

EL PRESENTE EXPEDIENTE P-68/07, SUBSANACIÓN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, EN SANTAELLA, FORMULADO POR DICHO AYUNTAMIENTO, INTEGRADO POR LA DOCUMENTACIÓN ESCRITA Y GRÁFICA, SELLADA Y FECHADA, FUE OBJETO DE **APROBACIÓN DEFINITIVA** POR LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÓRDOBA, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2017, DE CONFORMIDAD CON LA RESOLUCIÓN DE LA MISMA FECHA.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÓRDOBA

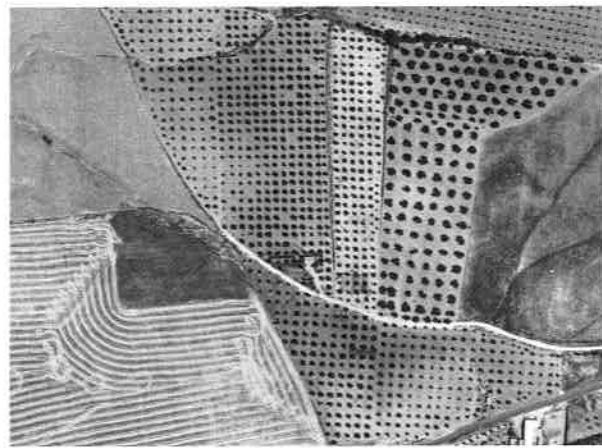
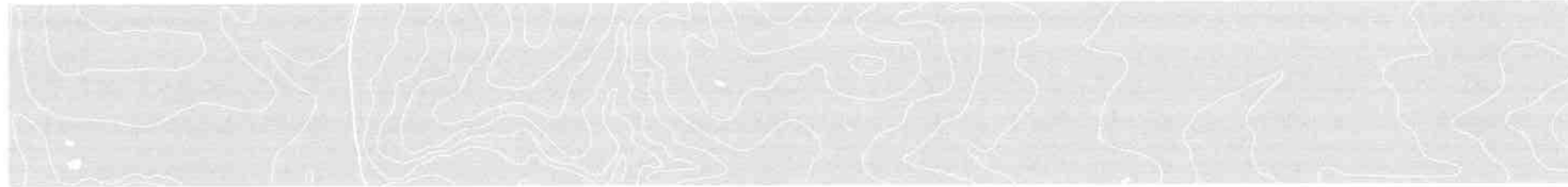


Fdo.: Maria Isabel Cabezas Sánchez

14-000022/17

A.D.

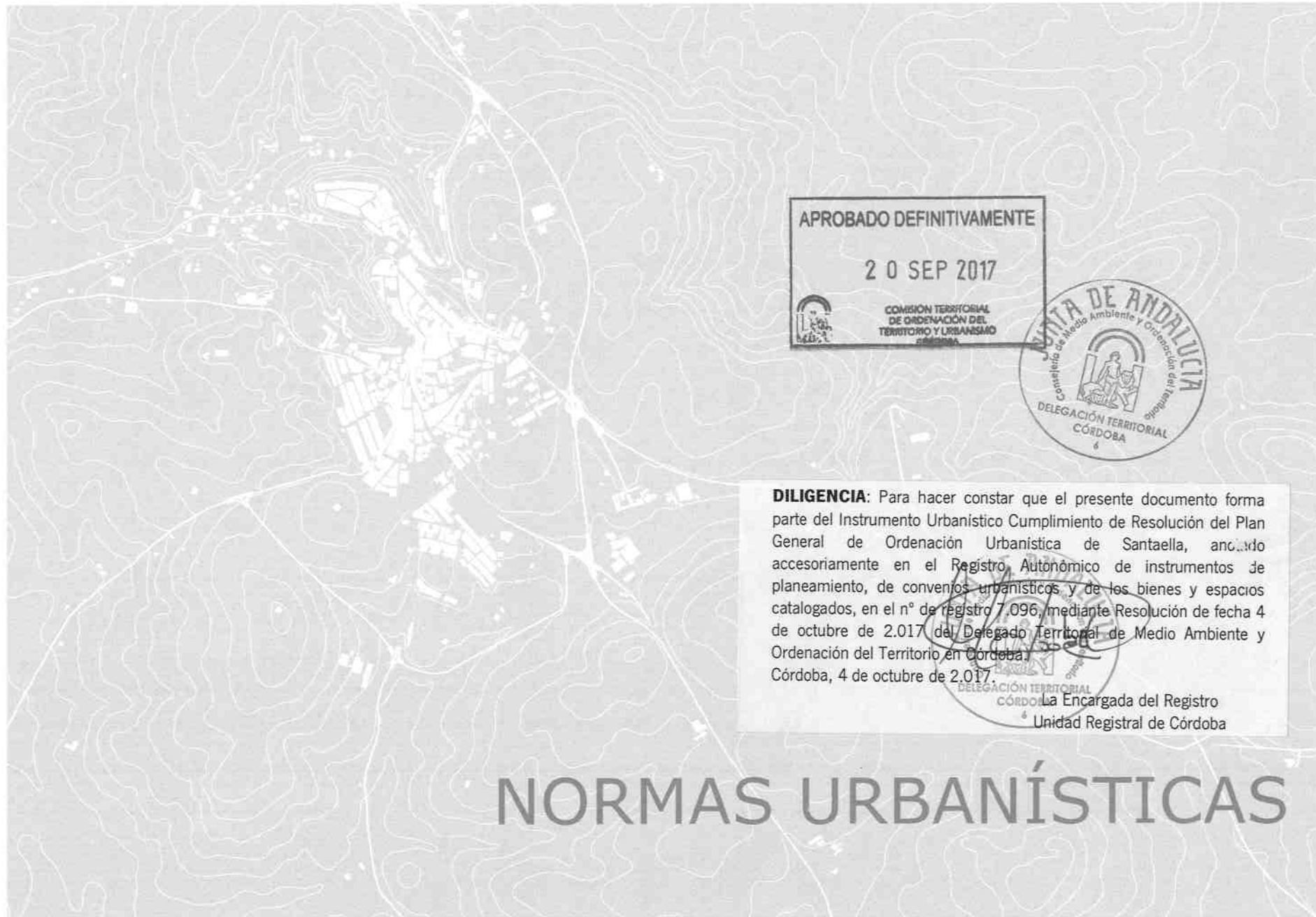
P- 68/07



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

TEXTO REFUNDIDO Marzo 2017

# SANTAELLA



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
20 SEP 2017  
COMISION TERRITORIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento forma parte del Instrumento Urbanístico Cumplimiento de Resolución del Plan General de Ordenación Urbanística de Santaella, anexo accesoriamente en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, en el nº de registro 7.096, mediante Resolución de fecha 4 de octubre de 2.017 del Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Córdoba.

La Encargada del Registro  
Unidad Registral de Córdoba

# NORMAS URBANÍSTICAS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento en sesión celebrada el día 11 de mayo de 2017.

22 MAYO 2017





AYUNTAMIENTO DE SANTAELLA  
Plaza Mayor, 6  
14546 Santaella (Córdoba)  
Telf. 31.30.03 - 31.30.06  
Fax. 31.32.24

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, que ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 11 de mayo de 2017, consta de 111 páginas y 5 anexos.

Santaella, a 22 de mayo de 2017  
El Secretario del Ayuntamiento



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

## SANTAELLA

TEXT O REFUNDIDO

### EQUIPO REDACTOR

**Emilio Jiménez Lucena**  
Arquitecto Municipal  
Ayuntamiento de Santaella

**Isabel Montero Pérez-Barquero**  
Arquitecta. Unidad de Urbanismo SAU  
Diputación de Córdoba

**Juan de Dios Sarazá Jimena**  
Geógrafo. Téc. Medio Ambiente/Urbanismo. Unidad Urbanismo SAU  
Diputación de Córdoba

**Carmen Ruiz Aguayo**  
Asesora Jurídica. Unidad de Urbanismo SAU  
Diputación de Córdoba

### COLABORADORES

**Emilio Lucena Jiménez**  
Arquitecto Técnico Ayuntamiento de Santaella

**Antonio Sastre Márquez**  
Delineante Sección Campiña SAU

Este instrumento de planeamiento urbanístico es resultado de la colaboración entre el Ayuntamiento de Santaella y la Unidad de Urbanismo del SAU de Diputación de Córdoba. La participación de los técnicos del SAU se produce en virtud del Decreto del Diputado Delegado de Infraestructuras y Cooperación de fecha 24-04-2012.

Impreso en el Departamento de Ediciones y Publicaciones. Diputación de Córdoba.



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
20 SEP 2017  
COMISIÓN TERRITORIAL  
DE ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO  
CÓRDOBA



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
20 SEP 2017  
COMISIÓN TERRITORIAL  
DE ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO  
CÓRDOBA



ÍNDICE

**TÍTULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES .....1**

**CAPÍTULO I. ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO E INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL .....1**

Artículo 1.	Naturaleza y ámbito territorial.....	1
Artículo 2.	Vigencia del Plan General.....	2
Artículo 3.	Innovaciones del Plan General.....	2
Artículo 4.	Documentación del Plan general.....	2
Artículo 5.	Interpretación del Plan General.....	3
Artículo 6.	Identificación del carácter estructural.....	3

**CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL .....3**

Artículo 7.	Disposiciones generales.....	3
Artículo 8.	Orden de prioridad.....	3

**CAPÍTULO III. PUBLICIDAD DEL PLAN GENERAL .....4**

Artículo 9.	Publicidad de los instrumentos urbanísticos.....	4
Artículo 10.	Solicitud de información.....	4
Artículo 11.	Cédula urbanística.....	4

**CAPÍTULO IV. RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN .....5**

Artículo 12.	Régimen de fuera de ordenación.....	5
Artículo 13.	Régimen de asimilado a fuera de ordenación.....	6

**TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO .....7**

**CAPÍTULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO .....7**

Artículo 14.	La clasificación del suelo (OE).....	7
Artículo 15.	La calificación del suelo. División por usos e intensidades (OE).....	7
Artículo 16.	La ordenación (OE).....	7
Artículo 17.	La gestión (OE).....	8

**CAPÍTULO II. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO .....9**

Artículo 18.	Contenido urbanístico legal. Derechos y deberes básicos de los propietarios. 9	
--------------	--	--

**TÍTULO III. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES .....10**

**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES .....10**

Artículo 19.	Definición y clases.....	10
Artículo 20.	Titularidad y régimen urbanístico de los sistemas.....	11
Artículo 21.	Obtención del suelo, ordenación y ejecución de sistemas.....	11

**CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LAS CLASES DE SISTEMAS GENERALES .....12**

Artículo 22.	Tipos de sistemas generales (OE).....	12
Artículo 23.	Regulación Sistema General de Infraestructuras y Servicios (SGIS) (OE).....	12
Artículo 24.	Regulación Sistema General de Espacios Libres (SGEL) (OE).....	12
Artículo 25.	Regulación Sistema General de Equipamientos (SGEQ) (OE).....	14

**CAPÍTULO III. SISTEMAS LOCALES: REGULACIÓN DE LAS CLASES DE SISTEMAS LOCALES .....15**

Artículo 26.	Regulación Sistema Local de Infraestructuras y Servicios.....	15
Artículo 27.	Regulación Sistema Local de Espacios Libres.....	15
Artículo 28.	Regulación Sistema Local de Equipamientos.....	15

