Corredera.  
Parcelas Catastrales 40468/20, 26 a 58, 60 a 64
- MA 10.-Iglesia de San Francisco  
Compás de San Francisco.  
Parcela Catastral 39442/45
- MA 11.-Iglesia de la Magdalena  
Plaza de la Magdalena  
Parcela Catastral 45473/01
- MA 12.-Iglesia de San Agustín  
Pza. de San Agustín.  
Parcela Catastral 42526/12
- MA 13.-Iglesia de Santiago  
Calle Agustín Moreno.  
Parcela Catastral 45439/01
- MA 14.-Iglesia de San Andrés  
Plaza de San Andrés.  
Parcela Catastral 42481/01
- MA 15.-Iglesia de San Pedro  
Plaza de San Pedro.  
Parcela Catastral 42445/01
- MA 16.-Iglesia de San Lorenzo  
Plaza de San Lorenzo.  
Parcela Catastral 45516/01
- MA 17.-Torre de la Malmuerta  
Campo de la Merced.  
Parcelas Catastrales 37545/02 y 03
- MA 18.-Palacio de los Muñices  
Calle Muñices.  
Parcela Catastral 43486/03
- MA 19.-Casa de las Campanas  
Calle Siete Revueltas.  
Parcela Catastral 44443/19
- MA 20.-Antiguo Ayuntamiento  
Calle Pedro López nº 3.  
Parcela Catastral 41473/41
- MA 21.-Convento de Sta. Isabel de los Angeles  
Calle Santa Isabel nº 13  
Parcela Catastral 39528/01
- MA 22.-Casa del Marqués de Sta. Marta  
Calle Realejo nº 7  
Parcela Catastral 42491/02
- MA 23.-Iglesia Padres de Gracia  
Plaza Corazón de María.  
Parcelas Catastrales 47548/01 y 02
- MA 24.-Iglesia de San Rafael  
Plaza San Rafael.  
Parcela Catastral 44519/01
- MA 25.-Casa de los Luna  
Plaza de San Andrés.  
Parcela Catastral 41482/03
- MA 26.-Casa de los Villalones  
Plaza Orive nº 2  
Parcela Catastral 41473/03
- MA 27.-Ermita del Socorro  
Plaza del Socorro.  
Parcela Catastral 40468/16
- MA 28.-Colegio de la Piedad  
Plaza de las Cañas nº 3  
Parcela Catastral 40445/06
- MA 29.-Casa de los Aguayos  
Plaza Aguayos nº 3  
Parcela Catastral 42456/16
- MA 30.-Casa del Marqués de Campo Alegre  
Calle Alfonso XII nº 52  
Parcela Catastral 46462/01
- MA 31.-Fachada Palacio Vizconde de Miranda  
Plaza Vizconde de Miranda nº 2  
Parcela Catastral 44443/43
- MA 32.-Hospital de los Ríos  
Calle Agustín Moreno nº 3  
Parcela Catastral 44443/29
- MA 33.-Casa del Marqués de Benamejí  
Calle Agustín Moreno nº 43  
Parcela Catastral 45449/12
- MA 34.-Convento de Santa Cruz  
Calle Agustín Moreno nº 6  
Parcela Catastral 44432/01
- MA 35.-Molino de Martos.  
Paseo de la Ribera s/n.  
Parcela Catastral 44426/01
- MA 36.-Mercado Sánchez Peña  
Plaza Corredera s/n  
Parcela Catastral 40468/24
- MA 37.-Pósito de la Corredera  
Plaza de la Corredera  
Parcela Catastral 40468/25
- MA 38.-Portada del Compás de San Francisco  
Calle de San Fernando s/n  
Parcela Catastral 39442/91
- MA 39.-Ermita de San Acisclo y Santa Victoria  
Ronda de los Mártires s/n
- MC MURALLAS DE CORDOBA**
- MC 1.-Muralla del Alcázar y San Basilio: Lienzo Sur  
Avenida del Alcázar  
Manzana Catastral
- MC 2.-Muralla del Alcázar y San Basilio: Lienzo Este  
Avenida del Corregidor  
Manzana Catastral 30369
- MC 3.-Muralla de la Villa: Lienzo Sur de la Puerta de Almodóvar  
Calle Cairuán  
Manzana Catastral 32405
- MC 4.-Muralla de la Villa: Lienzo Puerta de Osario-Puerta del Ricón  
Plaza de Colón/calle Burell  
Manzana Catastral 37513
- MC 5.-Muralla de la Ajerquía: Lienzo Puerta del Ricón-Malmuerta  
Calle Adarve  
Manzana Catastral 38527
- MC 6.-Muralla de la Ajerquía: Lienzo Colodro-Misericordia  
Calle Valencia  
Manzana Catastral 42542
- MC 7.-Muralla de la Ajerquía: Muro de la Misericordia  
Calle Muro de la Misericordia  
Manzana Catastral 41557
- MC 8.-Muralla de la Ajerquía: Lienzo Este de la Puerta de la Misericordia  
Calle Fernando de Lara  
Manzana Catastral 43559
- MC 9.-Muralla de la Ajerquía: Lienzo del Marrubial  
Ronda del Marrubial  
Manzana Catastral 47548
- MC 10.-Muralla de la Ajerquía: Lienzo Sur de la Puerta de Plasencia  
Calle Cisne  
Manzana Catastral 47521

MC 11-Muralla de la Ajerquía: Lienzo Puerta de Plasencia-Puerta de Andújar

Calle Escañuela  
Manzana Catastral 46509

MC 12-Muralla de la Ajerquía: Lienzo Norte de la Puerta de Andújar

Ronda de Andújar  
Manzana Catastral 45489

MC 13-Muralla de la Ajerquía: Lienzo Norte de la Puerta de Baeza

Campo Madre de Dios  
Manzana Catastral 47462

MC 14-Muralla de la Ajerquía: Lienzo Sur de la Puerta de Baeza

Campo Madre de Dios  
Manzana Catastral 46438

MC 15-Muralla de la Ajerquía: Lienzo Sur. Ribera

Ronda de Isasa esq Pozo de Cueto  
Manzana Catastral 48418 y 39412

**EDIFICIOS CATALOGADOS DE LA VILLA**

EV 1. Abades 1.

Casa patio.  
Parcela Catastral 37415/13

EV 2. Albucasis 6.

Casa de vecinos.  
Parcela Catastral 34412/12

EV 3. Almanzor 10.

Casa jardín.  
Parcela Catastral 33425/39

EV 4. Almanzor 22.

Casa de pisos.  
Parcela Catastral 33425/45

EV 5. Almanzor 26.

Casa patio.  
Parcela Catastral 33425/27

EV 6. Alta de Santa Ana 3.

Casa solariega.  
Parcela Catastral 37443/22

EV 7. Alta de Santa Ana 5.

Casa solariega.  
Parcela Catastral 37443/ ¿ ?

EV 8. Calle María Cristina nº 2

Casa patio.  
Parcela Catastral 38464/13

EV 9. Ambrosio de Morales 3.

Casa patio.  
Parcela Catastral 38444/63

EV 10. Ambrosio de Morales 5.

Casa patio.  
Parcela Catastral 38444/63bis

EV 11. Ambrosio de Morales 10.

