NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE POZOBLANCO

NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS DE EDIFICACION

SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS **Noviembre de 2.000**

I N D I C E

Pág.

TITULO I DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Capítulo I. Naturaleza Jurídica, Alcance, Ambito Vigencia, Revisión y Obligatoriedad 2
Capítulo II. Desarrollo de las Normas 6
Capítulo III. Régimen Urbanístico del Suelo 8
Capítulo IV. Zonificación y Calificación 13

TITULO II SISTEMAS

Capítulo I. Disposiciones Comunes 15
Capítulo II. Sistema Viario 18
Capítulo III. Sistema de Espacios Libres 20
Capítulo IV. Sistema de Equipamientos Comunitarios 21
Capítulo V. Sistema de Infraestructuras y Servicios Básicos 23

TITULO III REGULACION DE USOS

Capítulo I. Disposiciones Generales 25
Capítulo II. Clases y Tipos de Usos 27

TITULO IV NORMAS DE URBANIZACION

Capítulo I. Disposiciones Generales 39
Capítulo II. Normas de Urbanización 40

TITULO V CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Capítulo I. Normas Generales de la Edificación 42

TITULO VI ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANO

Capítulo I. Ordenanzas de la Edificación. Regulación y tipos 58
Capítulo II. Zona de E. Protegidos. 59
Capítulo III. Zona de Casco Histórico. 63
Capítulo IV. Zona de Casco Histórico sin Protección 67
Capítulo V. Zona de Extensión del Casco Histórico 70
Capítulo VI. Zona de Ensanche 71
Capítulo VII. Zona de Manzana Cerrada 72
Capítulo VIII. Zona de Edificación Unifamiliar Adosada 75
Capítulo IX. Zona de Edificación Unifamiliar Aislada 78
Capítulo X. Zona de Industria 80
Capítulo XI. Zonas incluidas en Unidades de Ejecución 83

TITULO VII ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

Capítulo I. Suelo Urbanizable 86

TITULO VIII SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo I. Régimen Urbanístico de S.N.U. 89
Capítulo II. Normas de Ordenación del Suelo No Urbanizable 91
Normas Generales 91
Normas Particulares de cada Tipo de Suelo 95
Normas Específicas
(Condiciones Específicas de cada SNU) 101

TITULO IX NORMAS DE PROCEDIMIENTO

Capítulo I. Información Urbanística 107
Capítulo II. Licencias 108
Capítulo III. Control e Inspección de Obras 109
Capítulo IV. Intervención en la Edificación 111
Capítulo V. Estado Ruidoso de las Edificaciones 112

TITULO X DISPOSICION FINAL 114

A N E X O S

ANEXO 1º ALTURA MAXIMA PERMITIDA EN CADA CALLE 1

ANEXO 2º ACTUACIONES EN SUELO URBANO 6

Unidades de Ejecución 7
Actuaciones Aisladas 40
Plan Especial del Centro Histórico. Protección Ambiental 44

ANEXO 3º ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE 47

Planes Parciales Residenciales 48
Planes Parciales Industriales 59

ANEXO 4º ALINEACIONES EN SUELO URBANO

TITULO I: DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

CAPITULO I

NATURALEZA JURIDICA, ALCANCE, AMBITO, VIGENCIA, REVISION Y OBLIGATORIEDAD.

ARTICULO 1.- NATURALEZA JURIDICA DEL DOCUMENTO.

El presente documento constituye el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio de Pozoblanco, y define y regula el régimen urbanístico del suelo y de la edificación. Su denominación es Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pozoblanco.

ARTICULO 2.- ALCANCE.

Las Normas Subsidiarias, son del tipo de las definidas en el apartado b) del artículo 91 del Reglamento de Planeamiento del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/92 (TRLS): Tienen por objeto el clasificar el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable, y estableciendo las normas de protección del suelo no Urbanizable.

En todo lo no contemplado en estas NN.SS. serán de aplicación las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba en todo tipo de suelo.

ARTICULO 3.- AMBITO TERRITORIAL.

La Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pozoblanco afecta a todo su Término Municipal y a ellas se ajustará la Actividad Urbanística que se desarrolle dentro de dicho Término.

ARTICULO 4.- VIGENCIA.

Las Normas Subsidiarias tendrán vigencia indefinida y serán inmediatamente ejecutivas una vez publicada su aprobación definitiva, según lo establecido en los artículos 125 y 131 del TRLS respectivamente.

Las alteraciones de su contenido podrán llevarse a cabo mediante la revisión de las mismas o la modificación de alguno o algunos de sus elementos, según establece el Art. 126.3 del TRLS.

ARTICULO 5.- REVISION.

La revisión de las presentes Normas Subsidiarias vendrá provocada por: (Art. 126.4 del TRLS y el Art. 154.3 del RP)

- La adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad.

- La revisión podrá determinar la sustitución del instrumento de planeamiento.

En particular, serán causas de revisión:

- Cambios generales de la red viaria.
- Alteración global de las previsiones de instalación de centros industriales.
- Desequilibrios en las hipótesis de evolución de las magnitudes básicas: población, empleo, renta, motorización, viviendas, oficinas, servicios, etc.

- Agotamiento del 85% de la capacidad residencial del suelo urbano y/o urbanizable.
- Cualquier otra causa debidamente justificada e incluida en una de las causas generales de revisión anteriormente citadas.

ARTICULO 6.- MODIFICACION.

Constituye la alteración de las determinaciones de las Normas en los supuestos no encuadrables en la Revisión, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la Clasificación y/o Calificación del suelo, y suponga por lo tanto alteración de elementos concretos de las Normas Subsidiarias (Art. 126.5 del TRLS)

Las modificaciones de cualquiera de los elementos de las Normas se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación (Art. 128.1 del TRLS)

Se considerarán como causas de Modificación:

- Cambios generales en alineaciones.

- Cambios de ubicación, dimensión o límite de los equipamientos.

- Rectificaciones aisladas en los límites del Suelo Urbano o Urbanizable.

- Alteraciones en los usos o intensidades admitidos, sin incremento de volumen.

- Incremento de volumen edificable de una zona. En este caso se requerirá la previsión de mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población (Art. 161.2 del RPU).

- Alteración de la Zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos. En este caso la Modificación deberá ser aprobada por el Organo Ejecutivo Superior de naturaleza colegiada de la Comunidad Autónoma correspondiente, previo informe favorable del Consejero competente por razón de materia, y del Consejo de Estado u Organo Autonómico que corresponda (Art. 129 del TRLS).

En este supuesto no podrá entenderse producida, en ningún caso,la aprobación definitiva por silencio administrativo a que se refieren el Art. 133.1 del RP.

- Cambios de Ordenanzas de edificación.

Cuando las circunstancias lo exigieran, la Comisión Provincial de Urbanismo (Organo competente de la Comunidad Autónoma),podrá ordenar motivadamente la revisión de las Normas, previa de la Corporación Municipal acordando lo procedente en cuanto a la redacción (Art. 126.6 del TRLS).

ARTICULO 7.- SUSTITUCION POR UN PLAN GENERAL.

Procederá la sustitución de las Normas Subsidiarias por un Plan General cuando así sea acordado por el Ayuntamiento en alguno de los supuestos de los artículos anteriores, o bien si la dinámica urbana del Municipio exigiese la existencia de una programación de la Estructura General y de la Urbanización del Suelo.

Así mismo, será causa de formación de un Plan General la aprobación de un Plan Director Territorial de Coordinación en cuyo ámbito se encuentre incluido el municipio de Pozoblanco. La sustitución deberá realizarse en el plazo de un año a partir de la aprobación definitiva de éste.

ARTICULO 8.- OBLIGATORIEDAD E INTERPRETACION.

1.- OBLIGATORIEDAD.

a) Las presentes Normas Subsidiarias obligan a la Administración y a los administrados.

b) Las facultades de edificar y de ejecutar cualquiera de los actos que exijan previa licencia municipal, así como la función planificadora mediante la redacción de Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales, sean públicos o privados las personas que ejecutan tales actos, deberán respetar las prescripciones que se establecen en estas Ordenanzas y las que resultan de las afecciones de los planos de las presentes Normas.

c) Los Departamentos Ministeriales y demás Organos de la Administración Pública que pretendan efectuar construcciones, usos, y otras actuaciones en el Término Municipal de Pozoblanco deberán acomodar tales actuaciones a las presentes Normas Urbanísticas y demás disposiciones municipales. Cuando concurran los supuestos de urgencia, excepcionalidad o interés público que previene el Art. 244 del TRLS, se estará a lo dispuesto en el indicado precepto.

2.- INTERPRETACION.

a) La interpretación de las disposiciones y determinaciones y determinaciones de las presente Normas Subsidiarias se efectuará en función del contenido de la totalidad de los documentos que las integran, y, si existiese duda o imprecisión, se estimará condicionante la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y mayores espacios para zonas de uso y destino público.

b) En los supuestos de discrepancia entre los documentos gráficos, prevalecerá el de escala mayor. Si la discrepancia se produce entre la documentación gráfica y la escrita, prevalecerá esta última.

ARTICULO 9.- DOCUMENTACION.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal se expresan en los siguientes Documentos:

1.- Memoria.

2.- Planos de Ordenación.
3.- Normas Urbanísticas y Ordenación de la Edificación

CAPITULO II

DESARROLLO DE LAS NORMAS

ARTICULO 10.- DISPOSICIONES GENERALES.

1.- El desarrollo de las determinaciones de estas Normas

Subsidiarias corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Pozoblanco, en el ámbito de sus competencias, sin perjuicio de la participación de los particulares y de la atribución de competencias a Organos específicos según se establece en el TRLS, Reglamentos y estas NN.SS.

2.- Para el desarrollo de las presentes NN.SS. se formularán, con arreglo a lo previsto en el TRLS, los Reglamentos y estas NN.SS. los instrumentos de Planeamiento Derivado que sean procedentes de acuerdo con la clase de suelo de que se trate.

Se especifican en el Plano de clasificación, calificación y gestión los contemplados en las presentes Normas.

SECCION 1ª.- EN SUELO URBANO.

ARTICULO 11.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LAS NORMAS.

1.- Las determinaciones establecidas en las presentes Normas Subsidiarias para el Suelo Urbano serán, en su caso, desarrolladas mediante Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización, para los fines previstos en los artículos 84, 91 y 92 del TRLS respectivamente.

2.- Aún cuando no estuviera expresamente previsto en estas Normas Subsidiarias, el Ayuntamiento podrá acordar la formulación de Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización en áreas que constituyan una unidad y cuyas circunstancias urbanísticas así lo recomienden.

3.- Se formularán Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y Proyectos de Compensación para el desarrollo de las unidades de Ejecución.

SECCION 2ª.- EN SUELO URBANIZABLE.

ARTICULO 12.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LAS NORMAS.
1.- Las determinaciones establecidas en las presentes NN.SS. para el Suelo Apto para Urbanizar, serán, en su caso, desarrolladas mediante Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyecto de Urbanización, para los fines previstos en los Arts. 83, 84, 91 y 92 del TRLS respectivamente.

2.- Aún cuando no estuvieran expresamente previstos en las Normas Subsidiarias, el Ayuntamiento podrá acordar la formulación de Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización en áreas que constituyan una unidad y cuyas circunstancias urbanísticas así lo recomienden.

ARTICULO 13.- SUELOS INCLUIDOS EN SECTORES.

Hasta tanto no se redacte el correspondiente Plan Parcial previsto sobre este suelo, no se podrán realizar en él obras o instalaciones salvo las de carácter provisional previstas en el art.136 del TRLS, ni podrán destinarse a usos distintos de los que tengan en el momento de la aprobación definitiva de estas NN.SS.

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

SECCION 3ª.- EJECUCION DE LAS ACTUACIONES URBANISTICAS.

ARTICULO 14.- DISPOSICIONES GENERALES.

La ejecución de las actuaciones urbanísticas se realizará, en su caso, mediante las Unidades de Ejecución delimitadas en Suelo Urbano, y las que se delimiten en Suelo Apto para Urbanizar en función de las características de cada Sector, según lo establecido en los Arts. 143, 144 y 145 del TRLS, salvo en los supuestos de Actuaciones Asistemáticas en Suelo Urbano y cuando se trate de ejecutar directamente Sistemas Generales o alguno de sus elementos.
Las Unidades de Ejecución no contempladas en estas NN.SS., así como la modificación de las ya delimitadas cuando proceda, se acordará, de oficio o a petición de los particulares interesados, por el Ayuntamiento, previos los trámites de Aprobación Inicial e Información Pública durante quince días (art. 146 TRLS).

ARTICULOS 15.- DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCION.

Para el desarrollo de las Unidades de Ejecución será preciso:

a) Aprobación del correspondiente Instrumento de Planeamiento que concrete la ordenación pormenorizada de la U.E.

b) Redacción del correspondiente Proyecto de Compensación que garanticen la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los afectados por la Ordenación Urbanística.

c) Redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización y realización de las obras señaladas en el Art. 59 del R.G.U.

d) Edificación de las parcelas que merezcan la condición de solar definido en el Art. 14 del TRLS

ARTICULO 16.- CARACTERISTICAS Y DETERMINACIONES DE LAS ACTUACIONES.

En las Fichas incluidas en el Anexo Unico de estas NN.SS., se establecen las características y determinaciones de cada una de las Actuaciones.

CAPITULO III

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

SECCION 1ª.- CLASIFICACION DEL SUELO.

ARTICULO 17.- ALCANCE.

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

A efectos de las presentes NN.SS. la nomenclatura de "Urbanizable" es la misma que la de "Apto para Urbanizar" que precisa el TRLS.

ARTICULO 18.- SUELO URBANO.

Lo constituyen todos aquellos suelos que reuniendo las condiciones exigidas en el artículo 10 del TRLS, han sido así clasificados por estas Normas Subsidiarias, los cuales quedan reflejados en los planos de clasificación, calificación y gestión del Suelo.

ARTICULO 19.- SUELO URBANIZABLE.

Lo constituyen todos aquellos suelos que han sido incluidos en esta clasificación por adecuarse a la ordenación de suelo prevista en estas Normas, los cuales quedan reflejados en los planos de clasificación, calificación y gestión.

ARTICULO 20.- SUELO NO URBANIZABLE.

Lo constituyen todos aquellos suelos que reuniendo las condiciones exigidas en el artículo 12 del TRLS., han sido así clasificados por las presentes Normas, los cuales quedan reflejados en los Planos de clasificación, calificación y gestión.

SECCION 2ª.- REGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

ARTICULO 21.- INCORPORACION AL PROCESO URBANIZADOR Y EDIFICATORIO.

La aprobación del Planeamiento preciso, según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos fijados en estas Normas según se establece en el Art. 19 del TRLS.

ARTICULO 22.- DEBERES LEGALES PARA LA ADQUISICION GRADUAL DE FACULTADES.

1.- La ejecución de las Actuaciones Urbanísticas de estas Normas garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas, entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.

d) Solicitar la Licencia de Edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.

e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

2.- El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las Facultades Urbanísticas que se definen en el siguiente artículo.

ARTICULO 23.- FACULTADES URBANISTICAS DE LA PROPIEDAD.

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes DERECHOS:

1.- DERECHO A URBANIZAR.
2.- DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

3.- DERECHO A EDIFICAR.
4.- DERECHO A LA EDIFICACION.

Estos Derechos quedan regulados en los Arts. 23 a 41 del TRLS.

ARTICULO 24.- DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

El Aprovechamiento Urbanístico susceptible de apropiación (ASA) por los propietarios, particularizado para las presentes Normas es el siguiente:

A) SUELO URBANO.
1.- En Unidades de Ejecución:

El Aprovechamiento Susceptible de Apropiación (ASA) por el conjunto de propietarios incluidos en una U.E. será el resultado de referir a

su superficie, el 90% del Aprovechamiento Medio resultante en la U.E. respectiva.

2.- En el resto del Suelo Urbano:

El Aprovechamiento Susceptible de Apropiación (ASA) será el resultado de referir a su superficie el 100% del permitido en las presentes Normas para este tipo de suelo.

B) SUELO URBANIZABLE.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación (ASA) por los propietarios de este suelo será el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento establecido para el sector.

ARTICULO 25.- REPARTO DE CARGAS DERIVADAS DE LAS CESIONES GRATUITAS DEL SUELO.

Entre los propietarios de las actuaciones urbanísticas de estas Normas se practicarán las oportunas operaciones de compensación o reparcelación, con las correspondientes adjudicaciones de terrenos, a efectos de que el aprovechamiento de cada propietario sea el resultante del aprovechamiento Medio o Tipo según sea Suelo Urbano o Urbanizable.

ARTICULO 26.- COSTES DE LA URBANIZACION.

Los gastos de urbanización que deben ser sufragados por los propietarios afectados por las Actuaciones Urbanísticas de estas Normas son los comprendidos en el Art. 155.1 del TRLS y los de ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye cada actuación individualizada en la forma y cuantía establecida en la misma.

ARTICULO 27.- DEBERES LEGALES DE USO, CONSERVACION Y REHABILITACION.

Según se establece en el Art. 21 del TRLS:

1.- Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido en estas NN.SS. y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.

2.- El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios o la Administración en los términos que establezca la legislación aplicable.

ARTICULO 28.- PLAZOS PARA LA ADQUISICION GRADUAL DE FACULTADES URBANISTICAS.

Los plazos para la adquisición gradual de facultades urbanísticas a través de los Derechos a Urbanizar, al Aprovechamiento Urbanístico, a Edificar y a la Edificación, se reflejan pormenorizadamente en cada Zona y en las Fichas de cada Actuación Urbanística que se reflejan en el Anexo de estas Normas.

ARTICULO 29.- REDUCCION DEL DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá según lo establecido en la Ley del Suelo en vigor si no se solicita la Licencia de Edificación en los plazos establecidos en estas NN.SS.

SECCION 3ª.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

ARTICULO 30.- DESTINO.

Segun se establece en el artículo 15 del TRLS:

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, o denominación equivalente atribuida por la legislación autonómica, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que los regule, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

ARTICULO 31.- PROHIBICIONES Y AUTORIZACIONES.

Según se establece en el artículo 16 del TRLS:

1.-En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.

2.- En el suelo no urbanizable quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrá de garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo que la legislación aplicable establezca sobre régimen de los asentimientos o núcleos rurales en esta clase de suelo.