**TÍTULO IV. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN .....17**

**CAPÍTULO I. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN .....17**

Artículo 29.	Clases de instrumentos de ordenación.....	17
Artículo 30.	Planes de Sectorización.....	17
Artículo 31.	Planes Parciales.....	18
Artículo 32.	Planes Especiales.....	18
Artículo 33.	Estudios de Detalle.....	18
Artículo 34.	Figuras complementarias. Expedientes de alineaciones y rasantes.....	18

**CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN .....19**

Artículo 35.	Clases.....	19
Artículo 36.	Instrumentos de gestión integrada o sistemáticos.....	19
Artículo 37.	Instrumentos de gestión simple o asistemáticos.....	19

**CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN .....20**

Artículo 38.	Proyectos técnicos.....	20
Artículo 39.	Proyectos de urbanización.....	21
Artículo 40.	Proyectos de obras ordinarias de urbanización.....	21
Artículo 41.	Proyectos de edificación y/o demolición.....	21
Artículo 42.	Otras actuaciones urbanísticas.....	21
Artículo 43.	Proyectos de instalaciones y actividades.....	22

**TÍTULO V. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN .....23**

**CAPÍTULO I. TIPOS DE OBRAS .....23**

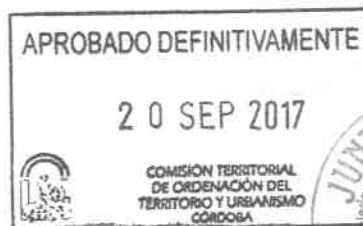
Artículo 44.	Tipos de obras.....	23
Artículo 45.	Obras menores.....	24

**CAPÍTULO II. LICENCIAS .....25**

Artículo 46.	Actos de edificación y usos del suelo sujetos a licencia.....	25
Artículo 47.	Plazos de las licencias.....	25
Artículo 48.	Tipos de licencia.....	26
Artículo 49.	Licencias de parcelación.....	26
Artículo 50.	Licencias de demolición.....	26
Artículo 51.	Licencias de movimiento de tierras.....	26
Artículo 52.	Licencia de obras de nueva planta, ampliación, modificación o reforma.....	27
Artículo 53.	Licencia de ocupación y utilización.....	27
Artículo 54.	Licencia de otras actuaciones urbanísticas estables.....	28
Artículo 55.	Licencia de obras menores.....	29
Artículo 56.	Licencia de usos y obras provisionales.....	29

**CAPÍTULO III. CONTROL E INSPECCIÓN DE OBRAS .....29**

Artículo 57.	Finalización de las obras.....	29
--------------	--------------------------------	----





**CAPÍTULO IV. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES. ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS Y RUINA.....30**

- Artículo 58. Deber de conservación.....30
- Artículo 59. Sobre la situación legal de la ruina urbanística.....30

**CAPÍTULO V. INSPECCIÓN URBANÍSTICA, INFRACCIONES Y RESPONSABILIDAD.....30**

- Artículo 60. Protección de la legalidad urbanística.....30
- Artículo 61. Inspección urbanística.....30
- Artículo 62. Infracciones urbanísticas.....30
- Artículo 63. Competencia y procedimiento.....30

**TÍTULO VI. NORMAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO .....32**

**CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN.....32**

- Artículo 64. Aplicación (OE).....32
- Artículo 65. Tipos de obras y grados de intervención (OE).....32
- Artículo 66. Niveles de protección. Clasificación (OE).....32
- Artículo 67. Documentación técnica de los proyectos de edificación con nivel de protección.....33
- Artículo 68. Protección del entorno. "Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas".....34

**CAPÍTULO II. ORDENANZA DE EDIFICIOS Y BIENES PROTEGIDOS.....34**

- Artículo 69. Aplicación (OE).....34
- SECCIÓN 1ª. NIVEL 1, PROTECCIÓN INTEGRAL.....34**
- Artículo 70. Ámbito de aplicación (OE).....34
- Artículo 71. Condiciones de uso (OE).....35
- SECCIÓN 2ª. NIVEL 2, PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.....35**
- Artículo 72. Ámbito de aplicación (OE).....35
- Artículo 73. Condiciones de uso (OE).....35
- SECCIÓN 3ª. NIVEL 3, PROTECCIÓN AMBIENTAL.....35**
- Artículo 74. Ámbito de aplicación (OE).....35
- Artículo 75. Condiciones de uso (OE).....35

**TÍTULO VII. REGULACIÓN Y DETERMINACIONES GENERALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE .....36**

**CAPÍTULO I. REGULACIONES DE LAS CONDICIONES GENERALES DE USO.....36**

- SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.....36**
- Artículo 76. Ámbito de aplicación.....36
- Artículo 77. Uso global y usos pormenorizados.....36
- Artículo 78. Relación de usos globales y pormenorizados.....36
- Artículo 79. Clases de usos.....37
- SECCIÓN 2ª. USO RESIDENCIAL.....37**
- Artículo 80. Definición.....37
- Artículo 81. Usos pormenorizados y categorías.....38
- Artículo 82. Condiciones de ordenación y edificación.....38
- SECCIÓN 3ª. USO INDUSTRIAL.....39**
- Artículo 83. Definición.....39
- Artículo 84. Usos pormenorizados y categorías.....39
- Artículo 85. Condiciones generales de ordenación y edificación.....39

- Artículo 86. Condiciones particulares del uso pormenorizado: Talleres artesanales y de reparación y pequeñas industrias compatibles con las viviendas.....39
- Artículo 87. Condiciones particulares del uso pormenorizado: Industria de producción y almacenamiento.....40
- Artículo 88. Condiciones particulares del uso pormenorizado: Estaciones de servicio de combustibles para vehículos.....40
- SECCIÓN 4ª. USO TERCIARIO.....40**
- Artículo 89. Definición.....40
- Artículo 90. Usos pormenorizados y categorías.....40
- Artículo 91. Condiciones generales de ordenación y edificación.....41
- Artículo 92. Condiciones particulares de uso pormenorizado hotelero.....41
- Artículo 93. Condiciones particulares del uso pormenorizado comercial.....41
- Artículo 94. Condiciones particulares del uso pormenorizado de relación y espectáculo.....42
- Artículo 95. Condiciones particulares del uso pormenorizado oficinas.....43
- Artículo 96. Condiciones particulares del uso pormenorizado garaje.....43
- SECCIÓN 5ª. USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO.....44**
- Artículo 97. Definición.....44
- Artículo 98. Usos pormenorizados y categorías.....44
- Artículo 99. Condiciones de ordenación y edificación.....45
- SECCIÓN 6ª. Uso dotacional Espacios Libres.....45**
- Artículo 100. Definición.....45
- Artículo 101. Condiciones de implantación y ejecución.....45
- SECCIÓN 7ª. Uso dotacional infraestructuras.....45**
- Artículo 102. Definición.....45
- Artículo 103. Condiciones de implantación y ejecución.....45

**CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....46**

- Artículo 104. Definiciones.....46
- Artículo 105. Parcela.....46
- Artículo 106. Solar.....46
- Artículo 107. Manzana.....46
- Artículo 108. Linderos. Separación mínima a linderos.....46
- Artículo 109. Alineación a vial.....46
- Artículo 110. Línea de fachada.....46
- Artículo 111. Retranqueo de la edificación.....46
- Artículo 112. Medianerías.....46
- Artículo 113. Rasante del vial.....47
- Artículo 114. Ancho del vial.....47
- Artículo 115. Profundidad máxima edificable.....47
- Artículo 116. Porcentaje de ocupación de parcela.....47
- Artículo 117. Superficie de techo edificable.....47
- Artículo 118. Edificabilidad.....47
- Artículo 119. Densidad de viviendas.....47
- Artículo 120. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.....48
- Artículo 121. Criterios de medición de altura.....48
- Artículo 122. Construcciones por encima de la altura máxima reguladora.....49
- Artículo 123. Planta baja.....49
- Artículo 124. Planta sótano.....49
- Artículo 125. Plantas altas.....50
- Artículo 126. Condiciones de ventilación, iluminación y salubridad.....50
- Artículo 127. Patios de luces y ventilación.....50
- Artículo 128. Salientes no ocupables.....50
- Artículo 129. Salientes ocupables.....51
- Artículo 130. Elementos técnicos de las instalaciones.....51
- Artículo 131. Casos particulares.....51

**CAPÍTULO III. NORMAS DE URBANIZACIÓN.....52**

**SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.....52**





Artículo 132.	Ámbito de aplicación.....	52
Artículo 133.	Determinaciones aplicables a los proyectos de urbanización.....	52
Artículo 134.	Ejecución de los proyectos de urbanización y de otras obras de urbanización.....	52
Artículo 135.	Recepción de la urbanización.....	53
Artículo 136.	Conservación de la urbanización.....	53
<b>SECCIÓN 2ª. NORMAS DE URBANIZACIÓN.....</b>		<b>53</b>
Artículo 137.	Objeto.....	53
Subsección 1ª. Determinaciones sobre las redes de infraestructuras básicas.....		53
Artículo 138.	Disposición general al dimensionado de redes.....	53
Artículo 139.	Abastecimiento de agua.....	54
Artículo 140.	Red de saneamiento, drenaje y evacuación de aguas.....	54
Artículo 141.	Red de suministro de energía eléctrica.....	55
Artículo 142.	Red de alumbrado público.....	55
Artículo 143.	Otros servicios.....	55
Artículo 144.	Coordinación de los distintos servicios de infraestructuras.....	56
Subsección 2ª. Determinaciones de sobre la red o sistema viario.....		56
Artículo 145.	Ámbito de aplicación.....	56
Artículo 146.	Clasificación a efectos de su urbanización (diseño y su ejecución).....	56
Artículo 147.	Condiciones de diseño, trazado, dimensionado y circulación.....	56
Subsección 3ª. Determinaciones sobre los espacios libres.....		57
Artículo 148.	Ordenación.....	57
Artículo 149.	Condiciones de uso.....	57
Artículo 150.	Las servidumbres.....	57

**TÍTULO VIII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO .....58**

**CAPÍTULO I. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO. .58**

**SECCIÓN 1ª. DELIMITACIÓN, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO.....58**

Artículo 151.	Definición y delimitación del suelo urbano.....	58
Artículo 152.	Desarrollo y ejecución del suelo urbano.....	58
Artículo 153.	Sectores y áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado.....	58
Artículo 154.	Sistemas de actuación y unidades de ejecución.....	59
Artículo 155.	Planeamiento de desarrollo de los sectores y áreas de reforma interior.....	59
Artículo 156.	Instrumentos de ejecución de las unidades de ejecución.....	59
Artículo 157.	Actuaciones aisladas.....	59
Artículo 158.	Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano.....	59

**SECCIÓN 2ª ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO. ....60**

Artículo 159.	Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio.....	60
---------------	---	----

**CAPÍTULO II. NORMATIVA DE ZONIFICACIÓN TIPOLOGICA.....60**

**SECCIÓN 1ª. ORDENANZAS EN ZONA DEL RECINTO HISTÓRICO.....60**

Artículo 160.	Definición y ámbito de aplicación.....	60
Artículo 161.	Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE).....	60
Artículo 162.	Condiciones de ordenación y edificación.....	60
Artículo 163.	Condiciones de uso.....	62