Casa patio.  
Parcela Catastral 38961/06

EV 12. Ambrosio de Morales 13 y 15

Centro Filarmónico  
Parcelas Catastrales 38444/59-60

EV 13. Ambrosio de Morales 14.

Edificio de pisos  
Parcela Catastral 37459/06

EV 14. Ambrosio de Morales 16.

Casa patio.  
Parcela Catastral 37459/07

EV 15. Ambrosio de Morales 18.

Casa patio.  
Parcela Catastral 37443/07

EV 16. Ambrosio de Morales 24.

Casa patio.  
Parcela Catastral 37443/09

EV 17. Amparo 1.

Portada Ermita del Amparo.  
Parcela Catastral 39412/07

EV 18. Angel de Saavedra 9.

Casa Carbonell.  
Parcela Catastral 36436/14

EV 19. Angel de Torres 5.

Casa patio.  
Parcela Catastral 33441/28

EV 20. Arcos 1

Casa patio.  
Parcela Catastral 34394/12

EV 21. Arcos s/n.

Casa-adarve ( Restaurante La Fragua)  
Parcela Catastral 34394/11

EV 22. Averroes s/n.

Casa patio.  
Parcela Catastral 33412/06

EV 23. Abades 6.

Casa regionalista  
Parcela Catastral 37416/16

EV 24. Alfayatas 4.

Casa patio.  
Parcela Catastral 37403/10

EV 25. Barroso 3.

Casa patio.  
Parcela Catastral 34438/18

EV 26. Barroso 5.

Casa patio.  
Parcela Catastral 34438/19

EV 27. Barroso 6.

Casa patio.  
Parcela Catastral 35451/26

EV 28. Cardenal Herrero

Casa patio.  
Parcela Catastral 34415/22

EV 29. Barroso 8 y 10.

Casa solariega.  
Parcela Catastral 35451/25

EV 30. Barroso 10.

Casa solariega.  
Parcela Catastral 35451/24

EV 31. Plaza de Benavente 2.

Casa en esquina.  
Parcela Catastral 34415/35

EV 32. Blanco Belmonte 22.

Casa de los Corteses.  
Parcela Catastral 34438/36

EV 33. Buen Pastor 10.

Casa patio.  
Parcela Catastral 33425/06

EV 34. Buen Pastor 3.

Casa patio.  
Parcela Catastral 34438/10

EV 35. Buen Pastor 14.

Casa patio.  
Parcela Catastral 33425/07

EV 36. Buen Pastor 16.

Casa patio.  
Parcela Catastral 33425/08

EV 37. Buen Pastor 13.

Casa patio  
Parcela Catastral 34438/05

EV 38. Buen Pastor 12 y 20.

Instituto de la Mujer y Centro de Drogodependencia.  
Parcela Catastral 33425/10

EV 39. Cabezas 1.

Casa patio.  
Parcela Catastral 39422/45

EV 40. Cabezas 2.

Casa patio(Hostal El Portillo)  
Parcela Catastral 38423/13

EV 41. Cabezas 4.

Casa patio  
Parcelas Catastrales 38423/14-15

EV 42. Cabezas 15.

Casa patio.  
Parcela Catastral 39422/37

EV 43. Cabezas 16.

Casa patio.  
Parcela Catastral 38423/20

- EV 44. Cabezas 18.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 38423/21
- EV 45. Cabezas 24.  
Casa solariega.  
Parcela Catastral 38423/23
- EV 46. Cairuán 2.  
Postigo de la Luna.  
Parcela Catastral 32405/20
- EV 47. Caldereros 3  
Casa de los Jurado  
Parcela Catastral 39422/35
- EV 48. Calleja de las Flores 4.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 36431/19
- EV 49. Calleja de la Hoguera s/n.  
Casa patio  
Parcela Catastral 34415/29
- EV 50. Calleja de la Hoguera 1.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 34415/31
- EV 51. Campo Santo de los Mártires s/n.  
Salus Infirmorum.  
Parcela Catastral 32405/27
- EV 52. Campo Santo de los Mártires 1.  
Casa patio (Restaurante Almudaina).  
Parcela Catastral 34394/10
- EV 53. Caño 13.  
Casa Racionalista.  
Parcela Catastral 35519/16
- EV 54. Cara 5.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 38411/03
- EV 55. Carbonell y Morand 9.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 38492/01
- EV 56. Carbonell y Morand 14.  
Casa Carbonell.  
Parcela Catastral 38496/43
- EV 57. Carbonell y Morand 24.  
Casa jardín-mirador.  
Parcelas Catastrales 38496/47-48
- EV 58. Cardenal González 56.  
Casa de vecinos.  
Parcelas Catastrales 37403/11 y 12
- EV 59. Cardenal González 51.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 38411/09
- EV 60. Cardenal González 63.  
Casa solariega.  
Parcela Catastral 37409/11
- EV 61. Cardenal González  
Casa jardín  
Parcela Catastral 37403/20
- EV 62. Cardenal Herrero 20.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 34415/19
- EV 63. Cardenal Salazar 5.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 34412/18
- EV 64. Cea 8 y Valladares 6  
Casa de vecinos.  
Parcela Catastral 33441/10
- EV 65. Céspedes 2.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 34415/34
- EV 66. Céspedes 4.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 34415/33
- EV 67. Céspedes 6.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 34415/32
- EV 68. Céspedes 8.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 34415/26
- EV 69. Colón 11.  
Edificio de pisos.  
Parcela Catastral 37513/01
- EV 70. Concepción 5.  
Edificio de pisos (Casa Juliá).  
Parcela Catastral 33468/03
- EV 71. Concepción 12.  
Edificio de pisos (Casa Hoces Losada).  
Parcela Catastral 32476/13
- EV 72. Conde y Luque 6.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 34438/39
- EV 73. Conde y Luque 7.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 34415/39
- EV 74. Conde y Luque 8.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 34438/40
- EV 75. Conde y Luque 10.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 34438/41
- EV 76. Conde de Torres Cabrera 7.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 36491/04
- EV 77. Conde de Torres Cabrera 16.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 37492/21
- EV 78. Conde de Torres Cabrera 18.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 37492/22
- EV 79. Conde de Torres Cabrera 20.  
Ermita del Hospital de los Desamparados  
Parcela Catastral 37509/13
- EV 80. Barroso 1.  
Escudo heráldico  
Parcela Catastral 34444/02
- EV 81. Deanes 3.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 34415/02
- EV 82. Deanes 6.  
Casa patio  
Parcela Catastral 33425/14
- EV 83. Deanes 8.  
Casa jardín.  
Parcela Catastral 33425/15
- EV 84. Eduardo Dato 12  
Edificios de pisos.  
Parcela Catastral 31468/18
- EV 85. Eduardo Dato. Esquina calle Concepción  
Edificio de pisos.  
Parcela Catastral 32471/01
- EV 86. Encarnación 11.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 36427/37
- EV 87. Encarnación 8.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 36431/10
- EV 88. Encarnación 10.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 36431/11
- EV 89. Encarnación 12.  
Casa patio (Taller Meryan).  
Parcela Catastral 36431/12
- EV 90. Cardenal Herrero 10.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 35427/08
- EV 91. Encarnación 17.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 36427/35
- EV 92. Gondomar 12.  
Edificio de pisos.  
Parcela Catastral 34479/16
- EV 93. Gran Capitán 2.  
Edificio de pisos (Seguros La Aurora).  
Parcela Catastral 34481/06