3.- Además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas se observarán las siguientes reglas:

a) 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, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento.

b) Podrán autorizarse por el Organo Autonómico competente 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. Se especifica en el Título X de estas Normas el procedimiento de autorización.

4.- Para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras de declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto en el Art. 37.2. del TRLS.

CAPITULO IV

ZONIFICACION Y CALIFICACION

ARTICULO 32.- DISPOSICIONES GENERALES.

Las presentes Normas asignan a todos los suelos de su programa urbano, en función del destino en la ordenación, una calificación según Zonas, de acuerdo con la clasificación del suelo.

Cada zona es objeto de una Ordenanza específica y su delimitación queda reflejada en el plano de clasificación, calificación y gestión de Planeamiento.

ARTICULO 33.- ZONIFICACION Y CALIFICACION.

1.- SUELO URBANO.

- Zona de Edificios protegidos.
- Zona de Casco.
- Zona de Extensión del Casco.
- Zona de Ensanche.
- Zona Industrial.

2.- SUELO URBANIZABLE.

- Residencial.
- Industrial.

3.- SUELO NO URBANIZABLE

- S.N.U. Genérico.
- S.N.U. Especial de protección de Riberas.
- S.N.U. De especial interés Ambiental.
- S.N.U. De especial interés Ecológico.
- S.N.U. De especial protección de paisajes Rurales-Tradicionales.
- S.N.U. De protección de infraestructura.
- S.N.U. De protección Urbanística.
- S.N.U. Común de especial interés estratégico-ambiental.
- S.N.U. Especial interés ciéntifico-cultural.
- S.N.U. de especial protección de vías pecuarias.

TITULO II: SISTEMAS

CAPITULO I

DISPOSICIONES COMUNES

ARTICULO 34.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

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

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

ARTICULO 35.- CLASES DE SISTEMAS.

1.- Los sistemas generales de Las Normas Subsidiarias son los siguientes:

1º) Sistema general de comunicaciones, formado por:

a) Sistema general viario.

2º) Sistema general de espacios libres.

3º) Sistema general de equipamiento comunitario.

4º) Sistema general de infraestructuras básicas y servicios.

2.- La estructura general y orgánica se completa con los Sistemas Locales que en suelo urbano lo constituyen:

a) Los viales y aparcamientos.

b) El suelo de jardines, parques urbanos y zonas deportivas.

c) El suelo de interés público y social susceptible de ser edificado para dotaciones, equipamientos o edificios públicos.

3.- Los Planes Parciales en desarrollo de las previsiones de las NN.SS. determinarán los sistemas locales de suelo ordenado por los mismos con arreglo a los parámetros establecidos en el TRLS y disposiciones reglamentarias y en estas Normas.

ARTICULO 36.- OBTENCION DE SUELO PARA SISTEMAS GENERALES.

1.- Los suelos que en ejecución de las previsiones de estas NN.SS. deban destinarse a sistemas generales se obtendrán para el uso y dominio público mediante:

A) EN SUELO URBANO: (Art. 200 TRLS)

- Expropiación.

B) EN SUELO URBANIZABLE: (Art. 201 TRLS)

- Ocupación Directa.
- Expropiación.

2.- La calificación de sistemas implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbre.

ARTICULO 37.- OBTENCION DE SUELO PARA SISTEMAS LOCALES.

Los suelos que en ejecución de las previsiones de estas NN.SS. deban destinarse a Sistemas Locales, se obtendrán para el uso y dominio público, mediante:

A) EN SUELO URBANO: (Art. 200 y 205 TRLS)

* Contenido en Unidad de Ejecución:
  - Cesión obligatoria y gratuita.
* No contenido en Unidad de Ejecución:
  - Por expropiación.

B) EN SUELO URBANIZABLE:

- Cesión obligatoria y gratuita.

ARTICULO 38.- DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES.

El desarrollo de las previsiones contenidas en las NN.SS. relativas a los Sistemas Generales se efectuará en los correspondientes Planes Especiales que podrán referirse a la totalidad o a alguno de sus elementos. Podrán también desarrollarse estas previsiones en los Planes Parciales siempre y cuando se incluyan en los Sectores a desarrollar por dichos Planes Parciales.

También podrán desarrollarse dichas previsiones, directamente a través de Proyectos de Urbanización (Art. 84.2 y 142.5 del TRLS).

ARTICULO 39.- EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES.

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

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

ARTICULO 40.- SISTEMAS Y TITULARIDADES DEL SUELO.

1.- Los suelos afectos a sistemas de uso y dominio público y los de uso público o colectivo y de titularidad privada existentes en el momento de la aprobación inicial, continuarán afectados a idéntico uso salvo que en las presentes NN.SS. se prevea expresamente su modificación.

2.- Los sistemas existentes de titularidad y dominio privado mantendrán dicha situación mientras continúen con el uso, destino y nivel de servicio actuales.

3.- Los terrenos que estas NN.SS. afectan a sistemas locales en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita o por cualquier otro título, son de dominio público.

4.- Los suelos de propiedad pública calificados como equipamiento en los que este equipamiento no se haya creado efectivamente podrán ser cedidos provisionalmente a particulares que deseen crear en ellos el equipamiento en cuestión. Esta cesión será siempre discrecional, y se efectuará únicamente en el caso de que ningún organismo público prevea a corto o medio plazo la inversión en ese suelo. El número de años por el que se ceda provisionalmente el uso de este suelo se fijará también discrecionalmente por el Ayuntamiento. Sea cual sea este plazo, la cesión se anulará automáticamente en el caso de que dicho equipamiento desaparezca como tal, es decir, cierre al público las instalaciones.

CAPITULO II

SISTEMA VIARIO

ARTICULO 41.- DEFINICION DEL SISTEMA VIARIO.

1.- Es el conjunto de elementos y espacios destinados a hacer posible la movilidad, motorizada o no, y la accesibilidad de los distintos puntos del territorio y de los núcleos de población.

2.- Por su localización y función, dentro del sistema viario se distinguen las siguientes clases de vías:

a) En el suelo no urbanizable: carreteras principales, caminos y carreteras secundarias.
b) En los suelos urbano y urbanizable: enlaces, circunvalaciones y travesías, vías primarias, viario medio y viario local.

3.- En el plano de clasificación, calificación y gestión se grafían las carreteras y caminos y se representa la jerarquización y disposición de los enlaces, circunvalaciones y travesías, viario medio y local.

ARTICULO 42.- DEFINICION DE LAS VIAS.

1.- CARRETERAS: Las vías de dominio y uso público ya sean estatales, provinciales o municipales, proyectadas y construidas para la circulación de vehículos, automóviles, regulados por la Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de Julio y Reglamento General de Carreteras R.D. 1.073/1977 de 8 de Febrero.

2.- CAMINOS: Los construidos como elementos auxiliares o complementarios de las actividades específicas de que sus titulares, a quienes corresponde su construcción, conservación y reparación.

3.- VIAS DE ENLACE, CIRCUNVALACION Y TRAVESIA: Son vías de unión entre carreteras atravesando o bordeando la ciudad, por lo que se caracterizan por la mezcla de un tráfico no urbano generado o atraído por las zonas contiguas a la vía.

4.- VIAS PRIMARIAS: Son vías cuya función es canalizar los recorridos más largos en la ciudad, sirviendo de distribuidores de las vías locales.

5.- VIARIO MEDIO: Son aquellas vías que tienen una cierta importancia en la estructura y organización espacial, o que por su longitud salen fuera del ámbito de barrio, pero que no posean las condiciones suficientes de continuidad o capacidad para ser clasificados dentro de las vías primarias.

6.- VíAS LOCALES: Son las calles de los barrios o sectores que aseguran el acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas en aquellos ámbitos.

ARTICULO 43.- DESARROLLO.

1.- En suelo urbano, en el plano de clasificación, calificación y gestión (Protecciones y Alineaciones) se determinan la amplitud y disposición de las vías.
Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle completarán esta ordenación.
Las alineaciones serán las consolidadas por la edificación existente, excepto las recogidas en los planos que se incluyen en ANEXO DE ALINEACIONES de las N.S.P.P.

Igualmente, serán objeto de nueva alineación los inmuebles que de forma aislada (presenten pequeños tacones) no se adapten a las alineaciones aprobadas o consolidadas , aún sin estar incluidas en el anexo antes mencionado.

2.- En suelo urbanizable, los Planes Parciales completarán y precisarán, en el ámbito de su territorio, la ordenación de la red viaria establecida en ellos y, en su caso, los Planes Especiales.

CAPITULO III

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

ARTICULO 44.- DEFINICION.

El sistema general de Espacios Libres de las presentes Normas Subsidiarias está constituido por los parques urbanos y jardines públicos, áreas públicas para el ocio cultural o recreativo (parques deportivos, recinto ferial, etc.).

El sistema general de Espacios Libres se complementa a nivel Local, por los suelos destinados a jardines, áreas de juego y recreo para niños y áreas peatonales en los Planes Parciales que desarrollen las determinaciones de estas Normas en Suelo Urbanizable.

ARTICULO 45.- PARQUES URBANOS Y JARDINES.

Son parques urbanos y jardines, los espacios arbolados o ajardinados, destinados al esparcimiento público, protección y aislamiento de la población o la mejora de las condiciones ambientales de una zona.

Las NN.SS. admiten la existencia de jardines y zonas verdes en general de titularidad privada. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular deberán mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas de protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana en aplicación del art. 245 TRLS.

ARTICULO 46.- CONDICIONES DE USO.

En los parques y jardines urbanos de superficie superior a los 10.000 m². además del uso como zona verde se admiten los deportivos, educativos, culturales, sociales, de relación en 3ª y 4ª categorías y de aparcamientos, con las siguientes condiciones:

a) La ocupación de suelo por el conjunto de estos usos no sobrepasará el 20% de la superficie total del parque, no pudiendo ser la superficie ocupada por edificación mayor del 10% de dicha superficie total.

b) La ocupación de suelo por los distintos usos permitidos será regulada en extensión, localización y forma mediante el correspondiente Plan Especial.

c) En todo caso, el suelo ocupado por tales usos mantendrá la titularidad pública.

CAPITULO IV

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

ARTICULO 47.- DEFINICION.

Comprende el sistema general de equipamiento comunitario todos aquellos centros al servicio de la población destinados a los usos que se relacionan en el artículo siguiente de estas Normas.

Como tales se recogen los ya existentes o en ejecución y los que en desarrollo de las NN.SS. se establezcan de nueva construcción.

El sistema de equipamiento comunitario aparece definido en el plano de clasificación, calificación y gestión de las NN.SS.

ARTICULO 48.- EQUIPAMIENTOS LOCALES Y USOS.

El sistema general descrito en el artículo anterior se completa a nivel local, con los suelos y centros que de conformidad con las determinaciones de estas NN.SS. y de la legislación urbanística, sea de cesión obligatoria y gratuita por los Planes Parciales que desarrollen los sectores de suelo urbanizable.

Las presentes Normas determinan en suelo urbanizable la localización de ciertos equipamientos de ámbito general local. Estas determinaciones se incluyen en el plano de clasificación, calificación y gestión.

Los suelos destinados a equipamientos comunitarios, con las edificaciones, instalaciones y demás elementos que le sean propios, se clasifican en la regulación de Usos de estas Normas.

El suelo destinado a equipamiento educativo o social no podrá destinarse a finalidad distinta a la de equipamiento. La mutación de destino requerirá la modificación de las NN.SS. y la Previsión de otro suelo para el equipamiento desplazado.

ARTICULO 49.- TITULARIDAD Y DOMINIO.

Sobre la titularidad y dominio de los elementos del sistema de equipamiento colectivo se estará a lo dispuesto en estas Normas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, es posible la compatibilización entre la condición de sistema y titularidad privada en equipamientos tales como educativo, sanitario, hospitalario, deportivo, y recreativo.

ARTICULO 50.- INDICE DE EDIFICABILIDAD DE LOS EQUIPAMIENTOS.

Con carácter general el Indice de Edificabilidad de los Equipamientos será el mismo que el de la zona donde se ubique.

En las zonas de ordenación por alineación a vial estos centros deberán disponerse sobre la alineación. En todo caso, la organización del espacio edificable se atendrá a las condiciones y parámetros de ordenación de la zona que le corresponda.

En los casos en que un centro de equipamiento o servicio se localice entre zonas a las que correspondiesen ordenaciones diferentes, un Informe Previo municipal determinará la ordenanza de aplicación, atendiendo a los específicos problemas (acceso, conformación de espacios públicos, relaciones funcionales con barrios, etc.) que presente cada caso.

ARTICULO 51.- EDIFICACIONES ESPECIALES.

En el caso de Edificaciones Especiales, se estará a lo dispuesto en el Art. 145 de estas NN.SS.

ARTICULO 52.- EJECUCION 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.

CAPITULO V

SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS BASICOS

ARTICULO 53.- DEFINICION.

El Sistema de infraestructuras básicas y servicios lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus moradores de los servicios básicos en materia de 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 así mismo aquellos elementos que son precisos para el funcionamiento de instalaciones de la ciudad, como los centros de transformación o producción de energía.

Como elementos no lineales de este sistema se incluyen así mismo: los embalses, depósitos, depuradoras, vertederos de basura, reservas para instalación de servicios públicos, y las reservas especiales para el almacenaje de productos energéticos.

Por último, incluimos dentro de este sistema las redes y servicios de empresas de carácter público-privado. Como tales señalamos las siguientes: red de energía eléctrica de abastecimiento, y red de telefonía y comunicaciones.

ARTICULO 54.- PROTECCION DE TRAZADOS DE INFRAESTRUCTURAS.

La protección respetará los Reglamentos y Disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes y los definidos en las presentes Normas.

ARTICULO 55.- EJECUCION Y PLANEAMIENTO ESPECIAL.

Además de los proyectos ya aprobados por el Ayuntamiento de Pozoblanco, deberán ejecutarse las siguientes infraestructuras básicas:

- Todas las necesarias y que demande el Suelo Urbanizable.
- Readaptación de las infraestructuras del Suelo Urbano en función de su crecimiento y demanda, y en especial, las derivadas del servicio contra incendios.
- Canalización subterránea de todas las infraestructuras futuras.
- Red de depuración y vertido.

TITULO III: REGULACION DE USOS

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 56.- RELACION DE USOS.

1.- Las Normas Subsidiarias en los suelos urbano y urbanizable consideran los siguientes usos:

1. Vivienda.
2. Garaje-Aparcamiento
3. Artesanía
4. Industria
5. Hostelería y Restauración
6. Comercial
7. Oficinas
8. Espectáculos, Actividades Recreativas
9. Lugares de Reunión
10. Religioso
11. Cultural y Educacional
12. Deportivo
13. Sanitario
14. Servicios Generales

2.- A cualquier otro uso no contenido en la anterior relación se le aplicarán las normas que regulen el uso de análogo contenido.

ARTICULO 57.- SIMULTANEIDAD DE USOS.

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el artículo anterior y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en la Ordenanza específica de la Zona.

ARTICULO 58.- AMBITO DE APLICACION.

Las normas que se fijan en los artículos siguientes son de aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación y reforma.

ARTICULO 59.- OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES.

Sólo se permiten obras de reforma y ampliación en las fincas o locales determinados cuando estén dedicados o se destinen a usos permitidos por la Ordenación correspondiente.

ARTICULO 60.- CAMBIO DE USO.

1.- Se prohibe el cambio de uso en todas aquellas parcelas que en el plano de Clasificación, Calificación y Gestión, aparezcan como equipamiento (docente, asistencial, centros públicos...), sean de dominio público o privado, salvo que dicho cambio suponga un mantenimiento de su carácter de equipamiento, o sea desafectado su uso.

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

ARTICULO 61.- CLASES DE USOS.

1.- Por su situación jurídica y modalidad de gestión se dividen en: exclusivos, dominantes, complementarios, compatibles y prohibidos.

a) EXCLUSIVO, es aquel cuya implantación ocupa la totalidad del suelo y/o la edificación de la parcela.

b) DOMINANTE, es aquel de implantación mayoritaria en el área, zona o sector del territorio.

c) COMPLEMENTARIO, es aquel que por exigencias de la legislación urbanística o de las propias Normas Subsidiarias tendrá que existir en cualquier caso, como demanda del uso dominante, en una proporción determinada en relación con éste y en diferentes parcelas.

d) COMPATIBLE, es aquel que puede coexistir con el uso dominante sin perder ninguno las características que le son propias dentro de una misma parcela.

e) PROHIBIDO, es aquel que por su incompatibilidad con el dominante debe quedar excluido en el ámbito que se señale.

2.- Según la propiedad del suelo y/o la edificación:

a) Uso público:

Es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o privada gestionado por la administración, que posibilita su utilización y disfrute a todos los miembros de la comunidad.

b) Uso privado:

Es el uso limitado a un número determinado de personas por razón del dominio o propiedad sobre el suelo y/o la edificación.

CAPITULO II

REGULACION PORMENORIZADA DE LOS USOS

SECCION 1ª.- USO DE VIVIENDA.

ARTICULO 62.- DEFINICION.

Es el uso de los edificios o parte de un edificio destinado a residencia familiar.

ARTICULO 63.- PIEZA HABITABLE.

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

ARTICULO 64.- CONDICIONES DE SALUBRIDAD.

Todas las viviendas cumplirán lo dispuesto en la O.M. de 29 de Febrero de 1944 en la que se determinan las condiciones mínimas de higiene y salubridad.

ARTICULO 65.- VIVIENDAS INTERIORES.

No se autorizarán viviendas interiores, entendiendo como tales aquellas que no tengan al menos a fachada una habitación cuya superficie útil sea superior al 25% del total de la vivienda.

La vivienda deberá de presentar una anchura mínima de fachada de 4 m.

En viviendas con superficie inferior a 50 m^2 (apartamentos) se permitirá una sola pieza, y con un frente de fachada de 3 m.

ARTICULO 66.- VIVIENDAS BAJO RASANTE.

No se permitirán viviendas en semisótanos, entendiéndose como tales las que tengan su pavimento a nivel inferior de la calle o espacio libre a que recaiga su fachada.

ARTICULO 67.- ESCALERAS.

Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

A) Las escaleras de acceso a viviendas en edificios de hasta 3 plantas (PB+2), podrán iluminarse y ventilarse de forma cenital, por medio de lucernarios de superficie mínima 1/3 de la superficie de la caja de escalera. En estos casos, las escaleras se construirán de ojo, con una anchura mínima para éste de 0,80 metros.