**SECCIÓN 2ª. ORDENANZAS EN ZONA DEL CASCO.....62**

Artículo 164.	Definición y ámbito de aplicación.....	62
Artículo 165.	Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE).....	62
Artículo 166.	Condiciones de ordenación y edificación.....	63
Artículo 167.	Condiciones de uso.....	64

**SECCIÓN 3ª. ORDENANZAS EN ZONA PLURIFAMILIAR DE ENSANCHE.....65**

Artículo 168.	Definición y ámbito de aplicación.....	65
Artículo 169.	Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE).....	65
Artículo 170.	Condiciones de ordenación y edificación.....	65

**Artículo 171. Condiciones de uso.....66**  
**SECCIÓN 4ª. ORDENANZAS EN ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA.....66**

Artículo 172.	Definición y ámbito de aplicación.....	66
Artículo 173.	Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE).....	66
Artículo 174.	Condiciones de ordenación y edificación.....	67
Artículo 175.	Condiciones de uso.....	67

**SECCIÓN 5ª. ORDENANZAS EN LA MONTELA.....67**

Artículo 176.	Definición y ámbito de aplicación.....	67
Artículo 177.	Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE).....	67
Artículo 178.	Condiciones de ordenación y edificación.....	67
Artículo 179.	Condiciones de uso.....	68

**SECCIÓN 6ª. ORDENANZAS EN LA GUIJARROSA.....68**

Artículo 180.	Definición y ámbito de aplicación.....	68
Artículo 181.	Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE).....	68
Artículo 182.	Condiciones de ordenación y edificación.....	68
Artículo 183.	Condiciones de uso.....	69

**SECCIÓN 7ª. ORDENANZAS EN EL FONTANAR.....69**

Artículo 184.	Definición y ámbito de aplicación.....	69
Artículo 185.	Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE).....	69
Artículo 186.	Condiciones de ordenación y edificación.....	70
Artículo 187.	Condiciones de uso.....	70

**SECCIÓN 8ª. ORDENANZAS EN LA ZONA SECTOR RESIDENCIAL MOLINO ALTO (UR-1).....71**

Artículo 188.	Definición y ámbito de aplicación.....	71
Artículo 189.	Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE).....	71
Artículo 190.	Condiciones de ordenación y edificación.....	71
Artículo 191.	Condiciones de uso.....	72

**SECCIÓN 9ª. ORDENANZAS EN LA ZONA SECTOR RESIDENCIAL MOLINO BLANCO (UR-2).....72**

Artículo 192.	Definición y ámbito de aplicación.....	72
Artículo 193.	Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE).....	72
Artículo 194.	Condiciones de ordenación y edificación.....	72
Artículo 195.	Condiciones de uso.....	73

**SECCIÓN 10ª. ORDENANZAS EN ZONA INDUSTRIAL 1.....73**

Artículo 196.	Definición y ámbito de aplicación.....	73
Artículo 197.	Uso y edificabilidad globales (OE).....	73
Artículo 198.	Condiciones de ordenación y edificación.....	73
Artículo 199.	Condiciones de uso.....	74

**SECCIÓN 11ª. ORDENANZAS EN SECTOR INDUSTRIAL 2, UI-1 "EL CAÑUELO".....74**

Artículo 200.	Definición y ámbito de aplicación.....	74
Artículo 201.	Uso y edificabilidad globales (OE).....	74
Artículo 202.	Condiciones de ordenación y edificación.....	74
Artículo 203.	Condiciones de uso.....	75

**SECCIÓN 12ª. ORDENANZAS EN ZONA INDUSTRIAL 3, SECTOR AGROINDUSTRIAL INDUSTRIAL UI-2 "EL CAÑUELO".....75**

Artículo 204.	Definición y ámbito de aplicación.....	75
Artículo 205.	Uso y edificabilidad globales (OE).....	75
Artículo 206.	Condiciones de ordenación y edificación.....	75
Artículo 207.	Condiciones de uso.....	76

**CAPÍTULO III. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SECTORES Y ÁREAS DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.77**

Artículo 208.	SUNC/ARI 01/AR 01, Terrenos tras Butano. Definición, ámbito y ordenanzas de aplicación.....	77
Artículo 209.	SUNC/ARI 02/AR 02, Depósito La Montiel. Definición, ámbito de aplicación y ordenanzas de aplicación.....	77





**NORMAS URBANÍSTICAS**

Artículo 210. SUNC/ARI 03/ AR 13, Avenida Santo Rosario. Definición, ámbito de aplicación y ordenanzas de aplicación. .... 77  
 Artículo 211. SUNC/SR 01/AR 03, Cooperativa Olivarrera. Definición, ámbito de aplicación y ordenanzas de aplicación. .... 77  
 Artículo 212. SUNC/SR 02/ AR 04, La Viñita. Definición, ámbito de aplicación y ordenanzas de aplicación. .... 77

**TÍTULO IX. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE .....78**

**CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES .....78**

Artículo 213. Definición, delimitación y criterios de ordenación (OE). .... 78  
 Artículo 214. Desarrollo del suelo urbanizable ..... 78  
 Artículo 215. Determinaciones de ordenación de carácter estructural del Plan (OE).... 79  
 Artículo 216. Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado del Plan. .... 79  
 Artículo 217. Régimen urbanístico de la propiedad. .... 79

**CAPÍTULO II. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE. ....80**

Artículo 218. Áreas de reparto y aprovechamientos medios. .... 80

**CAPÍTULO III. SECTORES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO. 81**

Artículo 219. Régimen del suelo urbanizable ordenado. .... 81

**CAPÍTULO IV. SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. ....81**

Artículo 220. Definición y delimitación..... 81  
 Artículo 221. Usos, nivel de densidad y edificabilidad globales..... 81

**CAPÍTULO V. ÁMBITOS EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. ....82**

Artículo 222. Definición y delimitación. Usos incompatibles, condiciones de sectorización y criterios de disposición de sistemas generales. .... 82

**TÍTULO X. REGULACIÓN Y DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE .....83**

**CAPÍTULO I. DELIMITACIÓN Y CATEGORÍAS. TIPOS Y RÉGIMEN JURÍDICO. ....83**

Artículo 223. Delimitación (OE)..... 83  
 Artículo 224. Normas complementarias y concurrentes. .... 83  
 Artículo 225. Categorías y tipos (OE)..... 83  
 Artículo 226. Régimen del suelo y actuaciones de interés público. .... 84  
 Artículo 227. Requisitos exigibles para la admisión a trámite de proyectos de actuación o plan especial de actuaciones de interés público. .... 84  
 Artículo 228. Parcelaciones, divisiones o segregaciones. Actos reveladores de de posible parcelación urbanística. .... 85

**CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE .....86**

Artículo 229. Ámbito. .... 86  
 Artículo 230. Núcleo de población y formación de nuevos asentamientos (OE)..... 86  
 Artículo 231. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones. .... 87  
 Artículo 232. Condiciones generales de implantación. .... 87  
 Artículo 233. Condiciones de la edificación. .... 87  
 Artículo 234. Elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable. .... 89

Artículo 235. Condiciones para las actuaciones en zonas de riesgo delimitadas en POTSURCO. 90

**CAPÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN Y USOS.....91**

Artículo 236. Edificación agrícola. .... 91  
 Artículo 237. Vivienda vinculada a fines agrarios. .... 92  
 Artículo 238. Edificación agropecuaria. .... 92  
 Artículo 239. Instalaciones naturalistas o recreativas. .... 93  
 Artículo 240. Establecimientos turísticos. .... 94  
 Artículo 241. Edificación pública. .... 96  
 Artículo 242. Industria. .... 96  
 Artículo 243. Instalaciones de energías renovables. .... 97  
 Artículo 244. Instalación extractiva. .... 98  
 Artículo 245. Vertedero. .... 99  
 Artículo 246. Infraestructuras territoriales. .... 100  
 Artículo 247. Edificación vinculada a grandes infraestructuras. .... 101

**CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA..... 102**

Artículo 248. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Histórico – Cultural: "Zona arqueológica "Camorra de las Cabezuelas" (OE) ..... 102  
 Artículo 249. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Zonas Inundables (OE) ..... 103  
 Artículo 250. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Vías Pecuarias. (OE) .... 103  
 Artículo 251. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Dominio Público Hidráulico (OE) 105

**CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA..... 106**

Artículo 252. Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Zonas Cautelares ante Riesgo de Inundación (OE) ..... 106  
 Artículo 253. Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Zona Regable Genil - Cabra (OE) 106  
 Artículo 254. Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Laguna del Donadío (OE) 107  
 Artículo 255. Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Hitos Paisajísticos (OE). 107  
 Artículo 256. Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Escarpes Topográficos y Abarrancamientos (OE) ..... 108  
 Artículo 257. Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Corredores Ecológicos río Cabra, Río Genil y Laguna del Donadío (OE) ..... 109

**CAPÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL..... 110**

Artículo 258. Suelo No Urbanizable de Carácter Rural: La Campiña..... 110

**CAPÍTULO VII. ZONAS DE CAUTELA O DE PROTECCIÓN CAUTELAR. .... 110**

Artículo 259. Zona de protección cautelar Laguna del Donadío ..... 110  
 Artículo 260. Zona de cautela de la carretera A-386 ..... 110

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA..... 111**

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA..... 111**

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 20 SEP 2017  
 COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA







<b>ANEXOS</b> .....	112
<b>ANEXO I. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN</b> .....	1
<b>ANEXO II. CUADRO RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS</b> .....	40
<b>ANEXO III. ORDENANZA SECTOR SUNC/ARI 01/AR 01, "TERRENOS TRAS BUTANO"</b> .....	43
Definición y ámbito de aplicación.....	43
Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE).....	43
Condiciones de ordenación y edificación. (art. 8.2.5.2).....	43
Condiciones de uso. (art. 8.2.5.3).....	44
Condiciones particulares de las dotaciones.....	44
Estudio de Detalle.....	44
<b>ANEXO IV. ORDENANZA SECTOR SUNC/ARI 02/AR 02, "DEPÓSITO LA MONTIELA"</b> .....	45
Definición y ámbito de aplicación.....	45
Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE).....	45
Condiciones de ordenación y edificación. (art. 8.2.5.2).....	45
Condiciones de uso. (art. 8.2.5.3).....	46
Condiciones particulares de las dotaciones.....	46
Estudio de Detalle.....	46
<b>ANEXO V. ORDENANZA SECTOR SUNC/SR 02/AR 04, "LA VIÑITA"</b> .....	48
Definición y ámbito de aplicación.....	48
Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE).....	48
Condiciones de ordenación y edificación. (art. 8.2.5.2).....	48
Condiciones de uso. (art. 8.2.5.3).....	49
Condiciones particulares de las dotaciones.....	49
Estudio de Detalle.....	50

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 20 SEP 2017  
  
 COMISION TERRITORIAL  
 DE ORDENACION DEL  
 TERRITORIO Y URBANISMO  
 CORDOBA





APROBADO DEFINITIVAMENTE  
20 SEP 2017  
COMISIÓN TERRITORIAL  
DE ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
20 SEP 2017  
COMISIÓN TERRITORIAL  
DE ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO



## TÍTULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES

### CAPÍTULO I. ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO E INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL.