- EV 94. Ampliación del Palacio del Conde de Torres Cabrera  
Calle Conde de Torres Cabrera nº 17  
Parcela Catastral 36508/02
- EV 95. Gran Capitán 6.  
Oficinas municipales.  
Parcela Catastral 34481/01
- EV 96. Gran Capitán 7.  
Banco de España.  
Parcela Catastral 33492/04
- EV 97. Gran Capitán 12.  
Edificio de pisos (Banco Central)  
Parcela Catastral 34483/07
- EV 98. Gran Capitán 14.  
Edificios de Sindicatos .  
Parcela Catastral 34492/10
- EV 99. Gran Capitán 13.  
CajaSur.  
Parcela Catastral 33492/01
- EV 100. Horno del Cristo 1.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 37431/07
- EV 101. Horno del Cristo 2.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 36436/04
- EV 102. Horno del Cristo 3.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 37431/06
- EV 103. Horno de la Trinidad 5.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 33441/03
- EV 104. Jesús y María 12.  
Teatro Góngora.  
Parcela Catastral 35469/05
- EV 105. Judíos 4.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 32405/02
- EV 106. Judíos 6.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 32405/03
- EV 107. Judíos 8.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 32405/04
- EV 108. Judíos 10.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 32405/05
- EV 109. Judíos 12.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 32405/06
- EV 110. Judíos 14.  
Casa de vecinos.  
Parcela Catastral 32405/07
- EV 111. Judíos 16.  
Casa de vecinos.  
Parcela Catastral 32405/08
- EV 112. Almanzor 2.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 33412/05
- EV 113. Judíos 19.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 33412/04
- EV 114. Judíos 22.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 32405/09
- EV 115. Leiva Aguilar 10.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 33447/15
- EV 116. Leiva Aguilar 11.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 34438/11
- EV 117. Lope de Hoces 5.  
Zona militar.  
Parcela Catastral 32449/01
- EV 118. Magistral González Francés 11.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 37403/30
- EV 119. Maimónides 2.  
Casa solariega.  
Parcela Catastral 32405/17
- EV 120. Maimónides 3.  
Casa solariega. Hotel  
Parcela Catastral 32405/16
- EV 121. Manríquez 1.  
Antigua Tercia.  
Parcela Catastral 34394/01
- EV 122. Manríquez 2.  
Casa solariega.  
Parcela Catastral 34412/03
- EV 123. Manríquez 3.  
Casa Mudéjar  
Parcela Catastral 34394/17
- EV 124. Manríquez 12.  
Casa patio  
Parcela Catastral 33405/05
- EV 125. Manríquez 13.  
Casa.  
Parcela Catastral 34394/13
- EV 126. Martín de Roa 9.  
Casa de vecinos.  
Parcela Catastral 32383/02
- EV 127. Martín de Roa 9.  
Casa de vecinos.  
Parcela Catastral 32383/03
- EV 128. Martínez Rucker 1.  
Casa de los Ahumada.  
Parcela Catastral 36427/26
- EV 129. Martínez Rucker 2.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 37403/01
- EV 130. Martínez Rucker 6.  
Casa patio (Mesón Los Cinco Arcos).  
Parcela Catastral 37403/03
- EV 131. Martínez Rucker 8.  
Casa patio (Convento).  
Parcela Catastral 37403/04
- EV 132. Martínez Rucker 10.  
Casa jardín (Sede de la ONG Córdoba-Acoje).  
Parcela Catastral 37403/05
- EV 133. Martínez Rucker 12.  
Casa de los Portichuelos.  
Parcela Catastral 37403/06
- EV 134. Martínez Rucker 14.  
Casa patio (Huéspedes Martínez Rucker).  
Parcela Catastral 37403/07
- EV 135. Medina y Corella 4.  
Filmoteca Andalucía.  
Parcela Catastral 34394/07
- EV 136. Morería 4.  
Casa patio. Enrique Tienda  
Parcela Catastral 35473/07
- EV 137. Obispo Fitero 11.  
Portada.  
Parcela Catastral 37492/11
- EV 138. Osio 5.  
Casa Racionalista.  
Parcela Catastral 37428/09
- EV 139. Osio 22.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 36427/12
- EV 140. Osio 16.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 36427/10
- EV 141. Osio 10.  
Casa solariega.  
Parcela Catastral 36427/08
- EV 142. Osio 6.  
Residencia de Estudiantes.  
Parcela Catastral 36427/07
- EV 143. Osio 2 y 4.  
Casa patio (Taberna Santa Clara).  
Parcela Catastral 36427/06

- EV 144. Pérez de Castro 1.  
Cámara de Comercio.  
Parcela Catastral 33452/02
- EV 145. Plaza de Séneca 4.  
Casa patio (Sociedad de Plateros).  
Parcela Catastral 38441/01
- EV 146. Pompeyos s/n.  
Casa patio. ( Bodegas Pozo).  
Parcela Catastral 37459/09
- EV 147. Portería de Santa Clara 2.  
Casa de vecinos.  
Parcela Catastral 37428/05
- EV 148. Portería de Santa Clara 5.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 37415/14
- EV 149. Portillo 8.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 38444/43
- EV 150. Postrera 28.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 31361/14
- EV 151. Postrera 51.  
Casa patio  
Parcela Catastral 30369/03
- EV 152. Pozo de Cueto 6.  
Casa de los Cueto.  
Parcela Catastral 38418/01
- EV 153. Puerta de Almodóvar 5 y Judíos 1.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 33421/15
- EV 154. Puerta de Almodóvar 7.  
Casa sin patio.  
Parcela Catastral 33405/01
- EV 155. Puerta Osario 13.  
Hospedería de los Ermitaños.  
Parcela Catastral 36513/11
- EV 156. Puerta de Sevilla 10.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 31387/15
- EV 157. Reloj 3.  
Bodegas Pozo.  
Parcela Catastral 37459/04 y 05
- EV 158. Rey Heredia 2.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 36431/02
- EV 159. Rey Heredia 4.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 36431/03
- EV 160. Rey Heredia 6.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 36431/04
- EV 161. Rey Heredia 8.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 36431/05
- EV 162. Rey Heredia 11.  
Arcada.  
Parcela Catastral 36436/09
- EV 163. Rey Heredia 22bis.  
Colegio.  
Parcela Catastral 37428/02
- EV 164. Rey Heredia 23.  
Casa solariega.  
Parcela Catastral 38423/29
- EV 165. Rey Heredia 24.  
Colegio.  
Parcela Catastral 37428/03
- EV 166. Rey Heredia 25.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 38423/28
- EV 167. Rey Heredia 26.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 37428/04
- EV 168. Rey Heredia 27.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 38423/27
- EV 169. Rey Heredia 28.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 37415/01
- EV 170. Rey Heredia 29.  
Casa solariega.  
Parcela Catastral 38423/26
- EV 171. Rey Heredia 31.  
Casa solariega.  
Parcela Catastral 38423/25
- EV 172. Romero 1.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 34412/04
- EV 173. Plaza de Judá Leví  
Patio del Convento de San Pedro Alcántara  
Parcela Catastral 34412/11
- EV 174. Romero 12.  
Fachada.  
Parcela Catastral 33425/23
- EV 175. Romero 16.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 33425/24
- EV 176. Romero 18.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 33425/25
- EV 177. Romero 28.  
Casa en patio.  
Parcela Catastral 33425/29
- EV 178. Romero 32.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 33425/31
- EV 179. Romero 38  
Casa patio.  
Parcela Catastral 33425/34
- EV 180. Romero 34.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 33425/33
- EV 181. Romero 36.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 33425/39
- EV 182. Julio Romero de Torres 8.  
Portada.  
Parcela Catastral 37435/11
- EV 183. Julio Romero de Torres 4.  
Casa de vecinos.  
Parcela Catastral 37435/09
- EV 184. Julio Romero de Torres 14.  
Palacete de los Burgos.  
Parcela Catastral 37435/13
- EV 185. Julio Romero de Torres 15.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 38423/05
- EV 186. Julio Romero de Torres 19.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 38423/03
- EV 187. Samuel de los Santos Gener 2.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 36431/28
- EV 188. Samuel de los Santos Gener 3.  
Casa de vecinos.  
Parcela Catastral 36431/31
- EV 189. Samuel de los Santos Gener 7.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 36431/30
- EV 190. San Basilio 14.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 32384/10
- EV 191. San Basilio 17.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 32381/13
- EV 192. San Basilio 22.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 32383/08
- EV 193. San Basilio 34.  
Iglesia de la Paz.  
Parcela Catastral 31387/06