La expresada iluminación y ventilación cenital, podrá realizarse también lateralmente en el castillete de la escalera, con una superficie mínima en todos sus huecos de los 2/3 de la superficie de la caja de escalera.

B) Para alturas superiores a 3 plantas, la iluminación y ventilación deberá ser directa, con huecos en cada planta, de superficie no inferior a 1/10 de la superficie en planta de la caja de escalera.

ARTICULO 68.- VIVIENDAS PARA MINUSVALIDOS.

Se cumplirá con el contenido del Decreto 72/1992 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte para Andalucia.

SECCION 2ª.- USO APARCAMIENTO, GARAJE Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL.

ARTICULO 69.- PREVISION DE PLAZAS DE GARAJE.

1.- Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

A) Edificios de viviendas:

Será obligatorio para actuaciones de seis o más viviendas la asignación de una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela edificable.
En caso de imposibilidad física de poderse llevar a efecto esta reserva, se evaluará por el Ayuntamiento, previo informe Técnico al respecto, el eximir la actuación del cumplimiento de esta reserva.

La superficie destinada a plazas de aparcamiento en sótanos podrá coincidir con la del solar, no computándose a efectos de ocupación.

Exceso de fondos edificables: A partir de 35 m. se permitirá el uso de garaje cuando no sea posible en sótano.

B) Edificios exclusivos públicos o privados para usos terciarios (comercial, oficinas, despachos, bancos y similares) con superficie construida total igual o superior a 320 m^2, deberán de contar con plazas de aparcamiento dentro de la parcela.

Habrá de contar con una plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada 80m² de superficie construida.

C) Edificios con uso mixto de vivienda y local, deberán de contar con plazas de aparcamiento dentro de la parcela en los siguientes casos:

- Edificio de 4 viviendas y local con superficie construida igual o superior a 240 m^2.
- Edificio de 5 viviendas y local con superficie construida igual o superior a 120 m^2.

Habrán de contar con una plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada vivienda y por cada 100 m². de superficie construida de local.

D) Hoteles y residencias:

Según normativa aplicable.

E) Clínicas, sanatorios y hospitales:

Según normativa aplicable.

2.- Cuando de la aplicación de los módulos anteriores, la exigencia de espacio para aparcamiento en un edificio resulte menor de 4 plazas, podrá dispensarse de la previsión de espacio que condicione el otorgamiento de la licencia de edificación.

3.- En todo uso legalmente permitido que no figure relacionado en esta Norma, deberán preverse en los proyectos de edificación las plazas de aparcamiento en cantidad no menor a la requerida por el uso más similar de entre los indicados, que será precisado por el Ayuntamiento.

SECCION 3ª.- ARTESANIA

ARTICULO 70.- DEFINICION.

Comprende las actividades de artes u oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen.

ARTICULO 71.- CLASIFICACION

Se establecen los siguientes grupos:

- Talleres anejos a otros usos.
- Talleres en edificio exclusivo

ARTICULO 72.- TALLERES ANEJOS A OTROS USOS

Cada grupo constará de las siguientes categorías:

- Categoría 1ª Hasta 50 m2., con disposición libre en el edificio y 2 CV. de potencia máxima.

- Categoría 2ª Hasta 150 m2., en planta baja o semisótano y 2 CV. de potencia máxima.

ARTICULO 73.- TALLERES EN EDIFICIO EXCLUSIVO

- Categoría 1ª Hasta 150 m2. Y 10 CV. de potencia.

- Categoría 2ª Hasta 300 m2. Y 10 CV. de potencia.

SECCION 4ª.- USO DE INDUSTRIA.

ARTICULO 74.- DEFINICION

Es el uso de los espacios o locales destinados a las siguientes actividades:

1.- Transformación de materias primas o semielaboradas, o su preparación para posteriores transformaciones.

2.- Conservación, guarda y distribución al por mayor.

3.- Agencias de transporte.

4.- Transporte e industria auxiliar del automóvil, tales como estaciones de autobuses, garajes, talleres, estaciones gasolineras, etc.

5.- Industrias de materiales para la construcción.

6.- Y en general, todas aquellas actividades que por los materiales y elementos técnicos utilizados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.

ARTICULO 75.- CLASIFICACION.

Se establecen las siguientes categorías industriales:

1.- Industrias compatibles con la vivienda.

2.- Industria complementaria con el uso dominante residencial.

3.- Industrias que requieren uso dominante industrial.

4.- Industrias incompatibles con el núcleo de población.

ARTICULO 76.- PRIMERA CATEGORIA.

Industrias compatibles con la vivienda.

1.- Se incluyen en esta categoría las pequeñas industrias de carácter artesanal que utilicen maquinaria movida a mano o por motores, con superficie menor de 150 m².

2.- Potencia máxima permitida 16 CV.

3.- Se fijan como niveles de inmisión de ruido aéreo, de vibración y tiempo de reverberación máximos los reflejados en el Anexo 5 de la NBE-CA-88.

ARTICULO 77.- SEGUNDA CATEGORIA.

Industrias complementarias con el uso dominante residencial.

1.- Son aquellas que por su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, puedan situarse en áreas urbanas de uso residencial.

2.- La potencia máxima instalada de 30 CV.

3.- Se fijan como niveles de inmisión de ruido aéreo, de vibración y tiempo de reverberación máximos reflejados en el Anexo 5 de la NBE-CA-88.

4.- Situación: En edificios dedicados exclusivamente a este uso.

ARTICULO 78.- TERCERA CATEGORIA.

Industrias que requieren uso dominante industrial.

1.- Pertenecen a esta categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas. No se establecen limitaciones de superficie, ni de potencia.

2.- Situación: Necesariamente tendrán que ubicarse en Polígonos

Industriales.

ARTICULO 79.- VERTIDOS INDUSTRIALES.

Las aguas residuales contaminantes procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de vertirla a las redes generales de saneamiento.

Queda prohibido expresamente la acumulación de residuos sólidos como escombros u otros elementos propios de la industria, dentro del ámbito de la misma o zonas adyacentes, debiendo transportarse a las instalaciones-vertederos que disponga el Ayuntamiento.

SECCION 5ª.- HOSTELERIA Y RESTAURACION

ARTICULO 80.- DEFINICION.

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se consideran incluidos en este uso las Residencias, Hoteles, restaurantes, casas de comidas, cafeterías, bares, etc.

ARTICULO 81.- CLASIFICACION.

Se establecen los siguientes grupos:

1. Hotelero.
2. Residenciales.
3. Restaurantes, cafeterías, bares, etc.

Estos grupos constarán de las siguientes categorías:

Categoría 1ª, hasta 200 m2 y 10 camas máximo.
Categoría 2ª, hasta 500 m2 y 25 camas máximo.
Categoría 3ª, hasta 4.000 m2 y 100 camas máximo.
Categoría 4ª, hasta 4.000 m2 y más de 100 camas.

SECCION 6ª.- COMERCIAL.

ARTICULO 82.- DEFINICION.

Uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas:

- Alimentación.

- Vestido, calzado y tocado.
- Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería.
- Droguería, perfumería, limpieza, productos químico y farmacéuticos y combustibles.
- Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
- Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.
- Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.
- Varios (de regalo, etc.).

ARTICULO 83.- COMERCIOS DE PEQUEÑAS INDUSTRIAS

También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa, incómoda o insalubre, en la que predomine la parte comercial, con las limitaciones del comercio, la industria o artesanía que rijan en la Ordenanza correspondiente.

ARTICULO 84.- CLASIFICACION

Se establecen los siguientes grupos:

Edificio exclusivo.
1.Edificio con otros usos que no sean de vivienda.
2.Edificios con viviendas.

Cada grupo costará de las siguientes categorías.

ARTICULO 85.- EDIFICIO EXCLUSIVO.

1ª Categoría, hasta 500 m2 por edificio.
2ª Categoría, hasta 1.000 m2 por edificio.
3ª Categoría, sin limitación de superficie.

ARTICULO 86.- EDIFICIO CON OTROS USOS QUE NO SEAN VIVIENDA.

1ª Categoría. En planta baja y sótanos.
2ª Categoría. Hasta 30% de la superficie construida.
3ª Categoría. Hasta 50% de la superficie construida.

ARTICULO 87.- EDIFICIOS CON VIVIENDA.

1ª Categoría. En plata baja y sótanos.
2ª Categoría. Hasta 30% de la superficie construida.
3ª Categoría. Hasta 50% de la superficie construida.

SECCION 7ª.- OFICINAS

ARTICULO 88.- DEFINICION.

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; o los de banca, los que con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas; los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase, salvo que ocupen parte de una vivienda en cuantía no superior al 30% de su superficie.

ARTICULO 89.- CLASIFICACION.

Se establecen los siguientes grupos:

1. Edificio exclusivo.
2. Edificio con otros usos que no sean de vivienda.
3. Edificios con vivienda.

ARTICULO 90.- EN EDIFICIO EXCLUSIVO.

1ª Categoría, hasta 500 m2 por edificio.
2ª Categoría, hasta 1.000 m2 por edificio.
3ª Categoría, sin limitación de superficie.

ARTICULO 91.- EN EDIFICIO CON OTROS USOS QUE NO SEAN VIVIENDA.

1ª Categoría. Hasta 30 por 100 de la superficie construida.
2ª Categoría. Hasta 50 por 100 de la superficie construida.
3ª Categoría. Hasta 70 por 100 de la superficie construida.

ARTICULO 92.- EN EDIFICIO CON VIVIENDA.

1ª Categoría. Hasta 30 por 100 de la superficie construida.
2ª Categoría. Hasta 50 por 100 de la superficie construida.

SECCION 8ª.- ESPECTACULOS, ACTIVIDADES RECREATIVAS

ARTICULO 93.- DEFINICION.

Corresponde este uso a los locales destinados al público con fincas de cultura y recreo.

ARTICULO 94.- CLASIFICACION.

Se establecen los siguientes grupos:

1. Locales cerrados.
2. Espectáculos al aire libre (teatro y cine al aire libre, parques zoológicos y atracciones, verbenas, exposiciones, plaza de toros, etc.).

Cada grupo constará de las siguientes categorías:

1) Locales cerrados.
   1ª Categoría, hasta 500 espectadores.
   2ª Categoría, hasta 1500 espectadores.
   3ª Categoría, más de 1500 espectadores.

2) Espectáculos al aire libre.

   Categoría única.

SECCION 9ª.- LUGARES DE REUNION

ARTICULO 95.- DEFINICION.

Comprende este uso a los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación.

ARTICULO 96.- CLASIFICACION.

Se establecen los siguientes grupos:

Locales cerrados.
1.Espectáculos al aire libre.

Cada grupo constará de las siguientes características:

ARTICULO 97.- LOCALES CERRADOS

1ª Categoría - hasta 250 m2.
2ª Categoría - hasta 500 m2.
3ª Categoría - más de 500 m2.

ARTICULO 98.- LUGARES AL AIRE LIBRE

Categoría única.

SECCION 10ª.- RELIGIOSO

ARTICULO 99.- DEFINICION y CLASIFICACIÓN

Se incluyen como tales los edificios y locales destinados al culto público o privado.

Se establece para este uso un solo grupo de categoría única.

SECCION 11ª.- CULTURAL Y EDUCACIONAL

ARTICULO 100.- DEFINICION y CLASIFICACIÓN

Corresponde a los edificios o locales que se destinen principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

Se establece para este uso un solo grupo de categoría única.

SECCION 12ª.- DEPORTIVO

ARTICULO 101.- DEFINICION.

Se incluyen los lugares ó edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte.

ARTICULO 102.- CLASIFICACION.

Se establecen los siguientes grupos:

Locales cerrados.
Lugares al aire libre.

Estos grupos constarán de las siguientes categorías:

ARTICULO 103.- LOCALES CERRADOS

1ª Categoría - sin espectadores.
2ª Categoría - hasta 500 espectadores.
3ª Categoría - hasta 5000 espectadores.
4ª Categoría - más de 5000 espectadores.

ARTICULO 104.- LUGARES AL AIRE LIBRE

Categoría única.

SECCION 13ª.- SANITARIOS

ARTICULO 105.- DEFINICION.

Corresponde a los edificios destinados al tratamiento y/o alojamiento de enfermos.

ARTICULO 106.- CLASIFICACION.

Se establecen los siguientes grupos:

1. En edificio exclusivo (tratamiento y hospitalización).
2. En edificio con otros usos (tratamiento sin hospitalización, incluye clínicas veterinarias).

Cada grupo constará de las siguientes categorías:

ARTICULO 107.- EN EDIFICIO EXCLUSIVO

1ª Categoría - hasta 20 camas.
2ª Categoría - hasta 50 camas.
3ª Categoría - más de 50 camas.

ARTICULO 108.- EN EDIFICIO CON OTROS USOS

1ª Categoría - hasta 200 m2.
2ª Categoría - hasta 500 m2.
3ª Categoría - más de 500 m2.

SECCION 14ª.- SERVICIOS GENERALES

ARTICULO 109.- DEFINICION.

Edificios o parcelas destinados a servicios generales del municipio; agua, electricidad, alcantarillado y depuración de aguas residuales, cementerios, áreas de uso ferroviario, tratamiento de basuras y otros usos de similar interés general.

ARTICULO 110.- CLASIFICACION.

No cabe subdivisión por grupos o categorías a priori. La definición se hará en cada caso, a través de los instrumentos de aplicación y desarrollo de las Normas.

SECCION 15ª.- REGULACIÓN

ARTÍCULO 111.- PROCEDIMIENTO DE REGULACIÓN

Los usos que aparecen recogidos en el Título III de estas Normas deberán ser regulados posteriormente mediante ORDENANZAS MUNICIPALES en las que se

contemplen los parámetros reguladores aplicables a cada uno de éstos y en las cuales se tendrán presente las legislaciones sectoriales que le sean de aplicación a cada uno de los distintos usos.

ARTÍCULO 112.- OTROS USOS

Cualquier otro uso que pueda surgir y no aparezca regulado por el Título III de estas Normas, o las Ordenanzas indicadas en el apartado anterior, si es similar a cualquiera de los anteriores, le serán de aplicación las Ordenanzas específicas del uso a que se asemeje.

Los nuevos usos que no sean asimilables por los ya regulados deberán ser objeto de estudio mediante una regulación específica.

TITULO IV: NORMAS DE URBANIZACION

CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 113.- EJECUCION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.

1. Toda obra de urbanización estará sujeta a previa licencia municipal, según se establece en el art. 242 del TRLS. Las obras se ajustarán al proyecto previamente aprobado.

2. En las obras de urbanización será obligatorio solicitar inspección al Ayuntamiento en las etapas de replanteo y antes de concluir las instalaciones de alcantarillado, agua y energía eléctrica.

3. Si como consecuencia de la inspección se aprecia que no se ajustan al proyecto aprobado, se paralizarán las obras hasta que no se realicen las modificaciones que imponga el Ayuntamiento.

ARTICULO 114.- CONSERVACION DE LA URBANIZACION.

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de la Administración Actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas (Art. 67 del RGU).

En caso, de que se establezca que a los propietarios de los terrenos comprendidos en una U.E. les corresponda la citada obligación, habrán de integrarse éstos en una "Entidad de Conservación", que debe constituirse antes de la Recepción Provisional de las obras de urbanización.

CAPITULO II
NORMAS DE URBANIZACION

ARTICULO 115.- ALCANCE.

Las presentes Normas de Urbanización regulan las condiciones a las que han de ajustarse tanto los Servicios como los Proyectos de Urbanización y los Proyectos de Obras Ordinarias, sin perjuicio de lo establecido en las Legislaciones vigentes en cada materia.

ARTICULO 116.- TECNICAS PARA LAS OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURA

Serán de aplicación la normativa de las NN.SS. de la Provincia de Córdoba en sus artículos 57, 58, 59, 60 y 61.

TITULO V: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

CAPITULO I

NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

SECCION 1ª: CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES.

ARTICULO 117.- PARCELA.

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

Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en el Art. 258 del TRLS; la cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad

Se define como "parcela edificable" aquella que cumpla las condiciones de parcelación fijadas en cada una de las Ordenanzas de zona. Será obligatorio cumplir las dimensiones mínimas y superficie mínima para poder edificar en cada caso.

ARTICULO 118.- PARCELAS HISTÓRICAS.

Se considera edificable a todos los efectos la parcela histórica (la parcela recogida en los planos parcelarios del Ministerio de Economía y Hacienda y que esté o haya estado edificada) con dimensiones inferiores a la de la "parcela mínima edificable".

Teniendose presente las limitaciones de uso indicadas en el art. 119 cuando las parcelas sean resultado de una parcelación o reparcelación.

ARTICULO 119.- 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.

En caso de parcelación o reparcelación para ser edificables tendrán que reunir las siguientes condiciones:

- De Superficie mínima:

  1.- Viviendas unifamiliares de dos plantas 50 m^2.
  2.- Edificios destinados a otros usos 50 m2.
  3.- Edificios destinados a viviendas plurifamiliares 100 m2.

- De forma y dimensiones:

  1.- Longitud mínima de fachada en viviendas plurifamiliares,6 m.
  2.- Longitud de fachada mínima en los demás casos, 4 m.
  3.- Fondo mínimo en todos los casos, 5m.

- A efectos de aprovechamiento de su edificabilidad se define como solar:

  .- La superficie definida por la línea de fachada, las medianerías laterales y una línea paralela a la de fachada a una profundidad de 28 m.

  .- En planta baja, cuando su destino no sea el de vivienda se permitirá la ocupación del solar hasta una profundidad de 35 m.

  .- En cualquier caso, a efectos de edificabilidad, se computará el fondo máximo edificable general, es decir los 28m.

-Las parcelas con superficie inferior a 100 m^2 que recaigan a calles con altura máxima permitida mayor o igual a 4 plantas, podrán tener carácter excepcional en la aplicación de usos indicada en el presente artículo.

ARTICULO 120.- 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 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, y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor.

2.- Indice de edificabilidad bruta o de zona:

Es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m^2t/m^2s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicado a toda la superficie de cada zona o sector.

3.- Indice de edificabilidad neta para cada uso:

Es el índice máximo de edificabilidad, expresado en m^2t/m^2s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicable a la superficie neta edificable destinada a cada uso.