#### Artículo 1. Naturaleza y ámbito territorial.

1. El objeto de este Plan General de Ordenación Urbanística de Santaella es la revisión con adaptación preceptiva a la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) de las Normas Subsidiarias de Santaella, aprobadas definitivamente el 25 de Noviembre de 1.983 y adaptadas parcialmente a la LOUA con fecha 17 de diciembre de 2009.
2. Este Plan General de Ordenación Urbanística establece la ordenación urbanística estructural para la totalidad de su término municipal y organiza la gestión de su ejecución. Para ello, y de conformidad con la legislación urbanística vigente:
  - Clasifica la totalidad del término municipal con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.
  - Contiene las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial.
  - Establece los sistemas generales que contienen la red básica de reservas de terrenos y construcciones para parques, jardines y espacios libres, infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos.
  - Determina los usos, niveles de densidad<sup>1</sup> y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano, suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable sectorizado.
  - Establece para el suelo urbanizable no sectorizado los usos incompatibles con esta categoría, las condiciones para proceder a su sectorización y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización<sup>2</sup>.
  - Delimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio en el suelo urbanizable<sup>3</sup>.
  - Delimita de los elementos que requieran especial protección por su singular valor<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> LOUA, art. 10.1A.d

<sup>2</sup> LOUA, art. 10.1.A.e

<sup>3</sup> LOUA, art. 10.1º.f





- Recoge las áreas del término municipal que deben mantenerse al margen del proceso de urbanización, clasificándolas como suelo no urbanizable de especial protección, especificando las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

3. Análogamente, este Plan de Ordenación Urbanística establece la ordenación urbanística pormenorizada, mediante las siguientes determinaciones:

- Indica los criterios y directrices para la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado.
- La normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no hayan de tener el carácter estructural y al suelo urbanizable no sectorizado.
- Los elementos o espacios que requieran especial protección, que no hayan de tener el carácter de estructural.
- Las previsiones de programación y gestión de la ejecución.

#### Artículo 2. Vigencia del Plan General.

El presente P.G.O.U. tendrá vigencia indefinida y entrará en vigor desde la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

#### Artículo 3. Innovaciones del Plan General.

1. Las determinaciones de ordenación de este Plan General de Ordenación Urbanística podrán innovarse mediante su revisión o su modificación según los procedimientos establecidos por la LOUA en su artículo 36.
2. Procederá la revisión total o parcial del presente Plan General, cuando sea necesaria la alteración integral de la ordenación establecida, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural, conforme al artículo 37 de la LOUA.

Concretamente, el P.G.O.U. deberá revisarse cuando se presenten las siguientes circunstancias:

- Cuando hayan transcurrido 15 años desde la entrada en vigor del Plan.
- Cuando un plan de ordenación territorial así lo disponga, de conformidad con el Art. 23 de la ley 1/1994 de Ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Cuando se alteren las hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica de empleo o

mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de ordenación.

3. La alteración de las determinaciones del Plan General se considerará como modificación de las mismas en los supuestos no contemplados en el punto anterior, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios puntuales en la clasificación o calificación del suelo.
4. Las innovaciones del P.G.O.U. se regularán conforme al régimen y procedimiento previstos en el artículo 36 de la LOUA.

#### Artículo 4. Documentación del Plan general.

El Plan General de Ordenación Urbanística está integrado por los siguientes documentos:

- a) Memoria, que contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.
- b) Normas Urbanísticas: constituyen el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye las Fichas de Planeamiento y Gestión.
- c) Planos de información: del término municipal y de los núcleos urbanos (I.A y B) y de Riesgos Naturales y Tecnológicos del POTSURCO (I.C).
- d) Planos de ordenación estructural: del término municipal (O.1) y de los núcleos de población (O.2), con las determinaciones previstas en la legislación urbanística<sup>5</sup>.
- e) Planos de ordenación completa: del término municipal (O.3) y de los núcleos urbanos (O.4), con las determinaciones de la ordenación pormenorizada previstas en la legislación urbanística<sup>6</sup> conjuntamente con las correspondientes a la ordenación estructural.
- f) Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos: catálogo del patrimonio arqueológico, arquitectónico, industrial, urbanístico, etnológico y de otros elementos de interés.
- g) Estudio de Impacto Ambiental: contiene la evaluación ambiental de las nuevas determinaciones del Plan General.
- h) Estudio económico-financiero y plan de etapas: Contiene la valoración de las actuaciones previstas en el Plan, el análisis de su viabilidad económica y establece su planificación.

<sup>5</sup> LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno)

<sup>6</sup> LOUA, art. 10.2.A y B

<sup>4</sup> LOUA, art. 10.1.g





- i) Resumen ejecutivo: Documento de síntesis comprensivo de los objetivos y finalidades de las determinaciones del Plan General, a fin de que la información sea accesible a la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos.

#### Artículo 5. Interpretación del Plan General.

1. La interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos municipales, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. En los supuestos de discrepancia o discordancia en el contenido de los diversos documentos, se seguirán los siguientes criterios:
  - Los documentos escritos prevalecen sobre los planos.
  - Las Normas Urbanísticas prevalecen sobre cualquier otro documento escrito o gráfico, en las materias por él reguladas.
3. Los datos relativos a las superficies de los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en Suelo Urbano y Urbanizable, pueden diferir con las reales del terreno, siendo el instrumento de planeamiento de desarrollo o gestión, el que corrija, mediante documentación justificativa (planos topográficos oficiales), el dato de la superficie, a la que se aplicará en su caso el índice de edificabilidad que corresponda.

#### Artículo 6. Identificación del carácter estructural.

1. Con relación al artículo 10.1 de la LOUA, el PGOU establece el carácter estructural de sus determinaciones que quedan contenidas en las normas de carácter general en los Títulos del I a VII, y de carácter particular en los Títulos del VIII al X, y se identifican con el código (OE)..
2. El resto de artículos que no llevan ningún código, afectan a la ordenación pormenorizada.

## CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

### Artículo 7. Disposiciones generales.

1. El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Santaella en el ámbito de sus competencias, sin perjuicio de la participación de particulares reglada en la legislación vigente y en las presentes normas.
2. A los organismos de las administraciones, central, autonómica y provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para un mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.
3. El Plan se desarrollará según las determinaciones de la legislación sectorial de ámbito estatal o autonómica vigente y las establecidas en estas normas para cada una de las distintas clases y categorías de suelo.

### Artículo 8. Orden de prioridad.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán obedecer al orden de prioridad y, en su caso, a los plazos de ejecución definidos en las fichas de planeamiento anejas a estas normas.
2. Sin perjuicio y habida cuenta de la naturaleza y alcance del orden de prioridades, se podrá adelantar la formulación de los correspondientes instrumentos de planeamiento justificadamente y en función del interés urbanístico general.
3. El incumplimiento de las previsiones de los plazos de ejecución, en los casos que se determine por causas no imputables a la Administración actuante, facultará a ésta para que, en función del interés urbanístico general, pueda acordar las medidas previstas en la legislación urbanística:
  - En los supuestos de desarrollo de la unidad, modificar el sistema de actuación conforme al art. 110 de la LOUA, determinando el sistema de actuación público aplicable.
  - Expropiar los terrenos afectados conforme al art. 160 de la LOUA.
  - En los supuestos de edificación, y en caso de no optar por la expropiación, aplicar la ejecución mediante sustitución conforme a lo establecido en el art. 150 de la LOUA.





### CAPÍTULO III. PUBLICIDAD DEL PLAN GENERAL.

#### Artículo 9. Publicidad de los instrumentos urbanísticos.

1. La publicidad del PGOU se referirá a la totalidad de los documentos que lo constituyan y a los de su desarrollo, y bajo ningún pretexto podrá impedirse la consulta de dichos documentos. A tal efecto, el Ayuntamiento deberá disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de planeamiento destinado exclusivamente a la consulta por los administrados. Dicho documento podrá aparecer en la sede electrónica del Ayuntamiento para la consulta por los administrados a través de Internet, de acuerdo con las determinaciones que disponga la normativa aplicable a dicha información electrónica.
2. El examen visual de cualquier documento del Plan General se efectuará en el Ayuntamiento y en local habilitado al efecto.

#### Artículo 10. Solicitud de información.

1. Para recabar información sobre cualquier asunto relacionado con el régimen urbanístico de una finca, sector o área de reforma interior, o sobre cualquier otra información relacionada con el PGOU y su desarrollo, se presentará la solicitud al Ayuntamiento acompañada de la documentación necesaria en cada caso.
2. La solicitud deberá identificar el terreno de que se trate, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurren, en plano de emplazamiento sobre planimetría oficial a escala 1:2.000 o, en su caso, para terrenos situados en suelo no urbanizable, a escala mínima 1:10.000.
3. El Ayuntamiento, al contestar la consulta hará referencia a todos los datos suministrados por el administrado, y a todos los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae el informe.

#### Artículo 11. Cédula urbanística.

1. El Ayuntamiento creará la llamada cédula urbanística. La cédula urbanística es un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una determinada finca comprendida en el término municipal.
2. La cédula urbanística hará referencia a las circunstancias urbanísticas definidas en el art. 40.4 de la LOUA y en el art. 168.3 del Reglamento de Planeamiento, en lo referente al planeamiento que le sea de aplicación y al estado de su ejecución y gestión.

3. En cualquier caso, la validez de la información urbanística facilitada está temporalmente condicionada por la vigencia de las disposiciones o circunstancias de hecho sobre la que se remite.





## CAPÍTULO IV. RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

### Artículo 12. Régimen de fuera de ordenación.

1. A los efectos de este PGOU, se encuentran en situación legal de fuera de ordenación:

- a) Las construcciones, edificaciones o instalaciones, así como los usos y actividades que cuenten con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de dicha licencia, que al tiempo de aprobación de este Plan resulten disconformes con el mismo.<sup>7</sup>
- b) Las construcciones, edificaciones o instalaciones, así como los usos y actividades que cuenten con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de dicha licencia, que resulten disconformes con una norma jurídica sobrevenida que tenga efectos urbanísticos o que disponga esta situación urbanística.
- c) Las edificaciones sin licencia terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de Reforma sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cuando no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente, siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística, aunque no se haya declarado formalmente ésta<sup>8</sup>. La situación de estas construcciones habrá de acreditarse mediante certificación expedida por el Ayuntamiento.

2. Se distinguen dos tipos de situaciones legales de fuera de ordenación<sup>9</sup>:

- a) Instalaciones, construcciones, edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación. Se encuentran en esta situación:
  - Con carácter general, en todas las clases de suelo, las edificaciones, construcciones o instalaciones que ocupan suelos destinados a dotaciones públicas o que impidan la efectividad de su destino y las que se ubican sobre suelos de dominio público de cualquier clase (con excepción de los afectados por meros ajustes de alineaciones). También se encuentran en esta situación los cuerpos edificados de parcelas incluidas en el Catálogo de Bienes y Espacios

Protegidos cuyas características resulten incompatibles con el régimen de protección establecido en éste.

- En todas las clases de suelo, las edificaciones, construcciones o instalaciones destinadas a usos prohibidos por el Plan en la zona de suelo en la que se ubican.
  - En suelo no urbanizable, las edificaciones, construcciones o instalaciones ubicadas en suelos de especial protección por legislación específica, o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia.<sup>10</sup>
- b) Instalaciones, construcciones edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación:

En todas las clases de suelo, las edificaciones, construcciones o instalaciones en situación legal de fuera de ordenación, no incluidas en ninguno de los supuestos de incompatibilidad total enumerados en el apartado anterior.

3. El régimen urbanístico establecido por el Plan para cada una de estas situaciones es el siguiente<sup>11</sup>:

- a) En las situaciones de incompatibilidad total con la nueva ordenación.

Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

Excepcionalmente, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de ocho años a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

Se consideran obras de reparación y conservación aquellas actuaciones cuyo alcance se determina en el artículo 44 de estas normas urbanísticas.

- b) En las situaciones de incompatibilidad parcial con la nueva ordenación:

<sup>7</sup> LOUA, Disp. Adicional 1ª. Decreto 2/2012, art. 3.1 y 3.2.

<sup>8</sup> Decreto 2/2012, arts. 3.3 y 7.2.

<sup>9</sup> LOUA, ART. 34.B) y Disp. Adicional 1ª. Decreto 2/2012, art. 7.3.

<sup>10</sup> Decreto 2/2012 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 7.3.

<sup>11</sup> LOUA, Disp. Adicional 1ª.





SANTAELLA  
X T O R E F U N D I D O

Podrán autorizarse, además de las relacionadas en el apartado anterior, obras de mejora y reforma, siempre que no impliquen la superación de la altura, ocupación y edificabilidad máximas asignadas por el Plan a la parcela. En el supuesto de que dichas obras impliquen ampliación de la edificación, construcción o instalación no podrá producirse un agravamiento de la disconformidad existente con las determinaciones del Plan, concretamente para suelo no urbanizable, las de distancia a linderos y altura.

Las referidas obras podrán autorizarse siempre y cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de ocho años a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas y tampoco podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

Se consideran obras de mejora y reforma aquellas actuaciones cuyo alcance se determina en el artículo 44 de estas normas urbanísticas.

- Las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación podrán ser objeto de concesión de licencia de ocupación o utilización siempre que cumplan los requisitos normativamente establecidos<sup>12</sup>.

#### Artículo 13. Régimen de asimilado a fuera de ordenación.

- Quedarán en situación legal de asimilado al régimen de fuera de ordenación los usos del suelo, obras, instalaciones, construcciones y edificaciones<sup>13</sup> incluidos en alguno de los siguientes supuestos, siempre que obtengan la oportuna resolución administrativa de reconocimiento por concurrir los presupuestos legales:
  - Los realizados con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.
  - Los que contravengan la legalidad urbanística, en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.
- La situación de asimilado a fuera de ordenación deberá ser objeto de reconocimiento particularizado, previa tramitación del oportuno procedimiento administrativo de conformidad con lo

previsto en la normativa aplicable<sup>14</sup>. La resolución que reconozca dicha situación deberá identificar suficientemente la instalación, construcción o edificación, habrá de acreditar la fecha de terminación de esta o la causa concreta de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada y habrá de determinar su aptitud para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso. La resolución denegatoria indicará las causas que la motivan con advertencia expresa de que la instalación, construcción o edificación no podrá ser utilizada.

- Una vez otorgado el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación, sólo podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble<sup>15</sup>. Cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.
- Para las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, no procederá la concesión de licencias de ocupación o utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento. Esta resolución será la exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en la legislación vigente<sup>16</sup>.



<sup>12</sup> LOUA, art. 169.1.e). Decreto 2/2012, art. 7.4.

<sup>13</sup> Decreto 60/2010, art. 53.1 y 2.

<sup>14</sup> Decreto 60/2010, art. 53.4. Decreto 2/2012, art. 9.1

<sup>15</sup> Decreto 60/2010, art. 53.4. Decreto 2/2012, art. 8.3.

<sup>16</sup> LOUA, art. 175.3. Decreto 2/2012, art. 8.6.





## TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPÍTULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

#### Artículo 14. La clasificación del suelo (OE).

El PGOU clasifica el territorio conforme a las siguientes clases de suelo, de acuerdo con lo establecido en los artículos 44 al 47 de la LOUA:

- Suelo urbano. Integrado por el suelo urbano consolidado y no consolidado, delimitados conforme a los requisitos señalados en el art. 45 de la LOUA.
- Suelo no urbanizable. Integrado en este Plan por el suelo de especial protección por legislación específica, el de especial protección por planificación territorial y urbanística y el de carácter natural o rural, delimitados de acuerdo con los requisitos establecidos en el art. 46 de la LOUA.
- Suelo urbanizable. Integrado por el suelo urbanizable ordenado, sectorizado y no sectorizado, delimitados conforme a los criterios establecidos en el art. 47 de la LOUA.

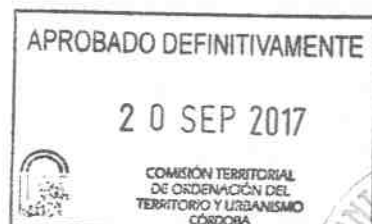
#### Artículo 15. La calificación del suelo. División por usos e intensidades (OE).

1. Mediante la calificación, el PGOU, determina la asignación de usos globales o, en su caso, pormenorizado, y divide las distintas clases de suelo en zonas destinadas a cada uno de ellos en función de su uso, tipología edificatoria e intensidades específicas. Se entiende por uso global el predominante en un área, y por uso pormenorizado, el detallado para una zona o parcela.
2. Los usos globales y pormenorizados para el suelo urbano y urbanizable se regulan en los Títulos VIII y IX de este Plan.
3. Los usos para el suelo no urbanizable se regulan en el título X, capítulo III de este Plan.

#### Artículo 16. La ordenación (OE).

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

1. En suelo urbano:





- El suelo urbano consolidado<sup>17</sup>, que queda ordenado específicamente de modo detallado por el plan, y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las normas específicas de cada zona.
  - Los ámbitos con planeamiento aprobado, integrados por las áreas con planeamiento aprobado y desarrolladas con anterioridad al presente Plan ya ejecutadas, que se regulan de la misma manera que el suelo urbano consolidado, haciendo referencia a la normativa específica de su instrumento de desarrollo.
  - Las áreas de reforma interior y sectores en suelo urbano no consolidado, donde se establece, en su caso, la ordenación pormenorizada, los objetivos y asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada área y sector.
2. En suelo urbanizable:
- Los ámbitos con planeamiento aprobado y ejecutado con anterioridad al presente Plan, se regulan de la misma manera que el suelo urbano consolidado.
  - Los ámbitos con planeamiento aprobado con anterioridad al presente Plan y pendientes de ejecución, se regulan de acuerdo con el planeamiento de desarrollo aprobado.
  - Los sectores sujetos a planeamientos de desarrollo mediante planes parciales, que establecerán la ordenación detallada siguiendo los criterios y directrices establecidas en el Plan para cada uno de ellos, además de cumplir con las determinaciones estructurales indicadas para la ordenación de los mismos.
  - Los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, sujetos a planes de sectorización, que establecerán el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, siguiendo las condiciones de sectorización establecidas por el Plan.
3. En suelo no urbanizable:
- En el suelo no urbanizable es de aplicación directa la normativa para dicho suelo en función de su categoría y tipo.
4. Sistemas generales.
- En función de sus características y de la clase de suelo en el que se encuentren, el Plan establece la ordenación de forma directa o bien deriva su ordenación detallada a planeamiento de desarrollo correspondiente.

<sup>17</sup> LOUA, art. 45.2

### Artículo 17. La gestión (OE).

El PGOU determina la delimitación de ámbitos de gestión en el suelo urbano y urbanizable a fin de definir el contenido normal del derecho de propiedad y el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

#### 1. En el suelo urbano:

- Las áreas de reparto sistemáticas. Para cada sector o área de reforma interior el Plan delimita su propia área de reparto sistemática, definiendo su aprovechamiento medio, que se expresa en metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo, referido al uso y tipología característicos.
- La determinación de las áreas de reparto se establece y definen para el suelo urbano no consolidado en el capítulo I, sección 2ª del título VIII de las presentes normas.

#### 2. En el suelo urbanizable:

- El PGOU delimita para el urbanizable ocho áreas de reparto, que corresponden, para cada una de ellas, los sectores completos de usos globales característicos iguales y, en su caso, los sistemas generales adscritos. Para cada una de ellas se define el aprovechamiento medio calculado conforme a la legislación vigente.
- La determinación de las áreas de reparto se establece y define para el suelo urbanizable en el capítulo I del título VIII de las presentes normas.

#### 3. La delimitación gráfica se establece en los planos de ordenación estructural OE.





**CAPÍTULO II. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

**Artículo 18. Contenido urbanístico legal. Derechos y deberes básicos de los propietarios.**

Los derechos y deberes básicos de los propietarios derivan del conjunto de determinaciones establecidas por las normas, en correspondencia con lo que se establece en los artículos 48, 49, 50 y 51 de la LOUA, en relación con los artículos 4 al 20 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.



SANTAELLA

NORMAS URBANÍSTICAS



EX T O R E F U N D I D O

## TÍTULO III. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

## CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

## Artículo 19. Definición y clases.

1. El PGOU contiene la ubicación y características de las dotaciones públicas al servicio de la comunidad, que forman una malla que articula y cohesionan el tejido urbano y su relación con el medio rural. Estas dotaciones conforman los sistemas, que pueden ser de dos clases, generales y locales.

- Los **sistemas generales** del municipio de Santaella están constituidos por el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones de destino dotacional público señalados por el PGOU que forman parte de la estructura general y orgánica del territorio, y que posibilitan la prestación de servicios públicos, aseguran la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantizan la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio el Plan General. (OE)

Los sistemas generales pertenecen a la ordenación estructural y, por tanto, se grafían tanto en la planimetría de ordenación completa como en la de ordenación estructural. (OE)

Los **sistemas locales** del municipio están integrados por el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones de destino dotacional público que por su funcionalidad o localización no alcanzan la consideración de sistemas generales pero que complementan la estructura, funcionalidad y servicio de éstos.

Los sistemas locales pertenecen a la ordenación pormenorizada y, por tanto, sólo se grafían en la planimetría de ordenación completa.

2. En función de sus usos y objetivos los sistemas, ya sean generales o locales pueden pertenecer al:

- **Sistema de Infraestructuras y Servicios**, conformado por los suelos, edificaciones, instalaciones, y construcciones con destino a infraestructuras y servicios técnicos de comunicaciones, transporte, de abastecimiento energético, del ciclo del agua, tratamiento de residuos, defensa hidráulica frente a inundaciones, u otras análogas.
- **Sistema de Espacios Libres**, integrado por los suelos e instalaciones destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a facilitar la integración de las



-

-

-

-



áreas urbanas en el soporte territorial, a garantizar la compatibilidad ambiental entre los distintos usos del suelo y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

- **Sistema de Equipamientos**, constituido por los suelos, las edificaciones, instalaciones, y construcciones destinadas a posibilitar la prestación de servicios públicos a los ciudadanos, tales como educativos, deportivos, servicios de interés público (sanitario, socioasistencial, cultural, administrativo público, y análogos), servicios urbanos (bomberos, protección civil, policía local, mantenimiento y limpieza, etc.), abastos, cementerio o cualquier otro análogo.

**Artículo 20. Titularidad y régimen urbanístico de los sistemas.**

1. Los sistemas son de titularidad pública o llegarán a serlo en ejecución del PGOU o del planeamiento territorial.
2. Los sistemas deberán adscribirse al dominio público y quedarán afectos al uso que determine el presente Plan General.
3. El cambio de uso pormenorizado de los sistemas de Equipamientos no comportará una modificación del Plan General, sin perjuicio de que en el expediente que a tal fin se tramite se justifiquen las circunstancias requeridas por la legislación aplicable.
4. En ámbitos procedentes de suelos urbanizables o de suelos urbanos no consolidados, el uso pormenorizado preferente de los sistemas de Equipamientos será el asignado en su día por el planeamiento, sin perjuicio de que los mismos puedan destinarse a cualquier otro uso pormenorizado definido en el presente Plan. En cualquier caso, el nuevo uso pormenorizado tendrá que ser compatible con el uso global de la zona en que se implante.