- EV 194.San Basilio 50.  
Casa de vecinos.  
Parcela Catastral 31371/05
- EV 195.San Eulogio 10.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 37435/95
- EV 196.San Eulogio 12.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 37435/06
- EV 197.San Fernando s/n.  
Ermita de la Aurora.  
Parcela Catastral 38444/27
- EV 198.San Juan 2.  
Casa solariega.  
Parcela Catastral 33445/09
- EV 199.San Juan 3.  
Casa solariega  
Parcela Catastral 33445/08
- EV 200.San Nicolas 2.  
Casa de los Heredia.  
Parcela Catastral 33468/12
- EV 201.San Zoilo 3.  
Ermita de San Zoilo.  
Parcela Catastral 36488/10
- EV 202.Sánchez de Feria 1.  
Casa patio  
Parcela Catastral 33441/01
- EV 203.Sánchez de Feria s/n.  
Parcela Catastral 32449/03
- EV 204.Sánchez de Feria 2.  
Intendencia militar.  
Parcela Catastral 32449/04
- EV 205.Sánchez de Feria 4.  
Comandancia militar.  
Parcela Catastral 32449/05
- EV 206.Sánchez de Feria 10.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 32449/08
- EV 207.Sánchez de Feria 12.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 32449/09
- EV 208.Sánchez de Feria 13.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 33441/35
- EV 209.Santa Catalina s/n.  
Casa patio. Hotel  
Parcela Catastral 37403/31
- EV 210.Tejió y Marín 3.  
Casa jardín.  
Parcela Catastral 32449/17
- EV 211.Tejió y Marín 5.  
Casa jardín  
Parcela Catastral 32449/16
- EV 212.Tejió y Marín 7.  
Casa solariega.  
Parcela Catastral 32449/15
- EV 213.Tejió y Marín 9.  
Casa solariega.  
Parcela Catastral 32449/14
- EV 214.Tejió y Marín 20.  
Casa de vecinos.  
Parcela Catastral 32431/16
- EV 215.Teniente Braulio Laportilla 3.  
Edificio de pisos.  
Parcela Catastral 34481/03
- EV 216.Teniente Braulio Laportilla 5.  
Casa unifamiliar.  
Parcela Catastral 34481/02
- EV 217.Tomás Conde 3.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 34412/15
- EV 218.Torrijos 6.  
Casa solariega.  
Parcela Catastral 34394/05
- EV 219.Torrijos 8.  
Edificio modernista.  
Parcela Catastral 34394/06
- EV 220.Trinidad 1.  
Escuela de Artes y Oficios. Casa de los Duques de Hornachuelos.  
Parcela Catastral 33451/01
- EV 221.Valladares 17.  
Centro Oscus.  
Parcela Catastral 33447/04
- EV 222.Velázquez Bosco 1.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 36431/27
- EV 223.Velázquez Bosco 2.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 35427/35
- EV 224.Velázquez Bosco 4.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 35427/34
- EV 225.Velázquez Bosco 8.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 35427/33
- EV 226.Velázquez Bosco 9.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 36431/17
- EV 227.Velázquez Bosco 11.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 36431/16
- EV 228.Plaza de Capuchinos s/n.  
Parcela Municipal  
Parcela Catastral 38511/19
- EV 229.Calle Osario 8.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 36505/14
- EV 230.González López 6.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 32461/07
- EV 231.Calle Barqueros.  
Taberna "El Pisto"  
Parcela Catastral 36488/08
- EV 232.Medina y Corella.  
Casa jardín.  
Parcela Catastral 34394/02
- EV 233.Buen Pastor 24  
Casa patio  
Parcela Catastral 33425/12
- EV 234.Tejió y Marín 1  
Casa patio  
Parcela Catastral 32449/18
- EV 235.Blanco Belmonte 3.  
Convento Siervas de María  
Parcela Catastral 36431/40
- EV 236.Barroso, esquina Calle Sevilla.  
Colegio Sagrado Corazón de Jesús.  
Parcela Catastral 35451/28
- EV 237.Conde de Torres Cabrera 17  
Casa Saenz de Santamaría  
Parcela Catastral 36508/03
- EV 238.Conde de Torres Cabrera 20  
Casa de pisos con jardín  
Parcela Catastral 37492/01
- EV 239.Carbonell y Morand 5  
Casa patio y jardín  
Parcela Catastral 38492/03
- EV 240.Carbonell y Morand 3  
Casa Rebollo Dicienta  
Parcela Catastral 38492/04
- EV 241.Portería de Santa Clara.  
Casa jardín.  
Parcela Catastral 37428/06
- EV 242.Cabezas 17  
Casa patio  
Parcela catastral 39422/36