ARTICULO 121.- OCUPACION DE PARCELA Y EDIFICABILIDAD

1.- Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación.

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.- Se exceptúan de la regla de ocupación máxima, pudiendo ocupar el 100% de la superficie, las parcelas de esquina o recayentes a dos calles opuestas, siempre que su superficie sea menor de 200 m^2.

4.- Como norma general, la edificabilidad máxima de parcela serán las siguientes:

4.1.- En solares recayentes a calles con altura máxima permitida de Dos plantas la edificabilidad máxima será de 1,90 m2 t/m2 s.
4.2.- En solares recayentes a calles con altura máxima permitida de tres plantas la edificabilidad máxima será de 2,70 m2 t/m2 s.
4.3.- En solares recayentes a calles con altura máxima permitida de Cuatro plantas la edificabilidad máxima será de 3,475 m2t/m2s
4.4.- En solares recayentes a calles con altura máxima permitida de Cinco plantas la edificabilidad máxima será de 4,20 m2t/m2s.
4.5.- La edificabilidad a aplicar en solares con frente a dos o más vías a las que corresponda distinta altura será la resultante de aplicar la edificabilidad correspondiente a la calle de mayor altura a la superficie resultante de deducir a la totalidad del solar una parcela con carácter de solar mínimo en la fachada opuesta.

5.- La ocupación máxima del solar por planta será del 90% de su superficie

6.- En cualquier planta, cuando el uso sea distinto del de vivienda se podrá ocupar el 100% del solar, sin que esto suponga superar el volumen máximo indicado en los artículos anteriores.

7.- Las edificaciones construidas por encima de la altura máxima permitida , regulada en el art. 127, no contabilizan a efectos de edificabilidad

ARTICULO 122.- ALINEACIONES Y RASANTES.

1.- Las alineaciones contenidas en la documentación de las presentes Normas o de aquellos que las desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo son.

2.- Alineación a vial: Es la línea que señala el límite de la edificación a lo largo de los viales. Según las Ordenanzas específicas de cada zona la alineación de la edificación coincidirá o no con la del vial.

3.- Alineación interior: Señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior a parcela o manzana.

4.- Rasante: Será la marcada en las presentes Normas, en los Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización que las desarrollen o, en su defecto, la marcada por los Servicios técnicos Municipales o el nivel del acerado en la alineación a vial.

5.- Parcela o edificación fuera de alineación: Es aquella en que su alineación no coincide con la alineación a vial o línea de fachada.

ARTICULO 123.- PROFUNDIDAD EDIFICABLE.

Es la distancia normal a la línea de fachada en cada punto de ella, que limita a la edificación por su parte posterior. Define el plano de fachada que da al espacio libre interior de manzana.

La profundidad máxima edificable en plantas altas y viviendas en cualquier planta es en general de 28m.

En planta baja cuando el uso sea distinto del de vivienda se permitirá la ocupación del solar hasta una profundidad de 35 m.

ARTICULO 124.- ALTURA REGULADORA MAXIMA.

1.- 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 le corresponde un número máximo de plantas.

2.- Las alturas reguladoras máximas de las edificaciones serán las siguientes:

Planta Baja	3,80 m.
Planta Baja + 1	6,80 m.
Planta Baja + 2	9,90 m.
Planta Baja + 3	13,00 m.
Planta Baja + 4	16,10 m.

Se permite una tolerancia +/- 7%.

ARTICULO 125.- NUMERO DE PLANTAS MAXIMO.

1.- El número de plantas máximo, se regula por la calle o plaza a que el edificio de fachada, fijado en la relación del anexo 1.

2.- En las "Unidades de Ejecución" en suelo urbano, el número de plantas máximo, se regula en la ficha de cada unidad, según el diseño propuesto.

3.- En Suelo Urbanizable, la altura se determinará en las calles de nuevo trazado, en el correspondiente Plan Parcial, según la Ordenanza de Zona especificada en cada ficha de planeamiento.

4.- El Suelo No Urbanizable se regirá por las determinaciones contenidas en las Normas Específicas de dicho suelo.

5.- Por norma general, no se permiten menos plantas que las fijadas por las Normas, por criterios de uniformidad de alturas, salvo que se especifique lo contrario en las Ordenanzas de cada Zona.

ARTICULO 126.- CRITERIOS DE MEDICION DE ALTURAS.

A.- MEDICION DE ALTURA:

La altura del edificio se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la fachada desde la rasante fijada hasta el plano inferior del último forjado en primera crujía. Sobre esta altura sólo se permitirán para cornisas y antepechos de azotea en exceso de 1,5 m., y para castilletes de escalera que por diseño de proyecto deban venir a fachada la altura conveniente para su ejecución con un máximo de 2,30 m.

El forjado que define el semisótano se situará a una altura inferior a un metro desde la rasante hasta cota inferior del mismo.

B.- ESTABLECIMIENTO DE LA COTA DE REFERENCIA

1.1.- Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

a)Los edificios que formen esquinas a dos calles a las que correspondan distinta altura, podrán ajustase a la más alta, en la fachada correspondiente a ésta, así mismo, en la otra fachada con una profundidad máxima de 20 metros, mínima de 8 metros. En cuanto a las restantes condiciones de volumen se cumplirá en cada calle las que corresponda.

b)Cuando un edifico en esquina tenga chaflán o rotonda, se entiende que la medición de longitud de fachadas, se hará descontando aquellos.

c)Esta norma se exceptuará en la esquina de las calles Ancha y León Herrero que predominará la altura menor de la primera.

d)La edificación sobre solares en esquina, cuya superficie inferior a 200 metros cuadrados, podrán no dejar el % de patio.

e)Siempre que un edificio en esquina lo sea a una calle cuya anchura sea igual o inferior a 7 metros, deberá formar un chaflán cuya longitud sea igual o superior a 3 metros. Esta norma no es de aplicación en el casco histórico.

1.2.- Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen esquina ni chaflán.

Los edificios del presente caso, y que den a calles con distinta altura máxima, se graduará la altura de forma que quede por debajo de un plano inclinado a 45º sobre el horizontal que parte de la intersección de la fachada con el plano inferior del forjado de la última planta.

En el presente caso, no se podrán situar piezas independientes a fachada trasera, sea cual sea su uso.

ARTICULO 127.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA REGULADORA.

Por encima de la altura reguladora máxima, y dentro de la línea de 45º del último forjado, sólo se permitirá, una planta de ático cuya superficie no revasará el 25% de la construida en última planta normal y cuyo destino sólo sea para locales de servicio, tales como lavaderos, tendederos, cubiertas, trasteros, cuartos de máquinas, etc. Esta planta estará retranqueada 3 metros de la fachada principal y posterior, con excepción del castillete de escalera. Estas construcciones no son computables a efectos de edificabilidad.

a)Los pretiles de fachadas (anterior, posterior o laterales) tendrán una altura máxima de 1,20 m. Los de separación entre propiedades distintas tendrán una altura mínima de 1,80 m.

b)Los elementos técnicos de las instalaciones, podrán situarse por encima de la altura máxima, así como los remates de carácter exclusivamente decorativo.

ARTICULO 128.- PLANTA BAJA.

1.- 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 señalen estas Normas en el artículo anterior.

2.- La solería de planta baja estará siempre por encima de cualquier punto de la rasante de la calle en contacto con la edificación con un límite de 1,35 metros de altura sobre dicha rasante en cualquier punto, caso contrario se computará como otra planta.

3.- La altura libre de planta baja, desde solería a techo será como mínimo de 2,80 m. y como máximo de 3,80 m.

4.- En plantas bajas no destinadas al uso de vivienda, se permiten entreplantas, con las siguientes condiciones:

-Que formen parte del local ubicado en dicha planta, sin tener acceso independiente del exterior, y separados 4 metros de la línea de fachada, pudiendo estar a una altura superior a 1,35 de la rasante.

ARTICULO 129.- PLANTA DE SOTANO.

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 sótanos no se permitirá el uso de viviendas.

3.- La altura libre de la planta de sótano oscilará entre un mínimo de 2,20 m.

ARTICULO 130.- PLANTAS ALTAS.

La altura libre de plantas altas, desde solería a techo estructurante, oscilará entre un mínimo de 2,60 m. y un máximo de 3,10 m.

ARTICULO 131.- VUELOS.

A) Se prohibe sacar sobre el plano de fachada cuerpos volados, entendiendo como tales los cuerpos limitados por superficies cerradas (aunque sea con huecos practicables) en sus planos paralelos a fachadas.

B) Se permite vuelos sobre el plano de fachada, siempre y cuando sean abiertos y cuyo destino sean terrazas, balcón, mirador o similar dentro de las siguientes limitaciones:

1. Deberán separse de la línea de medianera, una vez el ancho de vuelo y como mínimo 60 cm.
2. El ancho máximo del vuelo será de un 7% del ancho de la calle, en el punto de vuelo y como máximo 1 metro.

3. La línea máxima de vuelo deberá quedar como mínimo 15 cm retranqueada del plano vertical definido por la línea de bordillo fijada por el Ayuntamiento.
4. La áltura mínima de vuelo sobre la rasante de la calle será de 3 metros.

ARTICULO 132.- 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 zócalos, impostas, portadas y elementos decorativos podrán sobresalir en Planta Baja un máximo de 10 cm. En Plantas Altas se admite el doble de lo expresado anteriormente.

2.- Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo del 7%.

3.- 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.

ARTICULO 133.- PATIOS

1.- 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.

2.- Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.

3.- La altura del patio comprenderá desde el suelo hasta la línea superior del pretil macizo, siempre y cuando éste tenga una longitud superior al 50% del perímetro del patio y en su punto más alto.

4.- Estos patios no se cubrirán con ningún tipo de montera.

5.- No se permiten patios de luces abiertos a fachada.

SECCION 2ª: CONDICIONES HIGIENICAS.

ARTICULO 134.- SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO.

En relación con lo establecido en los Arts. 21 y 245 del TRLS y 10 del RDU:

1.- Los propietarios (Públicos o privados) de toda clase de terrenos,urbanizaciones y edificaciones de su propiedad o bajo su tuteladeberán mantenerlos en buenas condiciones de Seguridad, Salubridad y Ornato Público.

2.- Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás Organismos Competentes ordenarán de oficio o instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el párrafo anterior, con indicación del plazo de realización.

Transcurrido dicho plazo sin haber ejecutado dichas obras, se procederá a la incoación de expediente sancionador, con imposición de multa, en cuya resolución, además, se requerirá al propietario,propietarios o a sus administradores a la ejecución de la orden efectuada, que, de no cumplirla, se llevará a cabo por el organismo requirente, con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo.

3.- El Ayuntamiento y, en su caso, la Diputación Provincial y la Comisión Provincial de Urbanismo podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, aunque no estén contempladas en las presentes NN.SS.

Las obras se ejecutarán con cargo a los propietarios si se contuvieran dentro del deber definido en el apartado 1º del presente artículo o supusieran un aumento de valor para el inmueble y hasta donde éste alcance, y con cargos a los fondos de la Entidad que lo ordene cuando se rebasaren estos límites para obtener mejoras de interés general.

En caso de incumplimiento por parte de los propietarios,se estará a lo dispuesto en el apartado 2 anterior.

4.- La vigencia y control del estado de conservación de las edificaciones y elementos urbanos corresponde a la Corporación Local asistida de los Servicios de la Policía Municipal y la asistencia Técnica propia o subsidiaria.

5.- Los servicios de Policía Municipal y de asistencia técnica tendrán entre sus funciones la de vigilar estrechamente el cumplimiento del deber de conservación y ornato público y a tal efecto emitirán informe periódico, al menos anual, al Municipio.

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

ARTICULO 135.- ELEMENTOS TECNICOS 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.

4.- Estos elementos quedarán retranqueados 3 m. de la línea de fachada y, en todo caso, no serán visibles desde la vía pública.

ARTICULO 136.- PARTICULARIDADES DE LOS LOCALES COMERCIALES

En todos los Locales Comerciales se preveerán conductos de ventilación independientes y directos hasta cubierta, en la proporción de uno por cada 100 m². o fracción, de superficie de local.

ARTICULO 137.- CONEXION A LAS REDES DE AGUA Y ALCANTARILLADO.

A los efectos de las conexiones a la red municipal de agua potable y alcantarillado, el Departamento Técnico correspondiente señalará la profundidad y distancia a que se hallan las redes oficiales.

ARTICULO 138.- RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES.

La recogida de aguas pluviales procedentes de cubiertas de edificios deberá obligatoriamente canalizarse a la red de alcantarillado, pudiendo acometer a arquetas ejecutadas, con permiso municipal, en el acerado.

Se prohiben las gárgolas y bajantes que viertan aguas directamente sobre las aceras, salvo gárgolas de seguridad en caso de canales maestras.

SECCION 3ª: CONDICIONES ESTETICAS.

ARTICULO 139.- CERRAMIENTO DE SOLARES.

Es obligatorio el cierre y vallado de todos los solares.

Estará colocado de forma que impida el paso al interior y presente plena garantía de seguridad al vecindario.

Se conformará mediante muro de fábrica de altura mínma 2,50 m. enfoscado exterior y encalado del mismo.

El interior del solar deberá conservarse limpio de escombros, maleza, basuras, etc. en todo momento.

ARTICULO 140.- CERRAMIENTO DE LOCALES.

Los locales comerciales en planta baja de edificios de nueva construcción se dotarán de cerramiento 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.

ARTICULO 141.- REPOSICION DE ACERADOS

En aquellas fincas o parcelas cuyo acerado limítrofe se encuentre constituido por bloques irregulares de granito, al realizar en éstas obras de nueva planta será obligación mantener al pavimento original existente autorizándose sólo las operaciones de nivelado, rejuntado y mantenimiento, y en ningún caso su sustitución por placas serradas de granito de nueva factura.

SECCION 4ª: OBRAS EN EDIFICIOS.

ARTICULO 142.- CLASES DE OBRA Y GRADO DE INTERVENCION.

A los efectos de aplicación de esta Ordenanza, las obras de posible realización en su ámbito son la mejora, reforma y obra nueva.

1.- CLASES DE OBRA:

a) Mejora: obras en las que no se introducen variaciones en ninguno de los aspectos considerados como definidores de las características arquitectónicas del edificio.

b) Reforma: obras en las que manteniendo básicamente la edificación existente, se introducen modificaciones que pueden alterar las características estructurales, de distribución y organización generales, de superficies o morfológicas del inmueble.

c) Obra nueva: obras que tienen por objeto la edificación de nueva planta de la totalidad o parte de la parcela.

2.- GRADOS DE INTERVENCION:

2.1.- 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 espacial 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 estas NN.SS., siempre que no supongan modificación o alteración de la estructura arquitectónica del edificio existente ni de ninguno de sus elementos definidores.

2.2.- 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.- Sustitución parcial.- 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.

Para que una obra pueda ser considerada dentro de este grado, será necesario que la ocupación en planta de la parte a sustituir no exceda del 30% de la superficie edificada.

2.3.- 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 del 50% de la superficie actual.

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, que según los casos, se hará a partir de la 1ª ó 2ª crujía.

-Grado 7º.- Renovación.- 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.

- Grado 8º.- Reedificación.

8.1.- 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.

8.2.- 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.

e) Organización espacial interior.

-Grado 9º.- 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.

ARTICULO 143: OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

Según se estable en el Art. 137 del TRLS:

1.- Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las presentes NN.SS. que resultaran disconformes con las mismas serán calificados como Fuera de Ordenación y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

ARTICULO 144: OBRAS DE CONSERVACION.

En relación con el Art. 171 de las presentes NN.SS.:

1.- Las fachadas de los edificios, así como sus medianerías y paredes al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo.

2.- Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.

SECCION 5ª: CONDICIONES VARIAS.

ARTICULO 145.- 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 las 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.

ARTICULO 146.- PASAJES.

Se permitirán los pasajes siempre y cuando:

- Su anchura y altura sea como mínimo de 3 m. cada una.

- Su tratamiento sea el de fachada.

- Cada tramo desembocará en patio de al menos 35 metros cuadrados de superficie, y un lado mínimo de 5 metros.

- Cada 12 m. el pasaje deberá tener una iluminación cenital de 9 m^2.

TITULO VI: ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANO

CAPITULO I

ORDENANZAS DE LA EDIFICACION REGULACION Y TIPOS

SECCION 1ª.- ZONA DE ORDENANZAS

ARTICULO 147.- ORDENANZAS EN SUELO URBANO

A efectos de aplicación de las Normas Urbanísticas, el Suelo Urbano se divide en las siguientes zonas:

1.- EDIFICACION CON PROTECCION:

- PROTECCION INTEGRAL
- PROTECCION ESTRUCTURAL

2.- CASCO HISTORICO:

- CON PROTECCION
- SIN PROTECCION

3.- EXTENSION DEL CASCO HISTORICO

4.- ENSANCHE

- EDIFICACION EN MANZANA CERRADA
- EDIFICACION UNIFAMILIAR ADOSADA
- EDIFICACION UNIFAMILIAR AISLADA
- EDIFICACIÓN EN MANZANA ABIERTA

5.- INDUSTRIAL

ARTICULO 148.- TIPO DE ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

De los distintos grados de protección del Patrimonio Arquitectónico y de la división de las zonas del territorio edificado o edificable, se deducen las siguientes ordenanzas:

- ORDENANZA DE PROTECCION INTEGRAL.
- ORDENANZA DE PROTECCION ESTRUCTURAL.
- ORDENANZA DEL CASCO HISTORICO CON PROTECCION AMBIENTAL.
- ORDENANZA DEL CASCO HISTORICO SIN PROTECCION.
- ORDENANZA DE MANZANA CERRADA.
- ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA.
- ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA.
- ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.
- ORDENANZA DE INDUSTRIA.

CAPITULO II

ORDENANZA PARA LA ZONA DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

ARTICULO 149.- AMBITO DE APLICACIÓN

El área de aplicación del la Ordenanza de Edificios Protegidos, se extiende a la totalidad del término municipal de Pozoblanco y se representa en el plano de clasificación, calificación y gestión (Protecciones y Alienaciones), mediante la expresión en cada uno de los edificios y parcelas protegidos del nivel de protección correspondiente.

ARTICULO 150.- 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 pre-existentes, excepto de los siguientes:

a)Que el mantenimiento del uso, resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su protección.
b)Cuando el Uso Industrial no sea de Primera Categoría.