**Artículo 21. Obtención del suelo, ordenación y ejecución de sistemas.**

1. La adquisición de suelo de los sistemas se realizará de la siguiente forma:
  - En los supuestos en que se hallen incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita, por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.
  - En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento, y en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

2. La ordenación y regulación de los sistemas se establece por el presente Plan General o por los instrumentos de planeamiento que correspondan.
3. Sin perjuicio de lo anterior, podrán formularse Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA, para definir, desarrollar, ajustar y detallar la ordenación y regulación antes indicada, con independencia de que su redacción estuviera o no prevista. Estos Planes Especiales podrán ajustar las determinaciones del presente Plan General, sin necesidad de innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación de suelo.
4. Las obras de urbanización correspondientes a los sistemas se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del instrumento de planeamiento:
  - Conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido cuando corresponda.
  - Como obras públicas ordinarias, en los restantes casos.
5. Sin perjuicio de lo anterior, la adquisición de suelo, gestión y ejecución de los sistemas generales de interés supramunicipal se realizará en la forma que determine el planeamiento territorial en su caso, o el presente Plan. Corresponderá a la Administración que tenga asignada la competencia sin perjuicio de los acuerdos o Convenios interadministrativos de colaboración que aquella y el Municipio puedan suscribir.





**CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LAS CLASES DE SISTEMAS GENERALES.**

**Artículo 22. Tipos de sistemas generales (OE).**

Atendiendo al nivel de influencia en la articulación territorial y/o urbana del municipio, funcionalidad y ámbito de servicio preferente, los sistemas generales pueden ser de interés supramunicipal o municipal.

- Sistemas generales de interés supramunicipal, integrado por aquellos sistemas establecidos o reconocidos como tales por el Plan de Ordenación del Territorio Sur de la Provincia de Córdoba (POTSURCO) y que han sido transpuestos con tal carácter al PGOU. Se distinguen en el presente Plan con el símbolo P.
- Sistemas generales de interés municipal, integrado por los restantes sistemas que el municipio establece por considerarlos necesarios para conformar una adecuada estructura de articulación territorial y/o urbana, y cuya funcionalidad y ámbito de servicio es preferentemente el municipio o sus núcleos urbanos principales, sin perjuicio de que, en determinados casos, puedan asumir funciones supramunicipales.

**Artículo 23. Regulación Sistema General de Infraestructuras y Servicios (SGIS) (OE).**

1. Pertenecen al sistema general de infraestructuras y servicios los elementos integrantes de dicho sistema que son fundamentales o de primer nivel para la articulación de la estructura urbana y territorial así como para la adecuada funcionalidad urbana y la prestación de determinados servicios municipales.
2. El PGOU establece los siguientes sistemas generales de infraestructuras y servicios, agrupados por clases de suelo:

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	CLASE DE SUELO
SGIS 01 DEPÓSITOS DE AGUA DE SANTAELLA	SUELO URBANO
SGIS-02 PUNTO LIMPIO	SUELO NO URBANIZABLE
SGIS-03 DEPÓSITO DE AGUA DE SANTAELLA	
SGIS-04 DEPÓSITO DE AGUA DE LA MONTIELA	
SGIS-05 DEPÓSITO DE AGUA DE LA GUIJARROSA	
SGIS-06 DEPÓSITO REGULADOR DE EMPROACSA	

SGIS-07 DEPÓSITO DE AGUA DE EL FONTANAR	SUELO NO URBANIZABLE
SGIS-08 EDAR EN SANTAELLA	
SGIS - CANAL Y ESTACIÓN DE BOMBEO ZONA REGABLE GENIL - CABRA	
SGIS - RED DE ABASTECIMIENTO EN ALTA	
SGIS - CARRETERAS	
SGIS - INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (AVE)	

3. La regulación de esta clase de sistemas se regirá por la normativa sectorial respectiva que resulte de aplicación, que podrá imponer determinadas autorizaciones, limitaciones o prescripciones de ejecución.
4. Sin perjuicio de lo anterior, en los terrenos aledaños que queden integrados en las zonas de protección, afección o cautela de dichos sistemas generales, el régimen de usos será el correspondiente a la categoría y tipo de suelo en el que se sitúen, con los condicionantes y/o limitaciones establecidos por la normativa sectorial aplicable o por la planificación territorial.
5. En concreto, en relación a la carretera A-386, habrá que estar a lo dispuesto en el artículo 260 del PGOU.
6. Por lo que respecta a las condiciones de implantación y ejecución, habrá que estar a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación y, en su caso, a las prescripciones específicas dispuestas en el presente PGOU en función del uso urbanístico pretendido y de la clase de suelo en que se localice. Concretamente le será de aplicación el Capítulo III, "Normas de Urbanización", del Título VII, "Regulación y determinaciones generales en suelo urbano y urbanizable"; o el Capítulo III, "Regulación de Tipos de edificación y usos" del Título X, "Regulación y determinaciones generales del suelo no urbanizable".

**Artículo 24. Regulación Sistema General de Espacios Libres (SGEL) (OE).**

1. Pertenecen al sistema general de espacios libres, aquellos elementos del mismo con mayor incidencia en la ordenación urbana y territorial del municipio que son fundamentales o de primer nivel para la articulación de la estructura urbana y territorial así como para la adecuada funcionalidad urbana y la prestación de determinados servicios municipales.
2. El PGOU establece los siguientes sistemas generales de espacios libres, agrupados por clases de suelo:





SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	CLASE DE SUELO	
SGEL-01 MIRADOR TRAS AYUNTAMIENTO <sup>(P)</sup>	SUELO URBANO	
SGEL-02 PLAZA MAYOR SANTAELLA		
SGEL-03 PARQUE LAS CAMARETAS		
SGEL-04 RECINTO FERIAL		
SGEL-05 PARQUE DE PONIENTE		
SGEL-06 PARQUE LOS PINOS		
SGEL-07 PLAZA MAYOR LA MONTIELA		
SGEL-08 PLAZA EL FONTANAR		
SGEL-VÍAS PECUARIAS VEREDA MOHEDANA		
SGEL-VÍAS PECUARIAS VEREDA DE SANTAELLA A AGUILAR		
SGEL-VIAS PECUARIAS VEREDA DE SEVILLA		SUELO URBANIZABLE
SGEL-VÍAS PECUARIAS VEREDA MOHEDANA		
SGEL- VIAS PECUARIAS DE INTERÉS RECREATIVO <sup>(P)</sup>		SUELO NO URBANIZABLE
SGEL- CAMINO RECREATIVO DEL DONADÍO <sup>(P)</sup>		
SGEL-ITINERARIOS RECREATIVOS DEL GENIL Y DEL CABRA <sup>(P)</sup>		

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
20 SEP 2017  
COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA



3. Las condiciones de uso se regirán por las siguientes determinaciones:

3.1. Con carácter general, salvo lo previsto en el apartado siguiente, se admitirán subordinados y compatibles con su naturaleza y funciones básicas de Espacios Libres, construcciones, edificaciones o instalaciones destinadas a usos deportivos, docente y/o social vinculados a la instrucción sobre la naturaleza, o a usos terciarios de relación.

3.2. Con carácter específico se atenderán a las siguientes prescripciones para concretos SGEL:

- En el SGEL "Área de adecuación recreativa del Donadío", sólo se permitirán las instalaciones de ocio y recreo vinculadas a actividades naturalistas, las edificaciones destinadas a servicios de restauración y los observatorios o miradores.
- En el SGEL "Mirador", no podrán realizarse edificaciones, infraestructuras e instalaciones, ni establecerse usos o actividades que no guarden vinculación con el destino previsto.

- En el SGEL "Camino recreativo del Donadío" y SGEL "Itinerarios fluviales del Genil y del Cabra", sólo se permitirán instalaciones de señalización, miradores y, en su caso, áreas de adecuación recreativa.
- En el SGEL "Vías Pecuarias de Interés Recreativo", sólo se permitirán actividades de señalización, miradores y, en su caso, áreas de adecuación recreativa.

3.3. Los sistemas generales pertenecientes al tipo "Sistema General de Espacios Libres - Vía Pecuaría", estarán sujetos a las siguientes reglas:

- El objetivo que persigue la presente regulación de la ordenación de los sistemas generales de espacios libres - vía pecuaria es compatibilizar su carácter de vía pecuaria con su carácter de espacio libre público urbano. Es por ello por lo que el diseño y ejecución de este peculiar tipo de sistema general deberá atenerse a las siguientes pautas:
  - Se concebirá como un espacio fundamentalmente diáfano, transitable, motivo por el cual se prohíben, con carácter general, cualquier edificación, vallado u elemento que pueda suponer un obstáculo a dicho tránsito. Se prohíbe también la construcción de muros o muretes transversales al eje de la vía pecuaria, salvo casos excepcionales debidamente justificados (muros de contención, barandillas de seguridad, etc.).
  - Predominio del suelo "transpirable" sobre el suelo pavimentado.
  - Tratamiento "blando" de aquella parte del espacio libre que, en su caso, sirva de conexión con viarios contiguos a la vía pecuaria. Para ello se recomienda un tratamiento adoquinado, que lo distinga del viario asfaltado con el que conecta.
  - Carácter básico y mínimo del mobiliario urbano.
  - Interés de la introducción de motivos, trazas o símbolos alusivos al carácter pecuario de los terrenos.
- La superficie del sistema general de espacio libre ocupada por la vía pecuaria no computará a los efectos del cálculo del estándar de espacios libres previsto en la legislación urbanística<sup>18</sup>.
- Los instrumentos de ordenación de los suelos urbanos o urbanizables adyacentes al sistema general de espacios libres - vía pecuaria, valorarán la conveniencia y oportunidad de reforzar esta dotación con los sistemas de espacios libres del ARI o sector.
- La ejecución y mantenimiento del sistema general de espacio libre - vía pecuaria corresponde al Municipio.

<sup>18</sup> LOUA, art. 10.1.A.c.1



4. Por lo que respecta a las condiciones de implantación y ejecución, habrá que estar a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación, así como a las prescripciones específicas dispuestas en el planeamiento territorial y en el presente PGOU, en función de la clase de suelo en que se localice el Sistema General de Espacios Libres. Concretamente le será de aplicación el Capítulo III, "Normas de urbanización" del Título VII, "Regulación y determinaciones generales en suelo urbano y urbanizable"; o el Capítulo III, "Regulación de Tipos de edificación y usos" del Título X, "Regulación y determinaciones generales del suelo no urbanizable".
5. Específicamente, las construcciones, edificaciones e instalaciones destinadas a usos subordinados y compatibles habrán de atender a las siguientes prescripciones:
  - En suelo urbano o urbanizable la ocupación total de éstas, no será superior al 20% de la superficie del espacio libre, con las siguientes matizaciones:
    - o Si son cubiertas, la ocupación no será superior al 10% de la superficie del espacio libre. La regulación de la construcción, edificación o instalación será la correspondiente a la zona tipológica en la que se inserte el espacio libre.
    - o Si son descubiertas, la ocupación no será superior al 10% de la superficie del espacio libre, pudiendo llegar al porcentaje máximo del 20% en el supuesto de que no existieran construcciones cubiertas.
  - En suelo no urbanizable, la ocupación será la prevista por el PGOU para las "Adecuaciones naturalistas o recreativas".