- EV 243. Julio Romero de Torres 17  
Casa patio.  
Parcela Catastral 38423/04
- EV 244. Ramírez de las Casas Deza 13  
Restos arqueológicos (calle porticada)  
Parcela Catastral 37492/02
- EV 245. Ramírez de Arellano 9  
Restos arqueológicos (Foro)  
Parcela Catastral 35497/11
- EV 246. Ramírez de Arellano 1  
Restos arqueológicos (basa romana)  
Parcela Catastral 35497/08
- EV 247. Eduardo Quero 11  
Restos arqueológicos (pavimento del Foro)  
Parcela Catastral 34475/01
- EV 248. Eduardo Quero 8  
Restos arqueológicos (pavimento del Foro)  
Parcela catastral 35473/01
- EV 249. Morería 5  
Restos arqueológicos (edificio público romano)  
Parcela Catastral 34479/06
- EV 250. Gondomar esq Sevilla  
Restos arqueológicos (muros romanos)  
Parcela Catastral 34468/09
- EV 251. Sevilla 2  
Restos arqueológicos (muro romano, calzada)  
Parcela Catastral 34468/18
- EV 252. Claudio Marcelo 1 y 3  
Restos arqueológicos  
Parcela Catastral 38464/03
- EV 253. Claudio Marcelo 7  
Restos arqueológicos  
Parcela Catastral 38464/01
- EV 254. Juan de Mena 3  
Restos arqueológicos (aljibe romano "casa del agua")  
Parcela Catastral 36456/09
- EV 255. Saravia 2  
Fachada  
Parcela Catastral 34444/03
- EV 256. Averroes 6  
Restos arqueológicos (muro y sótano)  
Parcela Catastral 33412/01
- EV 257. Magistral González Francés 23  
Restos arqueológicos (midaa)  
Parcela Catastral 37403/26
- EV 258. Corregidor Luis de la Cerda 3  
Fachada  
Parcela Catastral 39412/08
- EV 259. Plaza de la Alhóndiga 7  
Casa del Pueblo  
Parcela Catastral 38403/14
- EV 260. Corregidor Luis de la Cerda 83  
Posada de la Vallina  
Parcela Catastral 36394/13
- EV 261. Rey Heredia 1  
Casa patio anexa a Casa Carbonell  
Parcela Catastral 37443/13
- EDIFICIOS CATALOGADOS AJERQUIA**
- EA 1. Abéjar 6.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 45482/29
- EA 2. Aceite 2.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 44432/08
- EA 3. Adarve 28.  
Casa patio. Taberna  
Parcela Catastral 38549/27
- EA 4. Aguayos 1.  
Portada  
Parcela Catastral 42456/27
- EA 5. Agustín Moreno 9.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 44443/27
- EA 6. Agustín Moreno 27.  
Casa de vecinos.  
Parcela Catastral 44443/20
- EA 7. Agustín Moreno 38.  
Portada.  
Parcela Catastral 45439/07
- EA 8. Agustín Moreno 46.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 46439/03
- EA 9. Alcántara 14.  
Casa Patio  
Parcela Catastral 42456/15
- EA 10. Alfonso XII, 4.  
Casa-jardín.  
Parcela Catastral 44443/47
- EA 11. Alfonso XII, 6.  
Casa-jardín.  
Parcela Catastral 44443/48
- EA 12. Calle Don Rodrigo 10.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 43433/33
- EA 13. Alfonso XII, 29.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 45469/04
- EA 14. Alfonso XII, 33.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 45469/02
- EA 15. Alfonso XII, 35.  
Portada y Fachada  
Parcela Catastral 45469/01
- EA 16. Alfonso XII, 34.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 46462/10
- EA 17. Alfonso XII, 41.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 46478/15
- EA 18. Alfonso XII, 46.  
Portada.  
Parcela Catastral 46465/13
- EA 19. Almagra 6.  
Edificio de viviendas.  
Parcela Catastral 42443/01
- EA 20. Alvar Rodríguez 9.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 46529/03
- EA 21. Andújar 4.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 46478/02
- EA 22. Arenillas 11.  
Casa-jardín.  
Parcela Catastral 44479/11
- EA 23. Arenillas 13.  
Casa-jardín.  
Parcela Catastral 44479/10
- EA 24. Arenillas 16.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 44463/31
- EA 25. Armas 1.  
Ermita.  
Parcela Catastral 41433/01
- EA 26. Armas 5.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 41433/57
- EA 27. Armas 12.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 39442/54
- EA 28. Armas 23.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 41433/49
- EA 29. Armas 27.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 41433/47
- EA 30. Badanas 11  
Parcela Catastral 41438/10
- EA 31. Badanas 15.  
Casa de vecinos.  
Parcela Catastral 41438/08
- EA 32. Badanas 22.  
Portadas de San Nicolás  
Parcela Catastral 40425/11

- EA 33. Calle Don Rodrigo 8.  
Casa patio  
Parcela Catastral 43433/32
- EA 34. Barrionuevo 10.  
Corral de vecinos.  
Parcela Catastral 46459/02
- EA 35. Campo Madre de Dios 50.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 46439/07
- EA 36. Candelaria 2.  
Ermita de la Candelaria.  
Parcela Catastral 41433/08
- EA 37. Cañas 5.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 40445/09
- EA 38. Cañas 10.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 39457/12
- EA 39. Carlos Rubio 5.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 42443/14
- EA 40. Carlos Rubio 6.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 41434/09
- EA 41. Carlos Rubio 9.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 42443/12
- EA 42. Compás de San Francisco 2.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 39442/26
- EA 43. Conde de Arenales 1.  
Casa del Conde de Arenales.  
Parcela Catastral 40493/09
- EA 44. Costanillas 12.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 43535/13
- EA 45. Custodio 5.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 44521/18
- EA 46. Diario Córdoba 5.  
Edificio de viviendas.  
Parcela Catastral 39462/01
- EA 47. Diego Méndez 10.  
Casa con patio  
Parcela Catastral 43486/14
- EA 48. Diego Méndez 9.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 42487/09
- EA 49. Diego Méndez 6 y 8.  
Casa-jardín.  
Parcela Catastral 43486/13
- EA 50. Don Rodrigo 3.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 42449/14
- EA 51. Don Rodrigo 12.  
Casa solariega.  
Parcela Catastral 43443/34
- EA 52. Duque de la Victoria 1.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 42487/18
- EA 53. Duque de la Victoria 3.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 42487/17
- EA 54. Duque de la Victoria 4.  
Casa del Duque de la Victoria.  
Parcela Catastral 42476/02
- EA 55. Encarnación Agustina s/n.  
Fachada del Convento.  
Parcela Catastral 42476/05
- EA 56. Enrique Redel 14.  
Casa solariega.  
Parcela Catastral 41503/01
- EA 57. Fernando Colón 5.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 40468/75
- EA 58. Fernando Colón 9.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 40468/73
- EA 59. Fernando Colón 15.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 40468/70
- EA 60. Fernando Colón 19.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 39459/10
- EA 61. Frías 6.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 45449/01
- EA 62. Fuenseca s/n.  
Casa con fuente adosada.  
Parcela Catastral 40493/
- EA 63. Gragea 3.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 41433/29
- EA 64. Gragea 10.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 41433/19
- EA 65. Gutiérrez de los Ríos 9.  
Casa Modernista.  
Parcela Catastral 41468/07
- EA 66. Gutiérrez de los Ríos 11.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 41468/06
- EA 67. Gutiérrez de los Ríos 38.  
Casa vecinos.  
Parcela Catastral 42456/35
- EA 68. Humosa 5.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 43525/02
- EA 69. Humosa 9.  
Corral de vecinos  
Parcela Catastral 44538/08
- EA 70. Isaac Peral 3.  
Casa solariega.  
Parcela Catastral 42294/08-12
- EA 71. Isaac Peral 5.  
Casa de los Argote.  
Parcela Catastral 42494/07
- EA 72. Isabel II, 8.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 44462/33
- EA 73. Isabel II, 10.  
Corral de vecinos.  
Parcela Catastral 44462/34
- EA 74. Isabel II, 11.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 44463/15
- EA 75. Isabel II, 12.  
Corral de vecinos.  
Parcela Catastral 44462/35
- EA 76. Jesús Nazareno 12.  
Asilo de San José.  
Parcela Catastral 43511/03
- EA 77. Escritor Juan de Mesa 1.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 42452/03
- EA 78. Escritor Juan de Mesa 3.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 42452/04
- EA 79. Escritor Juan de Mesa 5.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 42456/31
- EA 80. Juan Palo 6.  
Casa patio  
Parcela Catastral 46529/15
- EA 81. Juan Palo 8.  
Casa patio  
Parcela Catastral 46529/16
- EA 82. Juan Rufo 23.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 40504/03