A los efectos de aplicación de estas, se entiende por Uso Preexistente exclusivamente aquel que tiene regularizada legal y administrativamente su actividad.

ARTICULO 151.- DEBER DE CONSERVACION

La inutilización o abandono de los edificios incluidos en esta Ordenanza será título suficiente para que el Ayuntamiento, en los términos previstos en el Artículo 245 del TRLS, pueda proceder a la ejecución de las obras correspondientes.

ARTICULO 152.- CONSTRUCCIONES INMEDIATAS A EDIFICIOS PROTEGIDOS

1.- Se consideran “construcciones inmediatas a edificaciones protegidas” las edificaciones colindantes o medianeras a las protegidas.

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

ARTICULO 153.- NIVELES DE PROTECCION

A.- Integral

B.- Estructural

De los distintos niveles de protección se derivan otras tantas Ordenanzas de edificación que se desarrollan en los Arts. Siguientes.

SECCION 2ª.- ORDENANZA DE PROTECCION INTEGRAL

ARTICULO 154.- DEFINICION Y AMBITO DE APLICACIÓN

Comprende los edificios que por su carácter singular, simbólico y monumental deberán ser conservados integramente, preservando todas sus características arquitectónicas. La protección se extiende a los elementos definitorios de su valor histórico-artístico.

Los edificios comprendidos en esta categoría, aparecen marcados en el plano de clasificación, calificación y gestión (Protecciones y Alienaciones) y son los siguientes:

_ Ermita del Cementerio.
_ Ermita San Antonio.
_ Ermita San Bartolomé.
_ Ermita San Gregorio.
_ Ermita San Sebastián.
_ Iglesia de los Padres Salesianos.
_ Iglesia Hospital de Jesús Nazareno.
_ Iglesia Jesús de la Columna.
_ Parroquía Santa Catalina.

ARTICULO 155.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION

1.- En los edificios sometidos a protección integral, sólo se autorizarán obras de Mejora sin que se puedan modificarse la tipología, estructura interior de la edificación, fachadas exteriores, aspecto exterior, etc., y de Reedificación Integral en el caso de haber sido declarado el edificio, por resolución definitiva y firme, en situación legal de ruina.

2.- Se permitirán la demolición de los cuerpos de obra añadidos que se desvirtúen la unidad arquitectónica original, así como la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos.

3.- Será obligatorio el mantenimiento de todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio.

4.- Se prohibe todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar.

ARTICULO 156.- CONDICIONES DE USO

_ Religioso
_ Cultural, docente.
_ Institucional, servicios.
_ S.I.P.S. (Sistema Institucional Público y Social).

SECCION 3ª.- ORDENANZA DE PROTECCION ESTRUCTURAL

ARTICULO 157.- DEFINICION Y AMBITO DE APLICACIÓN

Se aplica a edificios que, sin tener el valor simbólico de su carácter Histórico-Artístico reconocido, presenta cierta singularidad, bien tipología constructiva o funcional, bien de lenguaje o estilo, en virtud de los cuales deben ser objeto de protección, y que se concretan en el CATÁLOGO que se elaborará al respecto.

Los edificios comprendidos en esta categoría, aparecen marcados en el plano clasificación, calificación y gestión (Protecciones y Alineaciones) y son los siguientes:

_ Ayuntamiento.
_ Colegio La Inmaculada (Parcial) en la Plaza de la Iglesia.
_ Colegio P.P. Salesianos (Parcial).
_ Edificio principal del complejo de I.P.P. (Salchis).
_ Edificio en C/. Guillermo Vizcaino nº 1 (Banco Hispano Americano).
_ Edifico en Avda. Marcos Redondo nº 13.
_ Edificio Unicaja (antiguo Siglo XX, Andres Peralbo,2)).
_ Hospital de Jesús Nazareno.
_ Plaza de Toros.
_ Prisión del Partido.
_ Casas en C/ Andrés Peralbo nº 1.
_ Casas de la C/ Benedicto XV nº 9, 19, 37, 40
_ Casa en C/ Feria nº 3 y 46
_ Casa de C/ Dr. Fleming nº 8 y 12
_ Casa de C/ Dr. Rodríguez Blanco nº 2
_ Casa en C/ Romo nº 1 y 2 (Casa de la Viga).
_ Casa en C/ Ancha nº 1
_ Casa en C/ Fernández Franco nº 13
_ Pósito Municipal.
_ Casa en C/ Costanilla Risquillo nº 3
_ Casa en C/ José Estevez nº 5
_ Edificio en C/ Mayor nº 6
_ Casa en C/ León Herrero nº 24
_ Portada de Casa en C/ Fernández Franco nº 29
_ Edificio del Mercado de Abastos

Los números de gobierno de los inmuebles anteriores se corresponden con las parcelas asi numeradas en el plano parcelario del Ministerio de Economía y Hacienda.

ARTICULO 158.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION

1.- En los edificios sometidos a protección estructural el grado máximo de intervención que se permite es el de RENOVACION, que no suponga una modificación estructural básica, ni afecte a las partes fundamentales del edificio, que dado su interés son objeto de protección. También se permite la Reedificación Integral en el caso de haber sido declarado el edificio, por resolución definitiva y firme, en situación legal de ruina.

Se mantendrán en cualquier caso, los siguientes elementos de la edificación existente:

_ Fachadas.
_ Patios.
_ Jardines.
_ Alturas.
_ Estructura arquitectónica del inmueble, en su caso.
_ Elementos esenciales de la edificación.

2.- En caso de que no sea técnicamente posible mantener los elementos a conservar del edificio por su estado físico ruinoso, se restaurarán dichos elementos.

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 huevos primitivos.

4.- Será obligatorio el mantenimiento de todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio.

Se prohibe todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar.

ARTICULO 159.- CONDICIONES DE USO

_ Religioso.
_ Cultural, docente.
_ Oficinas.
_ Comercial.
_ Hotelero.
_ Servicios.
_ Residencial

CAPITULO III

ORDENANZA PARA LA ZONA DE CASCO HISTORICO CON PROTECCION AMBIENTAL

ARTICULO 160.- DEFINICION

Se aplica a las edificaciones incluidas en el conjunto urbano del núcleo originario de Pozoblanco. El conjunto mantiene las características e invariantes de la Arquitectura Popular de la Comarca de los Pedroches: Muros de carga de granito, forjados con bóvedas de crucería de ladrillo, paramentos exteriores encalados con los huecos enmarcados en granito y cubiertas de teja árabe.

En general a las edificaciones cuya construcción o reconstrucción es anterior a los años cincuenta.

La ordenanza se aplica a los edificios antes descritos incluidos dentro del conjunto del Casco Histórico cuyo ámbito se delimita en el plano de clasificación, calificación y gestión.

ARTICULO 161.- CONDICIONES DE ORDENACION

1.- ALINEACIONES Y RASANTES

Serán las consolidadas por la edificación existente, a excepción de las indicadas en el plano de clasificación, calificación y gestión como alienaciones de nuevo trazado.

Se prohiben las aperturas de adarves o calles de fondo de saco.

2.- PARCELACION

La unidad de intervención a efectos edificatorios, es la parcela catastral con la referencia gráfica de los planos catastrales a escala 1:1.000.

No se permiten proyectos de nueva implantación sobre parte de la parcela.

Los proyectos serán unitarios sobre las unidades catastrales o las resultantes de la agregación o segregación que se efectúen conforme a lo establecido en estas Normas.

Las condiciones de parcelación son las siguientes:

A)DIMENSIONES MINIMAS DE LA PARCELA:

a)De superficie:

1. Viviendas unifamiliares de dos plantas 50 m2
2. Edificios destinados a otros usos 50 m2
3. Edificios de viviendas plurifamiliares 100 m2

b) De forma y dimensiones:

1.Longitud de fachada en viviendas unifamiliares . . . . . 4 m
2.Longitud de fachada en edificios de otro uso . . . . . 4 m
3.Longitud de fachada en edificios de viv.plurifamiliares. 6 m
4.Fondo mínimo en todos los casos. . . . . 5 m

c) Se considera edificable la parcela histórica en todos los casos.

SECREGACION DE PARCELAS:

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

Se exceptúan de estas condiciones de parcelación las unidades catastrales incluidas en Unidades de Ejecución cuyo Planeamiento de Desarrollo podría introducir las variaciones que estime pertinentes en el parcelario del ámbito delimitado.

1.- PROFUNDIDAD EDIFICABLE.

- Para el uso de vivienda será como máximo de 28 m.
- Para el uso de local en planta baja será como máximo de 35 m.
- Para el uso de garaje en planta baja se podra ocupar una profundidad superior a 35 m.

2.- OCUPACION MAXIMA DE PARCELA.

Será de aplicación lo especificado en el artículo nº 121 de las presentes normas.

3.- ALTURA MAXIMA Y NUMERO DE PLANTAS

3.1. El número máximo de plantas que se permiten edificar, es el marcado para cada parcela según la calle, calles o plazas a que de fachada, en el Anexo 1º Altura de la Edificación.
3.2. La altura máxima se deducirá del número de plantas permitidas y queda regulado en el Artículo nº 124 ALTURA REGULADORA MÁXIMA.

Con carácter de mínimo obligatorio, sólo se permitirá una planta menos del máximo, salvo en las parcelas señaladas con máximo de dos plantas, que adquieren simultáneamente el carácter de mínimo obligatorio, salvo que la altura dominante en las fachadas del entorno, sea de una planta.

4.- RETRANQUEOS.

No se autorizan los retranqueos en ningún punto de la alineación. Es de aplicación lo especificado en el Artículo Nº 131 VUELOS.

ARTICULO 162.- CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION

1.- Todas las intervenciones sobre los edificios estarán sometidas a lo previsto en el Art. 138 del T.R.L.S.

2.- La composición arquitectónica del edificio de nueva planta, será libre. En la composición de fachada se tendrá en cuenta el dominio de macizo sobre el hueco, las proporciones de estos y el enfatizar la entrada o eje de simetría. Los huecos de planta baja de comercios y servicios se compondrán con los del resto del edificio.

3.- Se utilizarán como materiales fundamentales de la construcción o revestimientos de las fachadas, los materiales tradicionales de la Arquitéctura Popular de la Comarca.

_ Granito gris.
_ Paramentos color blanco.
_ Carpinterías de color negro o tonos obscuros.
_ Cerrajería también en color negro o tonos oscuros.

4.- Para garantizar la armonización de las construcciones con el conjunto de edificios existentes, se exigirá que los proyectos de nueva planta o reformas que afecten a la modificación de la fachada existente, se presente de la calle o plaza donde se ubica, reproducción de los edificios de su entorno.

Con tal objeto, se deberá presentar en el proyecto un alzado desarrollado donde se represente o se reproduzca, a una escala no inferior a 1:100, la propuesta y dos de los edificios existentes a ambos lados del mismo. En total, cinco parcelas edificadas.

En el caso de edificio de esquina, se desarrollará el alzado a las calles que forman la intersección.

En el caso de final de calle, se representarán los dos edificios anteriores, en total los correspondientes a tres parcelas.

5.- En caso de demolición de la construcción original, por ruina o deseo expreso de sustitución, la licencia de obras de demolición, se solicitará cojuntamente con la del proyecto de nueva planta, concediéndose en su caso, ambas licencias conjuntamente.

ARTICULO 163.- REGULACION DE USOS

a)Uso dominante:

_ Vivienda.

b)Usos compatibles:

_ Oficinas.
_ Comercial.
_ Hotelero.
_ Cultural.
_ Educativo.
_ Religioso.
_ Sanitario, en 1ª, 2ª y 3ª categorías.
_ Areas libres.
_ Deportivo, en 1ª y 2ª categorías.
_ Industrial en 1ª categoría.

CAPITULO IV

ORDENANZA PARA LA ZONA DE CASCO HISTORICO SIN PROTECCION

ARTICULO 164.- DEFINICION

Corresponde a áreas del Casco Histórico con edificaciones construidas a partir de 1950, con sistemas, elementos y, en ocasiones, con características propias de la Arquitectura Moderna.

ARTICULO 165.- AMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza, coincide con la zona del Casco Histórico, donde se ha realizado operaciones urbanísticas de ensanche, con nuevas alineaciones de fachadas y construcción de nuevos edificios con mayor altura que la dominante en el caserío tradicional.

ARTICULO 166.- CONDICIONES DE ORDENACION

1.- ALINEACIONES DE ORDENACION

Serán las consolidadas por la edificación existente, a excepción de las indicadas en el plano de clasificación, calificación y gestión como alineaciones de nuevo trazado.
Se prohibe la apertura de adarves o calles en fondo de saco.

2.- PARCELACION

La unidad de intervención a efectos edificatorios en la parcela catastral, con la referencia gráfica de los planos catastrales a escala 1:1.000.

No se permiten proyectos de nueva implantación sobre parte de una parcela. Solamente proyecto unitario sobre las unidades catastrales o las resultantes de la segregación o agregación de parcelas realizadas conforme a lo establecido en estas normas.

Las condiciones de parcelación son las siguientes:

a)DIMENSIONES MINIMAS DE LA PARCELA:

1. Viviendas unifamiliares de dos plantas 50 m2
2.Edificios destinados a otros usos 50 m2
3.Edificios de viviendas plurifamiliares 100 m2

b) DE FORMA Y DIMENSIONES:

1.Longitud de fachada en viviendas unifamiliares . . . . . 4 m
2.Longitud de fachada en edificios de otro uso . . . . . 4 m
3.Longitud de fachada en edificios de viv.plurifamiliares. 6 m
4.Fondo mínimo en todos los casos. . . . . 5 m

c)Se considera edificable la parcela histórica en todos los casos.

d)SEGREGACION DE PARCELAS:

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

Se exceptúan de estas condiciones de parcelación las unidades catastrales incluidas en Unidades de Ejecución cuyo Planeamiento de Desarrollo podrá introducir las variaciones que estime pertinentes en el parcelario del ámbito delimitado.

ARTICULO 167.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION

1.- PROFUNDIDAD EDIFICABLE

_ Vivienda. . . . . 28 m.
_ Otros usos
En planta baja . . . _ Hasta el fondo de la parcela para uso de garaje.
_ Para el uso de local Hasta 35 m.

En plantas altas . . 28 m.

2.- OCUPACION MÁXIMA DE LA PARCELA

Será de aplicación lo especificado en el Articulo 121 de las presentes normas.

3.- ALTURA MAXIMA Y NUMERO DE PLANTAS.

El número máximo de plantas que se permiten edificar es el marcado para cada parcela, según la calle, las calles o plazas a que de frente.

La altura máxima se deducirá del número de plantas permitidas y queda regulado en el Art. 124 ALTURA REGULADORA MAXIMA.

Con carácter de mínimo obligatorio, sólo se permitirá una planta menos del máximo, salvo en las parcelas señaladas con máximo de dos plantas, que adquieren simultáneamente el carácter de mínimo obligatorio, salvo que la altura dominante en la fachada y el entorno, sea de una planta.

4.- RETRANQUEOS

No se autorizan retranqueos en ningún punto de la alineación. Es de aplicación lo especificado en el Art. 131 de estas Normas en lo relativo a vuelos.

ARTICULO 168.- CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION.

La composición arquitectónica de los edificios es libre.

Se prohiben expresamente los aplacados con baldosas de terrazo, gres, plaquetas cerámicas y azulejos vidriados. Estos podrán colocarse en aquellos casos en que su utilización sea puntual, con carácter meramente decorativo haciéndolo constar en la descripción de las obras a realizar y previa autorización en tal sentido por parte del Excmo. Ayuntamiento.

ARTICULO 169.- REGULACION DE USOS.

Uso dominate:

_ Vivienda.

Usos compatibles:

_ Oficinas.
_ Comercial.
_ Hotelero.
_ Cultural.
_ Educativo.
_ Religioso.
_ Sanitario, en 1ª, 2ª y 3ª categorías.
_ Areas libres.
_ Deportivo, en 1ª y 2ª categorías.
_ Industria en 1ª y 2ª categorías.

CAPITULO V

ORDENANZA PARA LA ZONA DE EXTENSION DEL CASCO HISTORICO

ARTICULO 170.- DEFINICION Y AMBITO DE APLICACIÓN

Corresponde a áreas de expansión del casco histórico, caracterizadas por su edificación tradicional y su situación en la transición entre la zona histórica y la de ensanche.

A los efectos de aplicación de estas Normas Urbanísticas la “Extensión del Casco Histórico” es el área delimitada bajo esta denominación en el plano de clasificación, calificación y gestión de las presentes NN.SS.

En cuanto a las condiciones de ordenación y de la edificación se ajustará a lo recogido en la ORDENANZA DEL CASCO HISTORICO SIN PROTECCION, Artículos 166 a 169 inclusives.

CAPITULO VI

ORDENANZA PARA LA ZONA DE ENSANCHE

ARTICULO 171.- DEFINICION

Comprende las áreas homogéneas de expansión del núcleo urbano caracterizada porque la edificación se dispone alineada a vial y entre medianeras, configurándo manzanas cerradas de tipos diferentes según el parcelario de origen, predominando las zonas de morfología claramente ortogonal.

Por otra parte, también integran esta zona áreas de suelo vacante incluidas dentro de unidades de ejecución.

ARTICULO 172.- AMBITO DE APLICACIÓN

Constituye este área el resto de suelo urbano no incluido en ninguna de las zonas anteriores, según se detalla gráficamente en el plano de clasificación, calificación y gestión.

ARTICULO 173.- TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

Las posibles tipologías edificatorias a desarrollar en esta zona son:

- EDIFICACION EN MANZANA CERRADA (Vivienda unifamiliar y plurifamiliar entre medianeras).
- EDIFICACIÓN EN MANZANA ABIERTA.
- VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA
- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Tipologías reguladas en las siguientes ordenanzas.

CAPITULO VII

ORDENANZA DE MANZANA CERRADA

ARTICULO 174.- DEFINICION

Comprende las áreas homogéneas de expansión del núcleo urbano con la morfotipología de manzana cerrada, caracterizada por edificaciones alineadas a vial.

Se pueden distinguir dos subzonas:

La de viviendas unifamiliares entre medianeras, generalmente con dos plantas de altura.

La de viviendas plurifamiliares, con tres plantas o más, donde es usual el comercio en planta baja.

ARTICULO 175.- CONDICIONES DE ORDENACION

1.- ALINEACIONES Y RASANTES

La alineación oficial de la fachada deberá coincidir con la alineación oficial exterior a vial.