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
20 SEP 2017  
COMISION TERRITORIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
CORDOBA



**Artículo 25. Regulación Sistema General de Equipamientos (SGEQ) (OE).**

1. Pertenecen al sistema general de equipamientos, aquellos elementos del mismo que tienen un carácter fundamental o de primer nivel para la articulación de la estructura urbana y territorial así como para la adecuada funcionalidad urbana y la prestación de determinados servicios municipales.
2. El PGOU establece los siguientes sistemas generales de equipamientos, agrupados por clases de suelo:

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	CLASE DE SUELO
SGEQ-01 AYUNTAMIENTO DE SANTAELLA	SUELO URBANO
SGEQ-02 I.E.S. ARCELASIS	
SGEQ-03 RESIDENCIA MAYORES Y U.E.D.	

SGEQ-04 CASA DE LAS COLUMNAS	
SGEQ-05 PISCINA MUNICIPAL SANTAELLA	
SGEQ-06 PABELLÓN FELIPE REYES	
SGEQ-07 POLIDEPORTIVO MUNICIPAL SANTAELLA	
SGEQ-08 PISCINA MUNICIPAL LA MONTIELA	
SGEQ-09 POLIDEPORTIVO MUNICIPAL LA MONTIELA	
SGEQ-10 CAMPO DE FERIA I SANTAELLA	SUELO URBANIZABLE
SGEQ-11 CAMPO DE FERIA II SANTAELLA	
SGEQ-12 AMPLIACIÓN EQUIPAMIENTOS I LA MONTIELA	
SGEQ-13 AMPLIACIÓN EQUIPAMIENTOS II LA MONTIELA	
SGEQ-14 CAMPO DE FERIA III	SUELO NO URBANIZABLE
SGEQ-15 CEMENTERIO DE SANTAELLA	
SGEQ-16 CEMENTERIO DE LA GUIJARROSA	
SGEQ-17 CEMENTERIO DE LA MONTIELA	

3. En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos por este Plan General se podrán disponer, además de los directamente determinados, otros usos complementarios que contribuyan a los fines dotacionales previstos.
4. Por lo que respecta a las condiciones de implantación y ejecución, habrá que estar a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación, así como a las prescripciones específicas dispuestas en el planeamiento territorial y en el presente PGOU, en función de la clase de suelo en que se localice el Sistema General de Equipamientos. Concretamente le será de aplicación el Capítulo II "Normativa de zonificación tipológica" del Título VIII, "Normativa específica en suelo urbano"; o el Capítulo III, "Regulación de Tipos de edificación y usos" del Título X, "Regulación y determinaciones generales del suelo no urbanizable".
5. En todo caso, la actuación se atenderá a las condiciones y parámetros urbanísticos de la zona tipológica en la que se inserte o, en su caso, al tipo de uso en suelo no urbanizable que corresponda, salvo que la funcionalidad del equipamiento y, con expresa justificación, así lo impida.





- Los usos complementarios referidos en el apartado 3 del presente artículo podrán alcanzar hasta un máximo del quince por ciento (15%) de la superficie construida, con limitación en el uso residencial que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación, o para residencia comunitaria de los agentes del servicio cuando así esté previsto por la Administración titular del servicio.

### CAPÍTULO III. SISTEMAS LOCALES: REGULACIÓN DE LAS CLASES DE SISTEMAS LOCALES.

#### Artículo 26. Regulación Sistema Local de Infraestructuras y Servicios.

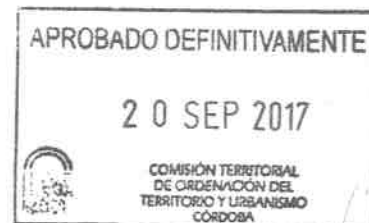
- Pertencen al sistema local de infraestructuras y servicios los elementos integrantes de dicho sistema que no tienen carácter de sistema general pero que complementan la estructura, funcionalidad y servicio de éstos.
- La regulación de esta clase de sistemas se regirá por la normativa sectorial respectiva que resulte de aplicación, que podrá imponer determinadas autorizaciones, limitaciones o prescripciones de ejecución.
- Para las condiciones de implantación y ejecución regirán las mismas reglas que para los Sistemas Generales de Infraestructuras y Servicios, previstas en el artículo 23 de este Título

#### Artículo 27. Regulación Sistema Local de Espacios Libres.

- Pertencen al sistema local de Espacios Libres los elementos integrantes de dicho sistema que no tienen carácter de sistema general pero que complementan la estructura, funcionalidad y servicio de éstos.
- Con carácter general, se admitirán subordinados y compatibles con su naturaleza y funciones básicas de Espacios Libres, construcciones, edificaciones o instalaciones destinadas a usos deportivos, docente y/o social vinculados a la instrucción sobre la naturaleza o a usos terciarios de relación.
- Para las condiciones de implantación y ejecución regirán las mismas reglas que para los Sistemas Generales de Espacios Libres, previstas en el artículo 24 de este Título

#### Artículo 28. Regulación Sistema Local de Equipamientos

- Pertencen al sistema local de Equipamientos los elementos integrantes de dicho sistema que complementan la estructura, funcionalidad y servicio de los sistemas generales sin llegar a alcanzar el carácter de éstos y su naturaleza fundamental en la estructura urbana del municipio.
- En los terrenos calificados como Sistema Local de Equipamientos por este Plan General se podrán disponer, además de los directamente determinados, otros usos complementarios que contribuyan a los fines dotacionales previstos.



# SANTAELLA

T O R E F U N D I D O



## NORMAS URBANÍSTICAS

3. Para las condiciones de implantación y ejecución regirán las mismas reglas que para los Sistemas Generales de Equipamientos, previstas en el artículo 25 de este Título.





## TÍTULO IV. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

### CAPÍTULO I. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

#### Artículo 29. Clases de instrumentos de ordenación.

1. El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante las siguientes figuras de planeamiento:
  - Planes de Sectorización, para ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística<sup>19</sup>.
  - Planes Parciales de ordenación, directamente para el suelo urbanizable sectorizado y sectores de suelo urbano no consolidado, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística<sup>20</sup>.
  - Planes Especiales, que podrán ser de reforma interior para la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística<sup>21</sup>.
2. Para ajustar la ordenación de determinados ámbitos o precisar la regulación de materias específicas, el propio Plan General o alguna de las figuras de planeamiento de desarrollo de las señaladas en el punto anterior, pueden ser complementadas mediante las siguientes figuras de planeamiento:
  - Estudios de Detalle, como determinación expresa del Plan General para el suelo urbano, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística<sup>22</sup>.

#### Artículo 30. Planes de Sectorización

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando los Planes Generales de Ordenación Urbanística y complementando la ordenación establecida por éstos.
2. Habrán de contener las determinaciones que se señalan en el artículo 12 de la LOUA y en estas normas, en especial, en las condiciones de sectorización que se señalan en las fichas de

<sup>19</sup> LOUA, art. 12

<sup>20</sup> LOUA, art. 13

<sup>21</sup> LOUA, art. 14

<sup>22</sup> LOUA, art. 15





planeamiento y gestión para cada uno de los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado.

#### Artículo 31. Planes Parciales.

1. El plan parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable sectorizado y sectores de suelo urbano no consolidado, salvo la redacción eventual de planes especiales y estudios de detalle, y da comienzo a la fase posterior de la ejecución de la urbanización.
2. Los planes parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado, señalando su ordenación detallada.
3. Los planes parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la LOUA, en los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico vigente y en estas normas, en especial, en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores en su correspondiente ficha y las definidas en el título VIII relativas a la zonificación tipológica.

#### Artículo 32. Planes Especiales.

1. El plan especial es el instrumento para el desarrollo específico del Plan General desde el punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. En consecuencia y, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer, no podrán en ningún caso modificar la clasificación del suelo.
2. Los planes especiales, aun cuando no estén expresamente previstos en este Plan General, podrán tener como objeto:
  - Establecer y desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen de suelo no urbanizable.
  - Conservar, proteger y mejorar el medio rural.
  - Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales, no afectando de ningún modo a las condiciones de uso y aprovechamiento.
3. Se ajustarán a lo establecido en el artículo 14 de la LOUA y en los artículos 76 a 85 del Reglamento de Planeamiento.

#### Artículo 33. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones de este Plan en Áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, con alguno o varios de los siguientes objetivos:
  - Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan, los Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
  - Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas anteriormente, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.
2. Los estudios de detalle en ningún caso podrán:
  - Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
  - Incrementar el aprovechamiento urbanístico
  - Suprimir o reducir suelo dotacional público, o afectar negativamente su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
  - Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.
3. El contenido de los estudios de detalle será el previsto en la legislación urbanística vigente<sup>23</sup>.

#### Artículo 34. Figuras complementarias. Expedientes de alineaciones y rasantes.

1. En el caso de que existan nuevas alineaciones y/o rasantes, antes de proceder a la solicitud de licencia de parcelación o de obras, cualesquiera que sea su naturaleza, que afecten a la fachada a vial, será necesario la tramitación de solicitud y materialización de la alineación y rasantes correspondientes.
2. El procedimiento para obtención de terrenos se ajustarán a los siguientes principios: (art. 5.3.1.2)
  - Los propietarios afectados por nuevas alineaciones o rasantes solicitarán al Ayuntamiento su señalamiento, acompañando a la solicitud la siguiente documentación firmada por técnico competente:
    - Plano de emplazamiento a escala 1/1.000.

<sup>23</sup> LOUA, art. 19; Decreto 60/2010 Reglamento de Planeamiento, art. 66





## CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

### Artículo 35. Clases.

Se denominan instrumentos de gestión a aquéllos cuya finalidad es el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística. Se distinguen las siguientes clases:

1. De gestión integrada o sistemáticos. Son aquéllos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación integrados por la legislación urbanística aplicable, mediante la delimitación de unidades de ejecución.
2. De gestión simple o asistemáticos. Son aquéllos que para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en terrenos de suelo urbano no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriores, excluidos justificadamente de las unidades de ejecución.

### Artículo 36. Instrumentos de gestión integrada o sistemáticos.

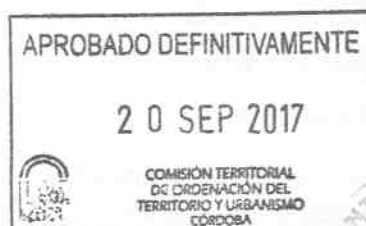
1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística vigente, dentro de las unidades de ejecución y de los sectores que se delimiten al efecto.
2. EL PGOU determina el sistema de actuación para cada unidad de ejecución. No obstante, este sistema podrá ser sustituido por otro de los previstos en el art. 107 de la LOUA, por incumplimiento, si justificadamente el Ayuntamiento lo considera necesario para la gestión de la unidad, siguiendo la tramitación establecida en el art. 110 de la LOUA.
3. La aplicación de los distintos sistemas de actuación (compensación, cooperación y expropiación) se hará según lo establecido en la LOUA y el Reglamento de Gestión Urbanística que le sea de aplicación.
4. El instrumento de gestión será, en su caso, para todos los sistemas el Proyecto de Parcelación.