- EA 83. Juan Tocino 1.  
Torre de los Perdigones.  
Parcela Catastral
- EA 84. Juramento 1.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 41468/13
- EA 85. Lagunilla 5.  
Casa de paso.  
Parcela Catastral 38549/06/31
- EA 86. Lineros 3.  
Edificio de pisos.  
Parcela Catastral 41433/41
- EA 87. Lineros 27.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 41433/11
- EA 88. Lineros 30.  
Bodegas Campos  
Parcela Catastral 41438/09-11-22
- EA 89. Lineros 31.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 41434/24
- EA 90. Lineros 37.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 41434/21
- EA 91. Lucano 21.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 39426/10
- EA 92. Maese Luis 3.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 39462/13
- EA 93. Maese Luis 5.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 39462/12
- EA 94. Maese Luis 19.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 39457/15
- EA 95. Maese Luis 23.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 39457
- EA 96. Magdalena Pza. de la 1 y 4.  
Casa-jardín y Ermita de San José.  
Parcela Catastral 45482/07
- EA 97. Magdalena Pza. de la 7.  
Casa sin patio.  
Parcela Catastral 46478/01
- EA 98. Magdalena 8.  
Casa sin patio.  
Parcela Catastral 46478/01
- EA 99. Magdalena 9.  
Casa sin patio.  
Parcela Catastral 46478/26
- EA 100. Magdalena 10.  
Casa sin patio.  
Parcela Catastral 46478/29
- EA 101. María Auxiliadora 4.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 46509/29
- EA 102. María Auxiliadora 12.  
Colegio Salesiano.  
Parcela Catastral 46509/01
- EA 103. María Auxiliadora 25.  
Taberna.  
Parcela Catastral 46537/14
- EA 104. Marroquíes 6.  
Casa urbanización.  
Parcela Catastral 38549/23
- EA 105. Mateo Inurria 4.  
Casa de vecinos.  
Parcela Catastral 39508/10
- EA 106. Mayor de Santa Marina 18.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 39547/02
- EA 107. Mayor de Santa Marina 22.  
Convento del Colodro.  
Parcela Catastral 39546/03
- EA 108. Montero 5.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 44523/12
- EA 109. Montero 8.  
Parcela Catastral 44521/32
- EA 110. Montero 12.  
Casa con patio.  
Parcela Catastral 44521/34
- EA 111. Montero 17.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 44523/06
- EA 112. Montero 19.  
Ermita de las Montañas.  
Parcela Catastral 44523/04
- EA 113. Morales 2.  
Casa Díaz de Morales.  
Parcela Catastral 41519/12
- EA 114. Moriscos 45.  
Fuente de la Piedra Escrita.  
Parcela Catastral 42535/18
- EA 115. Moriscos 5.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 40532/04
- EA 116. Moriscos 26.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 41539/41
- EA 117. Moriscos 36.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 41539/01
- EA 118. Mucho Trigo 25.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 43433/16
- EA 119. Mucho Trigo 29.  
Casa de vecinos.  
Parcela Catastral 43433/14
- EA 120. Muñices s/n.  
Edificio con portada  
Parcela Catastral 45482/13
- EA 121. Muñoz Capilla 15.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 41503/02
- EA 122. Nacimiento 2.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 44432/30
- EA 123. Ocaña 4.  
Casa patio ( Taberna Las Beatillas).  
Parcela Catastral 43511/05
- EA 124. Alfonso XII 23.  
Hospital de San Andrés.  
Parcela Catastral 43456/05
- EA 125. Palma 3.  
Trillo-Figuera.  
Parcela Catastral 42456/17
- EA 126. Palma 9.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 42464/13
- EA 127. Palma 11.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 42464/12
- EA 128. Paja 4.  
Anexo al Pósito.  
Parcela Catastral 40468/22
- EA 129. Pedro López 3.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 41473/42
- EA 130. Pedro López 7.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 41473/40

- EA 131. Pedro López 8.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 40468/04
- EA 132. Pedro López 14.  
Banca Pedro López.  
Parcela Catastral 40468/06
- EA 133. Pedro López 23.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 41473/24
- EA 134. Pedro López 28.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 41468/18
- EA 135. Plaza San Eloy s/n  
Corral de Vecinos  
Parcela Catastral 44462/15
- EA 136. Pedro Muñoz 7.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 40468/67
- EA 137. Pedro Muñoz 10.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 39457/04
- EA 138. Pérez de Oliva 6.  
Coliseo San Andrés.  
Parcela Catastral 41473/08
- EA 139. Potro 3.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 41433/42
- EA 140. Potro 4.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 41433/43
- EA 141. Potro 2.  
Casa sin patio.  
Parcela Catastral 41433/44
- EA 142. Potro 15.  
Casa sin patio.  
Parcela Catastral 39438/01
- EA 143. Potro 7.  
Casa sin patio.  
Parcela Catastral 39426/01
- EA 144. Potro 8.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 39426/02
- EA 145. Potro 12.  
Casa sin patio.  
Parcela Catastral 39426/03
- EA 146. Potro 11.  
Casa sin patio.  
Parcela Catastral 39426/04
- EA 147. Potro 10.  
Posada del Potro.  
Parcela Catastral 39426/05
- EA 148. Potro 9.  
Casa sin patio.  
Parcela Catastral 39426/06
- EA 149. Potro 8.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 39426/07
- EA 150. Potro 7.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 39426/08
- EA 151. Potro 6.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 39426/09
- EA 152. Pozanco 13.  
Escuelas Pías.  
Parcela Catastral 44521/21
- EA 153. Prensa 1.  
Anexo al Pósito.  
Parcela Catastral 40468/25
- EA 154. Realejo 6.  
Portada en casa de Pisos.  
Parcela Catastral 42489/14
- EA 155. Regina 4.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 42464/03
- EA 156. Regina 6.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 42464/04
- EA 157. Romero Barros 5.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 39438/12
- EA 158. Romero Barros 10.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 39426/34
- EA 159. Romero Barros 16.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 39426/37-38
- EA 160. Romero Barros 20.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 39426/39
- EA 161. Ronquillo Briceño 6.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 44432/18
- EA 162. Ronquillo Briceño 8.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 44432/19
- EA 163. Ronquillo Briceño 10.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 44432/20
- EA 164. Ronquillo Briceño 12.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 44432/21
- EA 165. Ronquillo Briceño 14.  
Casa sin patio.  
Parcela Catastral 44432/22
- EA 166. Ronquillo Briceño 16.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 44432/23-24
- EA 167. Ruano Girón 8.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 46521/01
- EA 168. San Agustín 4.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 42526/15
- EA 169. San Andrés 4.  
Casa solariega.  
Parcela Catastral 41482/02
- EA 170. San Fernando 29.  
Casa-fuente.  
Parcela Catastral 39442/07
- EA 171. San Juan de Letrán 6.  
Fachada-plaza.  
Parcela Catastral 46537/25
- EA 172. San Juan de Palomares 4.  
Portada Ermita.  
Parcela Catastral 46533/10
- EA 173. San Lorenzo 4.  
Portada.  
Parcela Catastral 45513/12
- EA 174. San Pablo 18.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 41473/65
- EA 175. San Pablo 26.  
Casa solariega.  
Parcela Catastral 41473/68
- EA 176. San Pablo 49.  
Casa-jardín.  
Parcela Catastral 40485/06
- EA 177. San Pedro 8.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 42456/30
- EA 178. San Pedro 15.  
Casa sin patio.  
Parcela Catastral 44443/32
- EA 179. San Pedro 16.  
Casa sin patio.  
Parcela Catastral 44443/31
- EA 180. San Pedro 8.  
Casa sin patio.  
Parcela Catastral 44443/36