Se permitiran retranqueos en la planta última permitida, siempre que la medianera vista tenga tratamiento de fachada.

2.- PARCELACION

Las parcelas mínimas edificables, habrán de cumplir las siguientes condiciones:

Para viviendas unifamiliares:

_ Superficie mínima. 50 m2
_ Longitud mínima de fachada a vial. . . 4 m.
_ Fondo mínimo de parcela. . . . . 5 m.

Para viviendas plurifamiliares:

_ Superficie mínima. 100 m2
_ Longitud mínima de fachada a vial. . . 6 m.
_ Fondo mínimo de parcela. . . . . 5 m.

En el suelo urbanizable los Planes Parciales de desarrollo fijarán las características de las parcelas edificables.

3.- SEGREGACION DE PARCELAS

La segregación de una parcela catastral en varias, será autorizada por el Excmo. Ayuntamiento previa solicitud, siempre que todas y cada una de las condiciones de parcelación establecidas anteriormente se cumplan.

Se exceptúan de estas condiciones de parcelación las unidades catastral incluidas en Unidades de Ejecución, cuyo planeamiento de desarrollo podrá introducir las variaciones que estime pertinente en el parcelario de ámbito delimitado.

ARTICULO 176.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION

1.- PROFUNDIDAD EDIFICABLE

- _ Vivienda. . . . . 28 m.
- _ Otros usos
  - _ En planta baja . . . . Local :35 m.
    . Garaje :>35 m.
  - _ En plantas altas . . 28 m.

2.- OCUPACION MÁXIMA DE LA PARCELA

Será de aplicación lo especificado en el Articulo 121 de las presentes normas.

3.- ALTURA MAXIMA Y NUMERO DE PLANTAS.

3.1. El número máximo de plantas que se permiten edificar es el marcado para cada parcela, según la calle, las calles o plazas a que de fachada, en el Anexo de Alturas de la Edificación.

3.2. La altura máxima se deducirá del número de plantas permitidas y queda regulado en el Art. 124 ALTURA REGULADORA MAXIMA.

Con carácter de mínimo obligatorio, sólo se permitirá una planta menos del máximo, salvando la diferencia de altur con pérgolas, barandas, belvederes, torreones o similares y siempre que la medianera vista tenga tratamiento de fachada.

4.- RETRANQUEOS

No se autorizan retranqueos en ningún punto de la alineación en planta baja.

5.- VUELOS

Es de aplicación lo especificado en el Artículo 131 sobre vuelos.

ARTICULO 177.- CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION

La composición arquitectónica de los edificios es libre.

ARTICULO 178.- PATIOS

Se permitirán los patios de luces y ventilación éstos se ajustarán a lo establecido en el Art. 133 de las presentes normas.

ARTICULO 179.- REGULACION DE USOS

A)Uso dominante:

_ Viviendas.

B)Usos compatibles:

_ Aparcamientos.
_ Taller de automóviles.
_ Artesanía.
_ Hotelero.
_ Comercial.
_ Oficina
_ Cultural.
_ Educativo.
_ Sanitario, en 1º, 2º y 3º categoría.
_ Areas libres.
_ Deportivo, en 1º y 2º categoría.
_ Industria en 1ª y 2ª categoria.

CAPITULO VIII

ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

ARTICULO 180.- DEFINICION

Se entiende por vivienda unifamiliar adosada, la destinada a una sóla unidad familiar con desarrollo en hilera, es decir, con otras viviendas similares adosadas, dejando libre su fachado y su fondo, pudiendo tener o no un jardín delantero visible desde la calle que le sirve de acceso.

Se establecen dos subzonas:

UAD-1.- Corresponde a zonas de nuevas edificaciones de viviendas.

UAD-2.- Corresponde a agrupaciones de viviendas construidas, en zonas de expansión. Las edificaciones datan de los años 1960.

ARTICULO 181.- AMBITO DE APLICACIÓN

A efectos de aplicación de esta ordenanza, las zonas son áreas de suelo urbano pendientes de consolidar, siempre y cuando se considere esta morfotipología como adecuada para solucionar calles completas, sin discrepar con la predominante en el entorno y previa autorización del Excmo. Ayuntamiento.

También será de aplicación en el Suelo Urbanizable cuyo Plan Parcial asi lo recoja.

ARTICULO 182.- CONDICIONES DE ORDENACION

1.- ALINEACIONES Y RASANTES.

Serán las consolidadas por la edificación existente a excepción de las indicadas en los planos como alineaciones de nuevo trazado, así como las propuestas en las unidades de ejecución.

2.- PARCELACION E IMPLANTACIÓN

A) IMPLANTACION

La unidad de intervención ha de cumplir las condiciones siguientes en la Subzona UAD-1:

En manzanas o frentes de manzana en que este tipo de edificación sera predominante, siempre que la parcela a edificar se encuentre entre otras que asemejan este tipo de edificación.

Preferentemente se asentarán sobre zonas del parcelario sensiblemente homogéneas y rectangulares con una alineación uniforme para todo el frente de calle.

DIMENSIONES MINIMAS DE LAS PARCELAS:

1.Superficie Mínima. 70 m2
2.Longitud mínima de fachada a vial. . . . . 4 m.
3.Fondo mínimo de parcela. . . . . 7 m.

Y en la Subzona UAD-2:

La unidad de intervención a efectos edificatorios, es la parcela catastral incluida en Suelo Urbano.

En esta subzona se permite la segregación parcelas, siempre que sea autorizada por el Ayuntamiento, previa solicitud, y todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

1.Serán recayentes a vía o espacio público
2.La superficie mínima será de 100 m2
3.Longitud mínima de fachada . . . . . 7 m.

La longitud se hará acompañada de un proyecto de reparcelación.

ARTICULO 183.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION

1.- OCUPACION

El porcentaje máximo de ocupación será del 90%.

2.- PROFUNDIDAD MAXIMA EDIFICABLE

La profundidad máxima edificable, medida desde la alineación a vial, será para las dos subzonas de 28 m.

3.- RETRANQUEO DE FACHADA

Se permitirán los retranqueos en planta baja con un mínimo de 3 m. de la línea de alineación, siempre que todas las viviendas de una manzana presente en el mismo retranqueo de la edificación.

Se permitirá patios abiertos en última planta, siempre que este retranqueo afecte en la misma medida a todas las edificaciones de la manzana.

4.- RETRANQUEO AL LINDERO DE FONDO DE LA PARCELA

La línea de fachada posterior de la edificación, deberá estar separada del lindero medianero de fondo como mínimo 3 m.

5.- ALTURA MAXIMA Y NUMERO DE PLANTAS

La altura máxima permitida será de Planta Baja más una Planta Alta, con un total de 7 m. de altura.

Se admite una planta de sótano o semisótano para uso de garaje, trastero y otro uso no residencial, que puede ocupar la totalidad del edificio construido.

6.- VUELOS

Las condiciones de los vuelos, se regirán por lo especificado en las Normas Generales de Edificación Art. 131.

7.- CONDICIONES ESTETICAS

No existen condicionantes.

8.- VALLA DE CERRAMIENTO

Según su situación relativa en las parcelas, las características de las vallas deberán cumplir los siguientes requisitos:

a)Vallas Alineadas a vial:

Se construirán hasta 1,00 m. de altura máxima con materiales sólidos y opacos. Por encima de esta altura y hasta una altura máxima de 2,10 m., con cerramiento ligero y transparente.

Como variante, la valla podrá ser enteramente vegetal.

b)Vallas Medianeras:

Se podrá construir con elementos sólidos y opacos hasta una altura de 2,10 m. medidos desde la cota inferior de ambos terrenos colindantes.

Se recogerá en el proyecto de edificación presentado.

ARTICULO 184.- REGULACION DE USOS

A)Uso dominante:

_ Vivienda.

B)Usos compatibles:

_ Comercial
_ Artesanal
_ Cultural
_ Educativo
_ Hotelero
_ Recreativo
_ Industria en 1ª y 2ª categoria.

CAPITULO IX

ORDENANZA DE VIVVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

ARTICULO 185.- DEFINICION

Las zonas de Vivienda Unifamiliar Aislada corresponden a la tipología clásica de “Ciudad Jardín”, que se caracteriza por las edificaciones en parcela independiente, rodeadas de zonas verdes privadas o espacios libres, con la construcción separada de los linderos de la parcela.

ARTICULO 186.- AMBITO DE APLICACIÓN

A efectos de aplicación de esta ordenanza, las zonas son áreas de suelo urbano pendientes de consolidar, siempre y cuando se considere esta morfotipología como adecuada para solucionar calles completas, sin discrepar con la predominante en el entorno y previa autorización del Excmo. Ayuntamiento.

También será de aplicación en el Suelo Urbanizable cuyo Plan Parcial así lo recoja.

1.- PARCELACIÓN E IMPLANTACION

En manzanas o frentes de manzanas donde la edificación exenta sea el único tipo existente.

En parcelas que tenga una sola linde medianera con edificación y los restantes linderos recayentes a suelo no urbanizable o a parcelas de edificación exenta y siempre que se justifique en relación con la morfología urbana.

La parcela mínima edificable, habrá de cumplir las siguientes condiciones:

1. Superficie mínima. 400 m2
2. Longitud mínima de parcela a vial. . . 15 m.

2.- ALINEACIONES

A) La separación mínima de la edificación a la alineación exterior a vial principal sera de . . . 6 m.
B) La separación mínima a linderos privados y públicos que no sean viales será de . . . 3 m.

Se autoriza el apareamiento de dos edificaciones colindantes por una de sus medianeras siempre que quede esta suficientemente justificada en proyecto.

3.- La superficie de la parcela será como mínimo 5 veces superior a la superficie ocupada en planta por la edificación.

ARTICULO 187.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION

1.- OCUPACION

El porcentaje máximo de ocupación en planta de la parcela será del 20%.

2.- ALTURA MAXIMA Y NUMERO DE PLANTAS

La altura máxima permitida será de Planta Baja más una Planta Alta, con un total de 7 m. de altura.

Sobre esta planta, se permite un remonte con una superficie inferior al 20% de la Planta Alta y con acceso desde la misma.

La altura total de la edificación, incluido el remonte, si lo hubiese, sería de 10 m.

3.- SOTANOS Y SEMISOTANOS

Se admite una planta de sótano o semisótano, para uso de garaje, trastero u otro uso no residencial. Este puede ocupar, en planta, la totalidad de la ocupación de la Planta Baja.

4.- VUELOS

No existe limitación en los vuelos, siempre que su punto más alejado de l edificación mantenga las distancias de separación de linderos públicos y privados fijados en el Art. 131.

5.- CONDICIONES ESTETICAS

No se fijan condicionantes.

6.- VALLAS DE CERRAMIENTO

En todos los frentes a vías públicas o paseos peatonales se permitirá una altura máxima de 1,00 m. con cerramiento macizo y por encima de este y hasta 2,10 m. como máximo de cerramiento ligero o vegetal.

Los cerramientos entre parcelas serán vegetales en toda su altura.

ARTICULO 188.- REGULACION DE USOS.

A)Uso dominante:

_ Vivienda

B)Usos compatibles:

_ Artesanal.
_ Oficina.
_ Cultural.
_ Educativo.
_ Hotelero.
_ Recreativo.
_ Industria en 1ª y 2ª categoría.

CAPÍTULO X

ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA.

Art. 189.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1.- DEFINICIÓN

Las áreas que integran esta zona fueron objeto de desarrollo de las NN. SS. en revisión son suelos con edificación consolidada mediante ordenación abierta con edificios de viviendas plurifamiliares en altura, generalmente bloques aislados. Las condiciones particulares de la zona reconocen como situación de hecho las ordenaciones abiertas ya ejecutadas e incluso aquellas que, pese a no estar materializadas tienen, a la aprobación inicial de las NN. SS. una ordenación de volúmenes definitivamente aprobada. A estas áreas se las dota de una ordenación de mantenimiento de las actuales condiciones edificatorias, en especial las de parcelación y volumen.

2.- ALINEACIÓN

La edificación deberá alinearse a vial en todos sus frentes.

3.- PARCELACIÓN

La parcela mínima será de 1.000 m^2. Las parcelas con superficie inferior a la mínima, que se hayasen urbanizadas a la aprobación de las NN.SS. se incluirán como parcelas edificables.

Cuando en una parcela se proyecte la construcción de dos o más bloques, el proyecto o Estudio de Detalle, en su caso, deberá efectuar la asignación de la superfie de la parcela que corresponda a cada bloque , en función de las respectivas edificabilidades que consuman.

En Suelo Urbanizable los Planes Parciales de desarrollo fijarán las carácterísticas de las parcelas edificables.

4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

4.1.- Edificabilidad Neta: La edificabilidad neta medida exclusivamente sobre parcela será de 1,8 m2t/m2s

4.2.- Altura máxima: El número máximo de plantas que se permite edificar es de PB+2. La altura máxima del edificio se deducirá del nº de plantas.

5.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Las plantas bajas podrán ser porticadas

Los espacios libres interiores deberán arbolarse, al menos en un 50% de su superficie. Estos espacios estarán adscritos a la propiedad del condominio.

6.- REGULACIÓN DE USOS

Uso dominante: Residencial.

Usos compatibles: Oficinas, comercio, hotelero, cultural, educativo, sanitario, recreativo, deportivo, religioso y sanitario en 1ª, 2ª, y 3ª categorías.

CAPITULO XI

ORDENANZAS PARA LA ZONA DE INDUSTRIA

Se distinguen los siguientes tipos: IND-1, IND-2 e IND-3.

IND-1.- INDUSTRIA ESCAPARATE:

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 tamaño con dimensiones inferiores a los 2.000 m².

IND-3.- INDUSTRIA PESADA:

Polígonos caracterizados por la aparición de grandes industrias con un elevado consumo de suelo.

ARTICULO 190.- CONDICIONES DE ORDENACION Y EDIFICACION EN LA INDUSTRIA ESCAPARATE IND-1.

1.- Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima : 200 m².
- Fachada mínima al vial principal: 10 m.

2.- Edificabilidad neta máxima:

1,50 m²t/m²s sobre superficie neta de parcela.

3.- Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados.

La edificación se alineará a vial y tendrá el carácter de adosada.

4.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela industrial neta será del 75%.

5.- Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 9 metros, medida al punto más alto del edificio.
El número máximo de plantas será de dos.

ARTICULO 191.- CONDICIONES DE ORDENACION Y EDIFICACION EN INDUSTRIA PEQUEÑA Y MEDIANA (IND-2).

1.- Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- superficie mínima : 200 m².
- longitud mínima fachada: 10 m.

2.- Edificabilidad neta máxima.

1,50 m²t/m²s sobre superficie neta de parcela.

3.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela industrial neta será del 75%

4.- Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 9 metros medida al punto más alto del edificio.
El número máximo de plantas será de dos.

5.- Separación a linderos privados y públicos.

- La edificación tendrá retranqueo fijo respecto a la alineación vial principal de 3 m.

ARTICULO 192.- CONDICIONES DE ORDENACION Y EDIFICACION 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 : 1.000 m².
- Longitud mínima de fachada: 20 m.

b) Edificabilidad neta máxima:

- 1,50 m²t/m²s sobre superficie neta de parcela.

c) Ocupación máxima en parcela.

La ocupación máxima de la parcela industrial neta será del 75%.

d) Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será 12 m. hasta el punto más alto del edificio. Por justificadas razones técnicas, derivadas de las características de la industria que se trate, podrá aumentarse la altura máxima.
El número máximo de plantas será de dos

e) Separación a linderos.

- La edificación tendrá retranqueo fijo respecto a la alineación vial principal de 3 m.
- A linderos privados, la separación será la mitad de la altura de la edificación recayente al respectivo lindero y como mínimo 3 m.

ARTICULO 193.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES.

En caso de haber edificios industriales existentes en las áreas previstas en las presentes Normas para urbanizar a través de Planes Parciales, se estudiará en cada P.P. estos casos particulares pudiendo los mismos, excepcionalizarse justificadamente del contenido de la normativa del presente Capítulo.

CAPITULO XII

NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION PARA LAS ZONAS INCLUIDAS COMO "UNIDADES DE EJECUCION"

ARTICULO 194.- DEFINICION.

Corresponde a aquellas zonas incluidas en una "Unidad de Ejecución" para las que se prevé su desarrollo mediante Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación o Reparcelación y Proyecto de Urbanización. El ámbito de estas zonas queda delimitado en el plano de clasificación, calificación y gestión y en las Fichas del Anexo a estas NN.SS.

ARTICULO 195.- DELIMITACION.

Los Estudios de Detalle podrán reajustar la delimitación de las "Unidades de Ejecución" señalada en las presentes Normas, justificando la decisión en un estudio pormenorizado del parcelario existente, y con el propósito de dar un más efectivo cumplimiento a los objetivos y directrices marcados para cada "Unidad de Ejecución".

ARTICULO 196.- ALINEACIONES Y RASANTES.

1.- Los Estudios de Detalle podrán justificadamente reajustar las alineaciones establecidas en las Normas, y deberán fijar las rasantes.
2.- No podrán fraccionarse los espacios libres previstos para cada una de las Unidades de Actuación y señalados en los planos de ordenación correspondientes.

ARTICULO 197.- NORMAS RELATIVAS A LA PARCELACION DEL SUELO.

En las parcelaciones y reparcelaciones de terrenos necesarios para el desarrollo de las "Unidades de Ejecución", de uso residencial, las parcelas resultantes tendrán una superficie y un frente mínimo de fachada según las ordenanzas de la zona que le sean de aplicación.

ARTICULO 198.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

1.- El Aprovechamiento Susceptible de Apropiación (ASA) por el conjunto de propietarios incluidos en una U.E. será el contemplado en fichas de cada unidad de ejecución.

2.- La altura máxima de la edificación será la determinada en el plano de clasificación, calificación y gestión.

ARTICULO 199.- ORDENANZAS.

Para las "Unidades de Ejecución" serán de aplicación, en todo lo que no se oponga a los artículos anteriores del presente capítulo, las ordenanzas específicas para la zona en que están incluidas y calificadas.

ARTICULO 200.- OBJETIVOS Y DIRECTRICES DE LAS UNIDADES DE EJECUCION.

Serán los especificados en las fichas respectivas del Anexo 2º de estas Normas.