- EA 181.San Pedro 17.  
Casa sin patio.  
Parcela Catastral 44443/39
- EA 182.San Rafael s/n.  
Fuente.  
Parcela Catastral 43305/02
- EA 183.San Rafael 8.  
Casa-jardín. Taberna  
Parcela Catastral 44519/14
- EA 184.Sánchez Peña 6.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 39457/02
- EA 185.Santa Isabel 7.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 40512/01
- EA 186.Santa María de Gracia 12.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 43496/14
- EA 187.Santa Marina s/n.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 38537/07
- EA 188.Santa Marta 10.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 39489/05
- EA 189.Siete Revueltas 16.  
Casa de vecinos.  
Parcela Catastral
- EA 190.Socorro 12.  
Edificio de viviendas.  
Parcela Catastral 41434/05
- EA 191.Socorro 14.  
Anexo al Pósito.  
Parcela Catastral 40468/21
- EA 192.Tazas 3.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 45482/29
- EA 193.Tinte 9.  
Casa de vecinos.  
Parcela Catastral 46438/06
- EA 194.Tinte 4.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 45439/10
- EA 195.Tomillar 4.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 44462/02
- EA 196.Toril 4.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 40468/14
- EA 197.Toril 8.  
Casa-Torre.  
Parcela Catastral 40468/17
- EA 198.Tornillo 2.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 41433/02
- EA 199.Tornillo 4.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 41433/03
- EA 200.Trueque 4.  
Casa de vecinos.  
Parcela Catastral 46521/08
- EA 201.Trueque 8.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 46521/10
- EA 202.Valderrama 6.  
Casa Solariega.  
Parcela Catastral 43433/05
- EA 203.Valderrama 12.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 43433/08
- EA 204.Zarco 5.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 41519/08
- EA 205.Plaza de Regina 2.  
Parcela Catastral 44462/29
- EA 206.Isabel II 1.  
Parcela Catastral 44463/20
- EA 207.Huerto de San Pedro el Real.  
Parcela Catastral 39442/27
- EA 208.Tundidores 3.  
Taberna Salinas.  
Parcela Catastral 40468/77
- EA 209.Calle Zarco 14  
Cine Olimpia  
Parcela Catastral 42513/23
- EA 210.Calle Zarco 20.  
Piscina de Mujeres.  
Parcela Catastral 42513/26
- EA 211.Calle Malpensada.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 42513/31
- EA 212.Plaza de la Fuenseca.  
Cine Fuenseca.  
Parcela Catastral 40493/07
- EA 213.Arroyo de San Andrés.  
Colegio Público López Dieguez.  
Parcela Catastral 41495/01
- EA 214.Calle Anqueda.  
Casa de vecinos.  
Parcela Catastral 44454/30
- EA 215.Calle Rosalas.  
Casa jardín.  
Parcela Catastral 46533/16
- EA 216.Plaza San Juan de Letrán.  
Casa pisos - jardín.  
Parcela Catastral 46533/11
- EA 217.Calle Frailes.  
Cine Delicias.  
Parcela Catastral 46537/30
- EA 218.Calle Polacas.  
Casa de vecinos.  
Parcela Catastral 45525/19
- EA 219.Calle Humosa.  
Casa de vecinos.  
Parcela Catastral 44535/12
- EA 220.Calle Montero.  
Casa patio - jardín.  
Parcela Catastral 44521/31
- EA 221.Calle Cristo.  
Casa jardín.  
Parcela Catastral 44521/10
- EA 222.Plaza de las Tazas.  
Casa jardín.  
Parcela Catastral 44479/18
- EA 223.Pedro Muñoz 13.  
Casa sin patio.  
Parcela catastral 40468/59
- EA 224.Calle Travesía de Barrionuevo 1.  
Casa patio.  
Parcela Catastral 46465/07
- EA 225.Calle Travesía de Barrionuevo 3 y 5.  
Casa jardín  
Parcela Catastral 46465/08
- EA 226.Calle Romero Barros.  
Casa patio. Círculo Juan XXIII.  
Parcela Catastral 39426/35
- EA 227.Calle de San Francisco 27.  
Casa patio  
Parcela Catastral 39442/47
- EA 228.Calle Arenillas 28.  
Casa patio  
Parcela Catastral 44463/37
- EA 229.Calle Anqueda 3.  
Casa patio  
Parcela Catastral 45541/04
- EA 230.Calle de la Palma 2 y 4.  
Casa de Vecinos / Círculo Cultural Juan XXIII  
Parcela Catastral 43456/08-09

- EA 231. Calle Pintor Bermejo 1.  
Casa patio  
Parcela Catastral 42481/10
- EA 232. Plaza de las Tazas 10  
Casa patio / Asociación Cultural  
Parcela Catastral 44479/19
- EA 233. Calle San Juan de Palomares 11.  
Casa patio  
Parcela Catastral 46533/04
- EA 234. Calle Valencia 6.  
Casa patio  
Parcela Catastral 42542/17
- EA 235. Calle Greñón 3.  
Casa patio  
Parcela Catastral 42535/09
- EA 236. Calle Valencia 1  
Casa patio  
Parcela Catastral 41533/03
- EA 237. Calle Moriscos 23.  
Casa patio (arco mudéjar)  
Parcela Catastral 41535/08
- EA 238. Calle Cristo 5.  
Casa patio  
Parcela Catastral 45513/31
- EA 239. Calle Pozanco 8.  
Casa patio  
Parcela Catastral 43514/05
- EA 240. Calle Mateo Inurria esq Alfaro  
Casa patio  
Parcela Catastral 39519/20
- EA 241. Calle Pedro López esq Gutierrez de los Ríos  
Escalera barroca  
Parcela Catastral 41473/17
- EA 242. Calle Gutiérrez de los Ríos esq Alcántara  
Sótano-bodega  
Parcela Catastral 42456/01
- EA 243. Manzana de Regina  
Restos barrocos  
Parcela Catastral 42464/09-21-37
- EA 244. Calle Alfonso XII 39.  
Escudo heráldico  
Parcela Catastral 45465/06
- EA 245. Calle Alcántara 35  
Portada con escudo heráldico  
Parcela Catastral 42464/16
- EA 246. Plaza de las Cañas 6  
Restos arquológicos (sótano)  
Parcela Catastral 40445/08
- EA 247. Calle Maese Luis.  
Edificio de aparcamientos (calzada)  
Parcela Catastral 39442/68
- EA 248. Calle Candelaria 12.  
Portada  
Parcela Catastral 41433/10
- EA 249. Calle Lineros 38.  
Fachada  
Parcela Catastral 41438/25
- EA 250. Calle Don Rodrigo  
Portada  
Parcela Catastral 42449/12
- EA 251. Calle Ravé 39  
Balcón  
Parcela Catastral 46459/22

#### ESPACIOS LIBRES CATALOGADOS EN LA VILLA

- AV 1. Plaza de Capuchinos.  
AV 2. Entorno del Bailío.  
AV 3. Plaza del Cardenal Toledo.  
AV 4. Plaza Capuchinas.  
AV 5. Boulevard Gran Capitán.  
AV 6. Entorno Colegiata de San Hipólito.  
AV 7. Plaza San Felipe y entorno.  
AV 8. Cuesta Lujan.  
AV 9. Plaza Doctor Emilio Luque.  
AV 10. Plaza Compañía y calles Reloj y Pompeyos.

- AV 11. Plaza Ramon y Cajal.  
AV 12. Plaza de Séneca  
Calle Ambrosio Morales  
Calle Antonio Castillo  
Calle Marqués del Villar  
Calle Julio Romero de Torres  
Calle San Eulogio.  
AV 13. Calle de la Feria.  
AV 14. Altos de Santa Ana y Cuesta de Peromato.  
AV 15. Plaza Jeronimo Páez.  
AV 16. Calle Fernández Ruano  
Calle Tejon y Marín  
Calle Sánchez de Feria  
Plaza Profesor López Neyra  
Plaza Angel Torres.  
Calle Cea.  
Calle Valladares  
Calle Naranja  
AV 17. Calle Leyva Aguilar y Calle Buen Pastor  
AV 18. Plaza Benavente y Calle Blanco Belmonte  
AV 19. Calle Encarnación  
Calle Rey Heredia  
Calle Horno del Cristo  
Calle Bataneros  
Calle Caldereros  
AV 20. Cabezas y Portillo San Francisco  
AV 21. Calle Martínez Rucker y calle Osio  
AV 22. Plaza de la Concha y calle Arnold Toynbee (Pañuelo)  
AV 23. Plaza de Abades  
Calle Portería de Santa Clara  
Calle Zapatería Vieja  
Calle Badanillas  
Calle Horno de Porras  
Calle Alfayatas  
AV 24. Calle de las Flores  
AV 25. Calle Céspedes  
Calle Velázquez Bosco  
Calle Samuel de los Santos Gener  
AV 26. Calleja de la Hoguera  
AV 27. Puerta de Almodóvar  
Calle Almanzor  
Calle Romero  
AV 28. Plaza y calle Cardenal Salazar  
AV 29. Calle Judíos  
Plaza de Maimónides  
Calle Averroes  
AV 30. Calle Cairuán  
AV 31. Calle Tomás Conde  
Calle Manriquez  
Calle Albucasis  
Calle Judería  
Calle Deanes  
Calle Conde y Luque  
AV 32. Plaza de Judá Leví  
AV 33. Calle Medina y Corella  
AV 34. Calleja de la Luna  
AV 35. Calle Magistral González Francés  
Calle Cardenal Herrero  
Calle Torrijos  
Calle Corregidor Luis de la Cerda  
Plaza de Santa Catalina  
Triunfo de San Rafael  
AV 36. Amador de los Rios  
AV 37. Jardín delantero del Alcázar

#### ESPACIOS LIBRES CATALOGADOS EN LA AJERQUIA

- AA 1. Plaza de la Lagunilla  
AA 2. Plaza del Conde de Priego  
AA 3. Plaza de San Agustín  
AA 4. Plaza de San Rafael  
AA 5. Plaza de San Andrés  
AA 6. Plaza de Aguayos  
AA 7. Plaza del Potro

Calle Romero Barros

Calle San Francisco

#### HITOS URBANOS CATALOGADOS

- H 1. Estatua ecuestre del Gran Capitán  
Plaza de las Tendillas.
- H 2. Fuente  
Plaza de las Doblas
- H 3. Fuente  
Claustro de San Francisco
- H 4. Fuente  
Plaza de la Paja
- H 5. Triunfo de San Rafael  
Avenida del Corregidor
- H 6. Fuente  
Plaza del Vizconde de Miranda
- H 7. Fuente  
Plaza de San Bartolomé
- H 8. Fuente  
Plaza de la Magdalena
- H 9. Fuente  
Plaza del Manzano
- H 10. Fuente de santa Catalina o del Mocosillo  
Plaza de Santa Catalina
- H 11. Fuente  
Plaza del Corazón de María
- H 12. Fuente de la Piedra Escrita  
Calle Cárcamo
- H 13. Fuente de la Fuenseca  
Plaza de la Fuenseca
- H 14. Fuente  
Campo Madre de Dios
- H 15. Arca del Agua  
Cardenal Herrero s/n
- H 16. Fuente del Caño Gordo  
Cardenal Herrero s/n

#### CONJUNTOS CATALOGADOS

- CC1. Conjunto catalogado de la calle Cruz Conde.  
Calles Cruz Conde, Manuel de Sandoval, Góngora, Dáz del Moral y San Alvaro.
- CC2. Conjunto catalogado de la plaza de las Tendillas y entorno.  
Plaza de las Tendillas y calles de Mármol de Bañuelos, Victoriano Rivera, Barqueros, Marqués del Boil, Gondomar, Sevilla, Málaga, Jesús y María y Duque de Hornachuelos
- CC3. Conjunto catalogado de la calle Nueva y entorno.  
Calles de Claudio Marcelo, Conde de Cárdenas, García Lovera, Azonaicas, María Cristina, Alfonso XIII, Alfaro y Carbonell y Morand.
- CC4. Conjunto catalogado de la calle Alfaro.  
Calle de Alfaro, Puerta del Rincón y Cuesta del Bailío
- CC5. Conjunto catalogado de la calle Feria (Villa).  
Calles de Diario de Córdoba, San Fernando, Cuesta de Luján y el Portillo.
- CC6. Conjunto catalogado de la calle Feria (Ajerquía)  
Calles de Diario de Córdoba, San Fernando, Maese Luís, Compás de San Francisco, Romero Barros y Lineros.
- CC7. Conjunto catalogado de la Villa Norte.
- CC8. Conjunto catalogado del barrio de La Trinidad.
- CC9. Conjunto catalogado del barrio de La Compañía.
- CC10. Conjunto catalogado del barrio de La Judería.
- CC11. Conjunto catalogado del barrio de Santa Clara.
- CC12. Conjunto catalogado del barrio de San Basilio
- CC13. Conjunto catalogado del barrio de Santa Marina.
- CC14. Conjunto catalogado del barrio de Las Costanillas.
- CC15. Conjunto catalogado del barrio de San Lorenzo.
- CC16. Conjunto catalogado del barrio de San Andrés.
- CC17. Conjunto catalogado del barrio de La Magdalena.
- CC18. Conjunto catalogado del barrio de San Pedro.
- CC19. Conjunto catalogado del barrio de San Nicolás de la Ajerquía.
- CC20. Conjunto catalogado del barrio de Santiago.

#### (Corrección de error)

Habiéndose detectado error en el cabezera de este anuncio en la página 2, donde dice: “Junta de Andalucía. Consejería de

**Empleo y Desarrollo Tecnológico. Delegación Provincial. Sevilla”** debe decir: “Junta de Andalucía. Consejería de Obras Públicas y Transportes. Dirección General de Urbanismo. Sevilla”.

Lo que se hace público a los efectos que procedan.