Los objetivos perseguidos al delimitar las unidades de ejecución son:

- La adecuada integración en la trama urbana de los terrenos delimitados y ordenados.
- La recuperación de los vacíos existentes en la trama urbana.
- La mejora o creación de dotaciones e infraestructuras en los mismos.

Respecto a la urbanización de las Zonas Verdes deberán ser costeadas por los propietarios con el grado de terminación y características requeridas por la Administración municipal que serán fijadas, en cada caso concreto, por el Ayuntamiento.

ARTICULO 201.- PLAZOS PARA LA ADQUISICION GRADUAL DE FACULTADES URBANISTICAS.

Se estará a lo dispuesto en el Art. 28 de estas NN.SS.

TITULO VII.- ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE.

CAPITULO I

SUELO URBANIZABLE

ARTICULO 202.- DEFINICION Y DELIMITACION.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos a los que las presentes Normas, declaran aptos para ser urbanizados. Dichos terrenos quedan delimitados en la Documentación gráfica.

ARTICULO 203.- DIVISION DEL TERRITORIO EN ZONA Y SECTORES.

El Suelo clasificado como Urbanizable se ha dividido en Zonas y Sectores. Cada Sector constituye una Unidad territorial a desarrollar por un único Plan Parcial con uso global e intensidad diferenciados.

Las Zonas y Sectores son los siguientes:

- ZONA INDUSTRIAL.

  Comprende los Sectores:
  - PP-I1
  - PP-I2
  - PP-I3
  - PP-I4
  - PP-I5
  - PP-I9

- ZONA RESIDENCIAL.

  Comprende los Sectores:
  - PP-R1
  - PP-R2A
  - PP-R2B
  - PP-R3
  - PP-R4
  - PP-R5

ARTICULO 204.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

1.- DESARROLLO.

Además de lo establecido en los Arts. 12 y 13 de estas NN.SS.:

a)Los Planes Parciales no podrán modificar las determinaciones de edificabilidad, densidad, tipología y cesiones establecidas en las citadas NN.SS.

b)Los Planes Parciales podrán ser formulados por el Ayuntamiento, Organos competentes en el orden urbanístico y por los particulares Arts. 104 y 111 del TRLS).

2.- TRAMITACION Y CONTENIDO:

Será con arreglo a lo que determina el TRLS y Reglamentos.

3.- DETERMINACIONES.

Será con arreglo a lo que determina el TRLS y Reglamentos.

ARTICULO 205.- DETERMINACIONES GENERALES.

El viario primario definido en el plano de clasificación, calificación y gestión (Sistemas Generales) tiene carácter estructurante y por lo tanto, su trazado es vinculante.

ARTICULO 206.- EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

Según determina el TRLS y Reglamentos.

ARTICULO 207.- APROVECHAMIENTO EN CADA SECTOR.

1.- El aprovechamiento que se puede realizar en cada Sector del Suelo Urbanizable viene determinado en las Fichas del Anexo a estas NN.SS.

2.- Tanto la edificabilidad como el aprovechamiento total de cada sector no podrán ser superados en ningún caso. No obstante, se permite la transformación a usos distintos de las edificabilidades asignadas a cada uso y tipología.

3.- El número máximo de viviendas señalado en aquellas fichas de sectores que preven usos residenciales, no podrá en ningún caso ser excedido en el Planeamiento de Desarrollo de las NN.SS.

4.- Obligaciones y cargas de los propietarios:

.- Serán de titularidad pública, y por tanto, de cesión obligatoria las siguientes reservas: sistema de espacios libres, docentes y S.I.P.S.

.- Los viales de borde de los distintos sectores se incluirán en su totalidad dentro del ámbito de los polígonos.

.- Respecto a la urbanización de las Zonas Verdes interiores deberán ser costeadas por los propietarios con el grado de terminación y características requeridas por la Administración municipal que serán fijadas, en cada caso concreto, por el Ayuntamiento.

ARTICULO 208.- PLAZOS PARA LA ADQUISICION GRADUAL DE FACULTADES URBANISTICAS.

Se estará a lo dispuesto en lo establecido en el Art. 28 de estas NN.SS.

ARTICULO 209.- REGIMEN JURIDICO TRANSITORIO.

En tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales para este suelo, el Régimen Urbanístico será similar al del Suelo No Urbanizable.

Los edificios o instalaciones construidos con anterioridad a estas Normas que resulten disconformes con las mismas, serán calificados como “fuera de ordenación especial” mientras subsistan. No obstante, sólo podrán autorizarse en los mismos, obras de consolidación, reforma o mejora siempre que estas, no tengan por finalidad ni se prevea cambio de la actividad principal de la edificación o instalación existente.

TITULO VIII: SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

ARTICULO 210.- DEFINICION

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos que, en función de sus valores de orden agrícola, forestal, paisajístico, ecológico o de otra naturaleza o por razón del modelo territorial elegido, las NN.SS. clasifican dentro de esta categoría, al objeto de evitar el proceso de urbanización del mismo, preservar sus características naturales y/o su riqueza productiva.

ARTICULO 211.- DESTINO

Según se establece en el Art. 15 del TRLS:

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, o denominación equivalente atribuida por la legislación autonómica, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que los regule, sin perjuicio de los dispuesto en el Art. siguiente.

ARTICULO 212.- DELIMITACION

El suelo no urbanizable es el grafiado con tal carácter en el plano de Estructura General del Territorio y Clasificación.

ARTICULO 213.- NORMATIVA COMPLEMENTARIA

Serán de aplicación con carácter complementario, las determinaciones del Plan Especial de protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba (PEPMF.C), así como las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba.

ARTICULO 214.- PROHIBICIONES Y AUTORIZACIONES

1.- Además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas se observarán las siguientes reglas:

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 las instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento.

Podrán autorizarse por el Organo Autonómico competente 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. Se especifica en el Título IX de estas Normas el procedimiento de autorización.

2.- Para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras de declaración de obra nueva, se estará a lo dispuesto en el Art. 37 del TRLS.

CAPITULO II

NORMAS DE ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCION 1ª.- NORMAS GENERALES.

ARTICULO 215.- PARCELACION URBANISTICA

En el suelo no urbanizable, quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrá de garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo que la legislación aplicable establezca sobre régimen de los asentimientos o núcleos rurales en esta clase de suelo.

ARTÍCULO 216.- SEGREGACIÓN DE FINCAS.

En la transferencia de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria,o en otra aplicable para la consecución de sus correspondientes fines.

ARTÍCULO 217.- TIPOS DE EDIFICACIONES.

Las edificaciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable, se clasifican en los siguientes tipos, a cada uno de los cuales le son de aplicación, además de estas Norma Generales, las determinaciones específicas recogidas en su Artículo o Ficha respectiva. Estos tipos de obras son:

a) Edificación Agricola.
b) Servicio de carreteras e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.
c) Equipamientos de titularidad pública o privada.
d) Instalación deportiva y recreativa.
e) Instalación agropecuaria.
f) Industria.
g) Instalación extractiva.
h) Vivienda.

Aquellas edificaciones e instalaciones no expresamente incluidas en los anteriores tipos se asimilarán a aquellas que por su naturaleza y contenidos resulten más semejantes.

ARTÍCULO 218.- USOS.

Deberá cumplir la normativa específica de ampliación, y en particular los usos de viviendas y equipamiento, la relativa a las condiciones de habitabilidad e higiénicas (Orden del Ministerio de Gobernación de 29.02.44) y de accesibilidad (R.D. 556 y Decreto 72/1992).

Todas aquellas actividades consideradas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, deberán reunir para su implantación las condiciones que marquen su legislación específica, debiendo adoptarse las medidas correctoras que procedan.

Los cambios de uso estarán sujetos a licencia municipal, que no se concederá si el Ayuntamiento considera que el nuevo uso es inadecuado al tipo edificatorio y la zona en que se ubica.

En la concesión de licencia de cambio de usos se seguirán los mismos criterios y tramitación que para la concesión de la licencia de primera utilización de los edificios.

ARTÍCULO 219.- NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Se entiende por "Núcleo de Población", el conjunto de edificaciones que pueda generar necesidades de infraestructura y servicios urbanos, represente el asentamiento de actividades del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural o haga perder el carácter rural al paisaje de su entorno.

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

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

b) No existe edificación en un radio de 200 m. o bien un número inferior a tres en un radio de 500 m. no compartiendo infraestructura común con edificaciones del mismo tipo.

Las edificaciones situadas a una distancia inferior a 500 m. del límite del suelo urbano o urbanizable se considerarán generadoras de núcleo de población independientemente del tamaño de la parcela.
Dependiendo del tipo de edificación o instalación, de las condiciones de la parcela y de las características del terreno, podrá eximirse excepcionalmente del cumplimiento de esta distancia mínima, previo informe Técnico al respecto.

ARTÍCULO 220.- CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE.

- S.N.U. Genérico.
- S.N.U. Especial de protección de Riberas.
- S.N.U. De especial interés Ambiental.
- S.N.U. De especial interés Ecológico.
- S.N.U. De especial protección de paisajes Rurales-Tradicionales.
- S.N.U. De protección de infraestructura.
- S.N.U. De protección Urbanística.
- S.N.U. Común de especial interés estratégico-ambiental.
- S.N.U. Especial interés ciéntifico-cultural.
- S.N.U. de especial protección de vías pecuarias.

ARTÍCULO 221.- CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN.

a) Las señaladas en los Art. 15,16 y 17 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

b) Cumplimiento de la legislación específica o normativa sectorial aplicable en razón de su uso o actividad.

c) Cumplimiento de la Normativa de protección y en concreto del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Córdoba y de la Ley del Patrimonio Histórico.

Además de estas condiciones generales de implantación y dependiendo del tipo en que se encuadre la obra, se cumplirán las condiciones particulares que para cada uno de estos tipos se señalan en su Art. o Ficha correspondiente.

Dependiendo del tipo de la edificación o instalación y de las condiciones de la parcela, podrá eximirse el cumplimiento de las Condiciones Particulares de implantación y de edificación, siempre que quede justificado y asegurado, en todo caso, el carácter aislado de la instalación o edificación y que no existe posibilidad de formación de núcleo de población en el lugar.

ARTÍCULO 222.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

a) Condiciones estéticas y paisajísticas:

- Las edificaciones serán dignas en su construcción y materiales, prohibiéndose aquellos que tengan carácter provisional.

- Se plantarán árboles, preferentemente de especies autóctonas, que protejan las propiedades colindantes y preserven el carácter agrícola del entorno.

- En caso de que se realicen terraplenes de 1,5 m. de altura, estos se resolverán con taludes que no superen la proporción 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 m.

- Se garantizará la estabilidad de los citados taludes mediante la plantación de vegetación. Se pondrá especial cuidado en no alterar mediante movimientos de tierras la fisonomía, relieve y tipografía de la parcela y su entorno.

b) Cerramientos de parcela:

- En caso de que la parcela vaya a contar con cerca de cerramiento, en su parte de fábrica maciza no superará los 80 cm. de altura medidos desde el exterior. Por encima de esta altura podrá completarse con "cerramiento transparente" (reja, malla o vegetal, setos arbolado, etc.). Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad, (cárceles, instalaciones militares, etc.) se podrán autorizar cerramientos de altura superior.

c) Vertidos:

- Se ajustarán a lo establecido en la legislación específica sectorial en la normativa de protección, en concreto en el Plan Especial de Protección del Medio Físico (N.8.4 Normas Generales de Regulación de Usos y Actividades).

- Se garantizará la adecuada eliminación de residuos, prohibiéndose cualquier vertido contaminante. En caso de que la edificación tuviera fosa séptica, se situará a más de 15 mts. de los linderos de la parcela y a más de 150 mts. de cualquier pozo o captación de agua, salvo justificación expresa.

Además de estas condiciones generales de la edificación, se cumplirán las condiciones particulares que para cada tipo de edificación o instalación figura en su Artículo o Ficha correspondiente.

ARTÍCULO 223.- CIERRE DE FINCAS.

Solo podrán construirse, previa licencia municipal, aquellos cierres necesarios para el normal desarrollo de los usos del suelo. En todo caso, deberán realizarse mediante alambradas, empalizadas o setos de arbustos paredes de mampostería de estilo tradicional.

Quedan especialmente protegidos, todos los cerramientos existentes de mampostería en esta clase de suelo. En cualquier operación de realineación, se volverá a utilizar la misma clase de cerramiento anteriormente existente.

ARTÍCULO 224.- CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL SUELO.

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

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

ARTÍCULO 225.- TRAMITACIÓN Y FUERA DE ORDENACIÓN.

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

SECCION 2ª.- NORMAS PARTICULARES

ARTÍCULO 226.- ALCANCE.

Estas Normas tienen por objeto regular los usos y construcciones autorizadas por la Ley del Suelo en sus Art. 85 y 86.

ARTÍCULO 227.- USOS AUTORIZADOS.

En suelo no urbanizable no se podrán autorizar otras construcciones que las destinadas a los siguientes usos y actividades:

a) Edificación Agrícola.
b) Servicio de carretera.
c) Equipamientos de titularidad pública o privada.
d) Instalación deportiva y recreativa.
e) Instalación agropecuaria.
f) Industria.
g) Instalación extractiva.
h) Vivienda.

ARTÍCULO 228.- EDIFICACIÓN AGRICOLA.

DEFINICION

Edificación vinculada a una explotación agrícola o ganadera y que sirve de asiento a la finca.

USOS REGULADOS

Explotación agrícola o ganadera vinculada a la finca sobre la que se asienta, que podrá albergar:

. Viviendas para el personal o propietario de la explotación.
. Almacén de productos agrícolas y maquinaria, pequeños silos y depósitos.
. Cuadras, establos, porquerizas, y gallineros.
. Lagares, molinos e instalaciones destinadas a la primera transformación de los propios productos de la finca.

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN

Serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

. **Parcela mínima**: Dependiendo del tipo de cultivo se establecen las siguientes superficies mínimas de parcela, a efectos de posibilidad de edificar:

Regadio	1 Ha
Vid y olivo	2 Ha
Otros cultivos de secano	3 Ha
Dehesa, monte, encinar	10 Ha

El Ayuntamiento en el caso de parcelas históricas de menor superficie, podrá autorizar la edificación cuando quede garantizado su destino a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

. **Altura**: una o dos plantas (7 m.)

. **Separación a linderos**: Parcela de regadio: 25 m.
Parcela de secano: 50 m.

. **Ocupación**: La edificación no ocupará en planta más del 0,5% de la superficie de la finca.

. **Condiciones Estéticas y Paisjísticas:**

- La cubierta será inclinada en general.
- Los paramentos, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos de tipo azulejo o ladrillo visto en grandes superficies, restringiéndose su uso a simles recercados de huecos.
- En caso de que la edificación agrícola se organice alrededor de un patio, éste tendrá unas dimensiones proporcionadas a su altura y forma sensiblemente cuadrangular.
- La edificación se adecuará a las constantes tipológicas de los cortijos de la comarca en que se vaya a implantar.

ARTÍCULO 229.- SERVICIO DE CARRETERAS.

DEFINICION

Edificaciones o instalaciones situadas junto a las carreteras destinadas al servicio de los usuarios de las mismas.
Edificaciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.

USOS REGULADOS

Se establecen los siguientes:

- Gasolineras con pequeños talleres anejos de reparación de automóviles.
- Bares, restaurantes, hostales y moteles.
- Puestos de socorro, áreas de descanso, y básculas públicas.
- La edificación de servicios de carreteras podrá albergar una vivienda dentro del propio edificio, siempre que no represente más de un 30% de la superficie construida total.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

. **Altura**: una o dos planta (7 m.)

. **Separación a linderos:** la edificación se separará un mínimo de 10 m. de los linderos de la parcela.

. **Ocupación:** La edificación no ocupará en planta más de un 25% de la superficie de la parcela.

OTRAS CONDICIONES

Se requerirá instalaciones de agua, energía eléctrica mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento interior, fosa séptica y acceso rodado.

Se dotará de una plaza de aparcamiento por cada 25 m2 construidos con un mínimo de tres.

ARTÍCULO 230.- EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PÚBLICA O PRIVADA.

DEFINICIÓN

Edificación destinada a Equipamientos bien sean de titularidad pública o privada.

USOS REGULADOS

- Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.
- Hoteles, paradores, vinculados a parajes de interés paisajístico o cinegético.
- Conventos, monasterios, ermitas y edificaciones religiosas.
- Carceles, centros penitenciarios y de rehabilitación.
- Centros docentes y de formación.
- Residencias y albergues.
- Centros Sanitarios y Hospitalarios.
- Cementerios.
- Equipamiento Social(siempre que se justifique la necesidad de su implantación en el medio rural)

Aquellos equipamientos que por su objeto y entidad, tengan carácter supramunicipal , y consiguientes efectos sobre elementos de la estructura general y orgánica del municipio, requerirán para su implantación de la formulación de un Plan Especial, en lugar de una mera autorización en suelo no urbanizable.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN.

. **Altura**: máximo de dos plantas(7 m.). Excepcionalmente se podrán autorizar tres plantas en razón de las necesidades específicas, valorando que no produzca impacto negativo.

. **Separación a linderos:** la edificación se separará un mínimo de 20 m. de los linderos de la parcela.

. **Ocupación:** La edificación no ocupará en planta más de un 30% de la superficie de la parcela.

OTRAS CONDICIONES

Se requerirá instalación de agua potable, energía eléctrica mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento interior, fosa séptica y acceso rodado.

EXCEPCIONALIDAD

Se exceptúa del cumplimiento de estas condiciones de implantación y edificación la parcela clasificada como **equipamiento de Tanatorio** en suelo no urbanizable (grafiada en planos junto al cementerio) debiéndose regular la implantación de la edificación por los siguientes parámetros:

- **Ocupación**: 50% de la superficie de la parcela
- **Altura** : 2 plantas. (7 m.)
- **Separación a linderos**: la edificación se separará un mínimo de 3m. de los linderos de la parcela

ARTÍCULO 231.- INSTALACIÓN DEPORTIVA Y RECREATIVA.

DEFINICION

Instalaciones destinadas a actividades relacionadas con el ocio, esparcimiento y deportivas, que por la gran superficie de espacios libres que requieren hayan de implantarse necesariamente en el medio rural.

USOS REGULADOS

- Zonas de acampada.
- Parques recreativos naturales, parques de atracciones.
- Clubs deportivos de Golf, Hípica, tiro, naútica, y otros.
- Salas de conciertos, auditorios y teatros al aire libre.
- Se excluye el uso residencial. No obstante, la instalación podrá albergar una vivienda.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

. **Altura**: la edificación tendrá un máximo de una planta

. **Separación a linderos**: la edificación principal se separará un mínimo de 10 m. de los linderos de la parcela.

. **Ocupación:** la edificación ocupará en planta el 10% como máximo de la superficie de la parcela.

OTRAS CONDICIONES

Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento, calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación.

Contará asimismo con acceso rodado.

ARTÍCULO 232.- INSTALACIÓN AGROPECUARIA.

DEFINICION

Edificación destinada al almacenamiento o primera transformación de productos agrícolas, a la estabulación de ganado y aves, y piscifactorias.

USOS REGULADOS

Se establecen los siguientes :

- Granjas avícolas y cunículas. Instalaciones destinadas a la apicultura.
- Establos de ganado, vaquerías y cebaderos.
- Silos y almacenes de abonos, herbicidas.
- Industrias para la primera transformación de productos agrícolas, tales como lagares, almazaras, bodegas, y secaderos etc.
- Aserraderos y explotaciones forestales.

La edificación de la instalación agropecuaria podrá albergar una vivienda para guarda.

CONDICIONES PARTICULARES DE IMPLANTACIÓN

Serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

. **Parcela mínima**: 0,6440 Ha

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION

. **Ocupación** : la ocupación máxima de parcela será del 25%.

. **Altura**: la que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 7 m. deberá justificarse detalladamente su necesidad.

. **Separación a linderos**: La edificación se situará a más de 20 m. de los linderos de la parcela.

ARTÍCULO 233.- USO DE INDUSTRIA.

DEFINICION

Edificación o instalación destinada a la fabricación, manufacturación, o elaboración y almacenamiento de productos.

USOS REGULADOS

Industrias y almacenes que por su naturaleza no pueden situarse en suelo urbano. Podrán albergar una vivienda para guarda.

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN

Serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

. **Parcela mínima**: 0,6440 Ha

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION

. **Ocupación**: La edificación no podrá superar el 40% de la superficie de la parcela.

. **Altura**: La que necesite la industria. En caso de superar las dos plantas o 7 m. de altura, deberá justificarse detalladamente su necesidad.

. **Separación a linderos**: la edificación se situará a más de 25 m. de los linderos de la parcela.

OTRAS CONDICIONES

Se requerirá instalación de agua, energía eléctrica mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento interior y acceso rodado.

ARTÍCULO 234.- INSTALACIONES EXTRACTIVAS.

DEFINICIÓN

Instalación destinada a la obtención de materia prima inorgánica del subsuelo o de superficie, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia.

USOS

- Minas a cielo abierto
- Canteras
- Graveras

En las instalaciones de minas y canteras se podrá construir una vivienda para guarda.

IMPLANTACIÓN

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.

CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN

Además de cumplir la legislación específica sectorial que le sea de aplicación y la normativa de protección, los vertederos de estas instalaciones se localizarán en lugares que no afecten al paisaje, ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desprendimiento por laderas de montaña o su acumulación en valles.

CESE DE LAS EXPLOTACIONES

Una vez que estas instalaciones hayan cesado en sus explotaciones, estarán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y flora.

ARTÍCULO 235.- VIVIENDA FAMILIAR.

DEFINICION

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

CONDICIONES PARTICULARES DE IMPLANTACIÓN

. La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones destinadas a vivienda familiar será de 3 Ha, salvo en las Zonas de Especial Protección por sus especiales características.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION

. **La ocupación** máxima del terreno será del 2%.

. **Altura**: una o dos plantas (6,50 m.)

. **Separación a linderos**: la edificación estará situada a una distancia mínima de 15 m. de los linderos de la parcela.

. **Condiciones Estéticas**: La composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a la de las construcciones tradicionales rurales de la zona, empleándose materiales adecuados al entorno. Las cubiertas serán generalmente inclinadas y de teja cerámica.

SECCIÓN 3ª.- NORMAS ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 236.- GENERALIDADES

Los edificios e instalaciones autorizables en Suelo No Urbanizable precisarán obligatoriamente autorización de la Administración competente.

ARTÍCULO 237.- SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.

1.- Incluye todos los suelos no urbanizables que no han sido calificados como especialmente protegidos en algunas categorías de suelo posteriores.

El ámbito de este suelo queda grafiado en el plano de clasificación, calificación y gestión.

2.- Usos permitidos:

- Uso o actividad Agropecuaria.
- Uso o actividad al servicio de obras públicas.
- Edificación Agrícola.
- Instalaciones Deportivas y Recreativas.

3.- Usos autorizables:

- Uso Industrial.
- Uso de Equipamiento y Servicios.
- Vivienda Familiar.
- Instalación extractiva.

4.- Usos Prohibidos:

- Todos los demás.

ARTÍCULO 238.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE RIBERAS.

1.- Se incluyen en esta clase los cursos fluviales de mayor calidad medio-ambiental, que los hace merecedores de una especial protección independientemente de la protección legal que de por sí tienen todos los cauces fluviales por la legislación sectorial correspondiente.

2.- El ámbito delimitado es una banda de 25 m. a cada lado del cauce. Se han identificado tres unidades dentro de esta clase.

- Ríos Cuzna y Gato.
- Rio Guadalbarbo.
- Arroyo de los Tiemblos.

3.- Usos permitidos:

- Ninguno.

4.- Usos prohibidos:

- Uso o actividad agropecuaria.
- Uso o actividad al servicio de Obras Públicas.
- Uso Industrial.
- Uso de Equipamiento y servicios.

- Vivienda familiar.
- Edificación Agrícola.
- Instalación Deportiva y recreativa.
- Instalación extractiva.

ARTÍCULO 239.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL INTERÉS AMBIENTAL.

1.- Se refiere a espacios en los que la conjunción de un elevado interés ecológico y paisajístico, le confiere un mérito alto para ser conservados. Se utiliza el calificativo "ambiental" porque de los dos factores, destaca sobre el otro.

2.- Se ha incluido un único sector dentro de esta clase de suelo correspondiente a la unidad ambiental denominada:

- Mosaico Serrano.

3.- Regulación de Usos.

-Dado que la mayor parte de las zonas comprendidas en esta calificación se encuentran incluidas en el "Complejo Serrano Piedra de la Atalaya y Río Cuzna" del PEPMF.C, en la regulación de usos permitidos, autorizables y prohibidos se estará a lo dispuesto por las Normas particulares específicas del Plan Especial, concretamente la nº 37.

En el caso de edificación agrícola destinada a vivienda para el personal de la explotación, se establecen además las siguientes condiciones:

- En aquellos terrenos en que exista una vivienda agrícola sólo podrá construirse otra vivienda a una distancia no superior a 15 m. de la anterior. Debiendo justificarse su vinculación a la explotación agraria. Esta vivienda se acogerá a las condiciones fijadas en esta Norma.

Si es una edificación agrícola (vivienda para el personal) deberá respetar las condiciones de implantación y las particulares de la edificación recogidas en el art. 228.

- La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en un círculo de 5.000 m2 de superficie. Ninguna edificación secundaria distará más de 70 m. de la edificación principal.

ARTÍCULO 240.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL INTERÉS ECOLÓGICO.

1.-Identifica esta calificación aquellas que poseen un ecosistema sobresaliente, cuya preservación comporta importantes repercusiones ecológicas y paisajísticas.

2.- Dentro de esta categorías se han incluido un único sector:

- Cuerda de Buenavista.

3.- Usos permitidos:

- Ninguno.

4.- Usos prohibidos:

- Uso o actividad agropecuaria.
- Uso o actividad al servicio de Obras Públicas.
- Uso Industrial.
- Uso de Equipamientos y servicios.
- Vivienda familiar.
- Edificación Agrícola.
- Instalación Deportiva y recreativa.
- Instalación extractiva.

ARTÍCULO 241.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE PAISAJES RURALES TRADICIONALES.

1.- Se refiere a espacios de cualidades diversas, que por encima de un interés ambiental específico (ecológico, paisajístico)o productivo, constituyen un paisaje cultural consolidado, cuyo principal mérito para ser conservado es precisamente el haber mantenido intacta su esencia, ausente de impactos negativos.

Tomado del Avance "Se prohibe toda actividad, edificación o cambio de usos tendente a transformar el destino agrario, o que atente contra el paisaje de este suelo".

2.- A esta clase pertenecen dos sectores que corresponde a las siguientes unidades ambientales:

- Dehesa.
- Olivar Serrano.

3.- Usos permitidos:

- Edificación Agrícola
- Instalaciones deportivas y recreativas.
- Uso o actividad agropecuaria.
- Uso o actividad al servicio de Obras Públicas.
- Vivienda familiar.

La regulación de estas viviendas se asociarán a la implantación del uso agrícola, con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 10 Has.
- Superficie edificable: 750 m2.
- Distancia mínima a otra vivienda: 200 m.

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

4.- Usos autorizables:

- Uso de equipamientos y servicios.
- Industrias extractivas.

5.- Usos prohibidos:

- Los restantes usos industriales.

ARTÍCULO 242.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

Se califican como tal, los suelos adyacentes a la infraestructuras territoriales de:

- Carreteras.
- Caminos.
- Redes de energía eléctricas de Alta Tensión.
- Redes de abastecimiento de agua.
- Instalaciones de saneamiento de la población.
- Gaseoductos.

El ámbito de esta zona corresponde a una banda de 15 m. a cada lado del eje de la infraestructura, salvo que exista legislación específica que lo determine con carácter particular.
Para la implantación de los distintos usos se estará a lo dispuesto en la LEGISLACIÓN SECTORIAL que sea de aplicación.

ARTÍCULO 243.- SUELO NO URBANIZABLE COMUN DE ESPECIAL INTERÉS ESTRATÉGICO AMBIENTAL

1.- Se pretende preservar un suelo como es el trazado del ferrocarril de cualquier proceso urbanizador que ponga en peligro la puesta en valor de este recurso, que tiene una superficie importante proyección en relación con actividades de ocio y tiempo libre en la naturaleza.

2.- Dentro de esta categoría se ha incluido un único sector:

- Antiguo trazado del ferrocarril de via estrecha.

3.- Usos permitidos:

- Ninguno.

4.- Usos prohibidos:

- Uso o actividad agropecuaria.
- Uso o actividad al servicio de obras públicas.
- Uso industrial.
- Uso de Equipamientos y servicios.
- Vivienda familiar.
- Edificación Agrícola.
- Instalación Deportiva y recreativa.
- Instalación extractiva.

ARTÍCULO 244.-SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL INTERÉS CIENTÍFICO-CULTURAL

1.- Esta calificación identifica una serie de elementos que tienen un significado cultural (histórico, científico, educativo, artístico o religioso) y una representación física, que los hace merecedores de ser conservados en un entorno no alterado.

2.- Dentro de esta categoría, se han incluidos tres enclaves:

- Cueva de la Osa (perímetro de protección de 250 m. de radio)
- Ermita de la Virgen de Luna (perímetro de protección de 500 m.)
- Antiguo monasterio de Pedrique.

El ámbito de protección de estos sitios se deberá definir en los estudios previos que se realicen para su catalogación o protección específica, como bien de interés científico o cultural.

3.- Usos permitidos:

- Ninguno.

4.- Usos prohibidos:

- Uso o actividad agropecuaria.
- Uso o actividad al servicio de obras públicas.
- Uso industrial.
- Uso de equipamiento y servicios.
- Vivienda familiar.
- Edificación Agrícola.
- Instalación Deportiva y recreativa.
- Instalación extractiva.

ARTÍCULO 245.-SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS

1.- Se incluyen en esta calificación los trazados de vías pecuarias del municipio, así como la propuesta de circunvalación de vías pecuarias entorno al núcleo urbano. Dicha propuesta al estar incluida en la franja de terrenos protegidos para el trazado de la futura variante del núcleo urbano, irá ligada en su trazado, al definitivo que se apruebe para la referida infraestructura.

2.- Al no estar deslindadas las vías pecuarias del término municipal el ámbito de protección de las mismas será la anchura legal de cada una de éstas. En el caso de la propuesta de circunvalación de vías pecuarias al casco urbano se ha establecido un ancho cautelar de 50 m. que figura recogido en planos.

3.- Usos permitidos:

- Ninguno.

4.- Usos prohibidos:

- Todos.

TITULO IX: NORMAS DE PROCEDIMIENTO

CAPITULO I

INFORMACION URBANISTICA

ARTICULO 246.- EFICACIA DE LA INFORMACION URBANISTICA.

1.- La validez de la información urbanística facilitada está temporalmente condicionada por la vigencia de las disposiciones o circunstancias de hecho sobre la que se emite.

2.- La información errónea no dará derecho a la obtención de facultades o derechos contrarios al planeamiento, sin perjuicio de la indemnización de las lesiones patrimoniales causados por el error en la información.

ARTICULO 247.- CEDULA URBANISTICA.

1.- La cédula urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una determinada finca sita en el término municipal.

Su contenido es el indicado en los artículos 43 y 44 del TRLS. y 168.3 del Reglamento de Planeamiento.

2.- A la solicitud de la cédula urbanística se adjuntará un plano de situación de la finca a escala, como mínimo 1:1.000 conteniendo la parcelación del entorno y señalando la edificación existente.

CAPITULO II

LICENCIAS

ARTICULO 248.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

Será de aplicación lo dispuesto en el Art. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 Y 16 de las NN.SS. Provinciales.

Para la obtención de las correspondientes licencias, el propietario presentará escrito de solicitud en el que se designará el Técnico o Técnicos encargados de la dirección de las obras. La solicitud deberá de ser acompañada por los proyectos técnicos necesarios, suscritos por Técnico competente y visados por el respectivo Colegio Profesional.

ARTICULO 249.- INSPECCION.

Según se establece en el Art. 260 del TRLS:

La inspección urbanística se ejercerá por los órganos de la Administración Autonómica y Local, dentro de sus respectivas competencias, y de acuerdo con la Legislación Vigente.

El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del Término Municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

ARTICULO 250.- PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA.

Será de aplicación lo establecido en los Arts. 248 a 256 del TRLS.

ARTICULO 251.- LICENCIA PARA USOS AUTORIZABLES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Será de aplicación, a estos efectos, lo dispuesto en el Art. 45 de las NN.SS. Provinciales.

CAPITULO III

CONTROL E INSPECCION DE LAS OBRAS

SECCION 1ª.- DETERMINACION DE ALINEACIONES Y RASANTES.

ARTICULO 252.- DETERMINACION DE ALINEACIONES Y RASANTES.

La petición y materialización de alineaciones y rasantes deberá necesariamente preceder a la solicitud de las licencias de parcelación y de obras, cualquiera que sea su naturaleza y entidad, siempre que afecten a fachada a vía pública o a los muros de fachada.

ARTICULO 253.- PROCEDIMIENTO PARA LA MATERIALIZACION DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES.

1.- La petición del particular, solicitando la materialización de las alineaciones y rasante, expresará si lo es a efectos de parcelación o de edificación, y a la misma se adjuntarán los siguientes planos:

- Planos de situación con orientación y escala como mínimo 1:500 en la que se situará el solar en la manzana a que pertenezca y en el que se acoten las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquellas a las que den sus fachadas y sus acerados.

Cuando las circunstancias lo hicieran aconsejable, se podrá exigir también perfiles del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.

2.- Presentada la documentación indicada, se fijará por el Ayuntamiento el día y la hora que habrá de efectuarse el replanteo, que se notificará al solicitante o persona autorizada para que se persone al acto.

3.- Las alineaciones y rasantes se determinarán por los Técnicos Municipales con referencias exactas en función de las alineaciones oficiales fijadas en el plano de clasificación, calificación y gestión (alineaciones y rasantes) de las presentes NN.SS. Del acto del replanteo se levantará la correspondiente Acta, de la que se dará copia acreditada al solicitante.

4.- El acto de replanteo se efectuará dentro de los veinte días siguientes a la petición, debidamente documentada, salvo que lo impidiere causa justificada.

ARTICULO 254.- EFICACIA DE LA MATERIALIZACION DE ALINEACIONES Y RASANTES.

La determinación de las alineaciones y rasantes será eficaz durante los seis meses posteriores a la fecha en que fueron practicadas, transcurrido este plazo sin haber solicitado la licencia correspondiente, devendrán ineficaces.

SECCION 2ª.- CONTROL E INSPECCION DE LAS OBRAS.

ARTICULO 255.- FINALIZACION DE LAS OBRAS.

1.- Una vez finalizadas las obras, deberá el promotor solicitar la Licencia de Primera Ocupación, acompañando Certificado Final de obra del Técnico. Hasta tanto no se expida Licencia de Primera Ocupación no podrán darse enganche ninguno de los Servicios Municipales y cualquier otro servicio (concesionario y distribuidor de butano). Cuando se trate de obras destinadas a usos no residenciales, previamente a cualquier solicitud de Licencia de Apertura, deberá aportar un "Informe final de obra" expedido por los Servicios Técnicos Municipales (en el que se hará constar que la obra se adecua a proyecto presentado en su día).

CAPITULO IV

INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

ARTICULO 256.- DEBER DE CONSERVACION DE LAS EDIFICACIONES.

Será de aplicación a estos efectos lo dispuesto en el Art. 144 de estas NN.SS.

ARTICULO 257.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

Será de aplicación lo dispuesto en el Art. 143 de estas NN.SS.

CAPITULO V

ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

ARTICULO 258.- SUPUESTOS DE RUINA.

La declaración del estado de ruina de los edificios procederá en los siguientes supuestos (Art. 247 del TRLS):

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno (RUINA ECONOMICA).

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales (RUINA TECNICA).

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de "fuera de ordenación" (RUINA URBANISTICA).

ARTICULO 259.- PROCEDIMIENTO.

El procedimiento para la declaración del estado ruinoso de las construcciones será el establecido en el Art. 247 del TRLS y en la Sección 2ª del Capítulo Segundo del Reglamento de Disciplina Urbanística.

TITULO X: DISPOSICIONES FINALES

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- DISPOSICION DEROGATORIA.

Quedan derogadas las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pozoblanco aprobadas con fecha 18 de Octubre de 1981.

POZOBLANCO, ENERO 2.001

Fdo: Por el equipo de redacción
Julio TIRADO DE SERRANO