### Artículo 37. Instrumentos de gestión simple o asistemáticos.

Son instrumentos de gestión simple o asistemáticos:

- Las transferencias de aprovechamiento urbanístico. En suelo urbano, cuando no se actúen a través de unidades de ejecución, el aprovechamiento subjetivo será el 100% del permitido por el planeamiento, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística aplicable. Las transferencias de aprovechamiento que así se prevean en el instrumento de

- Plano del solar a escala mínima 1/200, con acotaciones a las esquinas de calles inmediatas.
- La solicitud se informara por los servicios técnicos municipales, especificando si la nueva alineación supone una alteración sustancial del aprovechamiento urbanístico de los terrenos, y si procede la incorporación de terrenos a la vía pública.
- Se dará traslado del contenido del informe al solicitante para que en un plazo de 10 días presente las alegaciones que estime oportunas; transcurrido dicho plazo sin haber realizado alegaciones, se entenderá su conformidad con la información trasladada.
- El Ayuntamiento procederá a la resolución del expediente de conformidad con lo actuado, que deberá notificarse al solicitante en la forma prevista en la legislación vigente en la materia.
- El propietario de una finca sólo adquiere el derecho a edificar en la línea y rasantes señaladas cuando se le concediere licencia de construcción, quedando sin efecto cuando caduque la licencia concedida.
- Previo al inicio de las obras, se fijará por los técnicos municipales fecha y hora para el replanteo de la nueva alineación, debiendo citar al propietario que podrá estar asistido por el técnico competente.



COMISIÓN TERRITORIAL  
DE ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO  
CÓRDOBA





planeamiento correspondiente se efectuarán con arreglo a lo establecido en el art. 62 de la LOUA.

- Proyectos de expropiación forzosa. Se aplicará, con independencia de su aplicación como sistema en el artículo anterior, en los supuestos establecidos en el artículo 160 de la LOUA, y requiere optar por alguno de los dos procedimientos establecidos en el art. 161 de la LOUA.
- Proyectos de parcelación. Tienen por objeto actos de agrupación, división o subdivisión simultánea de terrenos en dos o más parcelas o lotes según lo establecido en el art. 66 de la LOUA. Se tramitarán como documento independiente con el contenido indicado en el art. 49 de estas Normas.

### CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.

#### Artículo 38. Proyectos técnicos.

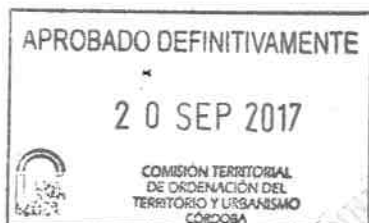
1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones. Los proyectos técnicos realizarán la ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo.
2. El contenido y las condiciones que deben cumplir se establecen en el título V de estas normas.
3. El Plan considera los siguientes tipos de proyectos técnicos:
  - De urbanización.
  - De obras ordinarias de urbanización.
  - De edificación y/o demolición.
  - Otras actuaciones urbanísticas.
  - De instalaciones y actividades.
4. Los proyectos se estructuran documentalmente según lo dispuesto en la legislación aplicable al respecto.
5. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir redactados por técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.
6. Cada proyecto, una vez aprobada y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el transcurso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.





**Artículo 39. Proyectos de urbanización.**

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el planeamiento urbanístico. Se podrán ejecutar en una o varias fases, y afectarán a una unidad de ejecución, así como a cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señaladas en el apartado siguiente y, en todo caso, la apertura o reforma del viario:
2. A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:
  - Excavaciones y movimientos de tierras.
  - Trazado viario.
  - Obras de fábrica. Galería de servicios.
  - Pavimentación de viario.
  - Red de distribución de agua potable. Red de riego e hidrantes.
  - Red de evacuación de aguas pluviales y residuales.
  - Red de distribución de energía eléctrica. Alumbrado público.
  - Canalizaciones de telecomunicación.
  - Redes de distribución de gas.
  - Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
  - Demolición, eliminación o mantenimiento de elementos.
  - Obras ordinarias de urbanización que atienden a aspectos o áreas concretas de los diferentes elementos u obras anteriormente mencionados y especificando en cada caso su objeto u objetos específicos.
3. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las siguientes reglas:
  - a) Aprobación inicial.
  - b) Audiencia a los interesados por un plazo de 15 días para la presentación de reclamaciones y sugerencias, con notificación individual a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de la actuación.
  - c) Resolución de las reclamaciones y sugerencias presentadas en plazo y aprobación definitiva.
  - d) Publicación del acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia.



4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la población a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad técnica.
5. Los proyectos de urbanización se ajustarán a lo establecido en los artículos 98 y 99 de la LOUA, en los artículos 67 y 70 del Reglamento de Planeamiento en lo que se refiere a su contenido y documentación, así como en las condiciones establecidas en el título VII, capítulo III de estas normas.

**Artículo 40. Proyectos de obras ordinarias de urbanización.**

1. Se incluyen en este tipo de proyectos aquellos que tienen por objeto aspectos específicos o áreas concretas de urbanización de alguno de los grupos señalados en el artículo anterior, sin contemplar la urbanización integral de su ámbito de actuación<sup>24</sup>.
2. Los proyectos de obras ordinarias de urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido legalmente<sup>25</sup>.

**Artículo 41. Proyectos de edificación y/o demolición.**

1. Se incluyen en este tipo de proyectos las obras de edificación que tienen por objeto actuaciones de nueva planta, así como las de conservación y rehabilitación de las edificaciones existentes, tanto en los casos en que afecten a la totalidad del inmueble como en las intervenciones parciales.
2. Se incluyen, así mismo, los proyectos de demolición, que podrán ser totales o parciales, y que podrán tramitarse independientemente o conjuntamente con los proyectos de edificación.
3. La documentación de los proyectos de edificación o demolición se ajustará a la exigida en la normativa de aplicación<sup>26</sup>, con alcance de proyecto básico a los efectos de solicitud de licencia. En cualquier caso, será suficiente para la definición completa de las obras y su valoración a los efectos de abono de la tasa correspondiente.

**Artículo 42. Otras actuaciones urbanísticas.**

1. A los efectos de estas normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y

<sup>24</sup> LOUA, art. 143.1

<sup>25</sup> Decreto 60/2010 RDU, art 8.e

<sup>26</sup> Real Decreto 304/2006 CTE, Parte I, art. 6.1 y Anejo I



formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en los artículos anteriores, o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas podrán ser obras civiles singulares (como pasarelas, puentes, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos), actuaciones estables (como talas de árboles, acondicionamiento de espacios libres de parcela, nuevos cerramientos exteriores de terrenos, tendidos de cables, etc.) y actuaciones provisionales (como vallados, sondeos, casetas provisionales, etc.).
3. Los proyectos a los que se refiere este artículo se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a las contenidas en estas normas, y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

#### Artículo 43. Proyectos de instalaciones y actividades.

1. Se entienden los proyectos de actividades e instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan los locales para permitir el ejercicio de una actividad determinada.
2. Los proyectos técnicos a que se refiere este artículo se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en la legislación sectorial que sea de aplicación.







## TÍTULO V. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO I. TIPOS DE OBRAS.

#### Artículo 44. Tipos de obras.

##### 1. Obras de conservación del patrimonio edificado.

- a) Obras de conservación y mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y aleros, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.
- b) Obras de reparación o reparación simple: son obras necesarias para enmendar un menoscabo producido en el inmueble por causas fortuitas o accidentales<sup>27</sup>.
- c) Obras de consolidación o gran reparación: son obras de reparación que afectan fundamentalmente a la estructura resistente. Se trata de obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.
- d) Obras de rehabilitación: son obras que tienen por objeto reparar una construcción conservando su estética, respetando su valor histórico y dotándola de una nueva funcionalidad que sea compatible con los elementos y valores originales del inmueble.
- e) Obras de restauración: son obras que tienen por objeto reparar una construcción conservando su estética, respetando su valor histórico y manteniendo su funcionalidad.



<sup>27</sup> RDL 3/2011 Texto Refundido Ley de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP), art. 106.4.



## 2. Obras de reforma y mejora:

a) **Obras de reforma:** son aquéllas que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de parte de un edificio por razones de deterioro o falta de integración en la estructura arquitectónica del mismo, siempre que no supongan un aumento de la superficie total construida.

b) **Obras de mejora:** Se distinguen los siguientes tipos:

**Ampliación:** son aquéllas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

- o Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
- o Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
- o Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar y ocupados por edificaciones marginales.

**Otras mejoras:** son aquéllas en las que se introducen en la edificación otros elementos constructivos o instalaciones que antes no existían y que conllevan una mejora en las condiciones de habitabilidad y salubridad del inmueble.

## 3. Obras de nueva edificación:

a) **Obras de reconstrucción:** son aquéllas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

- o Reconstrucción integral: Obras de nueva planta referidas a la totalidad de la parcela o parte de un edificio que consiste en la repetición fiel de la edificación preexistente.
- o Reconstrucción tipológica: Obras de nueva planta en la que la edificación proyectada mantiene de la edificación anterior el número y disposición de los espacios libres, organización de accesos desde la calle, disposición y sistemas de los núcleos de acceso vertical y horizontal, jerarquía entre la edificación a la calle y la edificación interior si la

hubiera, etc., siendo la superficie de cada uno de los espacios libres, como mínimo, igual a la correspondiente en el edificio que sustituye.

b) **Obras de sustitución:** son aquéllas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción. Puede modificar la superficie construida total del edificio y afectar a elementos catalogados si así lo permitiera el Plan.

- o Sustitución integral: Obras de nueva planta referidas a la totalidad de la parcela o parte de un edificio que consiste en la repetición fiel de la edificación preexistente.
- o Sustitución tipológica: Obras de nueva planta en la que la edificación proyectada mantiene de la edificación anterior el número y disposición de los espacios libres, organización de accesos desde la calle, disposición y sistemas de los núcleos de acceso vertical y horizontal, jerarquía entre la edificación a la calle y la edificación interior si la hubiera, etc., siendo la superficie de cada uno de los espacios libres, como mínimo, igual a la correspondiente en el edificio que sustituye.

c) **Obras de nueva planta:** son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

## 4. Obras de demolición:

Son obras que tienen por objeto el derribo de un edificio. Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

Las obras de mejora o ampliación y las de nueva edificación tendrán como límite la edificabilidad establecida por la ordenanza de zona correspondiente.

### Artículo 45. Obras menores.

Se consideran obras menores aquellas obras de conservación, reforma o mejora, de escasa importancia y complejidad, que no comprometan elementos estructurales de la edificación ni la seguridad de las personas y bienes. Son, entre otras análogas, las comprendidas en los siguientes puntos:

- Pintura y/o reparación de enlucidos y revestimientos de patios, medianerías o fachadas. Colocación y reparación de repisas de balcón o elementos de fachada.
- Pintura o reparación de revestimientos en el interior de la edificación sin utilización de andamio.
- Reparación y/o sustitución de solados.





**CAPÍTULO II. LICENCIAS.**

**Artículo 46. Actos de edificación y usos del suelo sujetos a licencia.**

1. Están sujetos a la obtención previa de licencia urbanística municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en la normativa urbanística vigente<sup>28</sup>, además de los previstos en estas normas.
2. La sujeción a licencia urbanística rige, sin excepción, para las personas y entidades privadas, y para las administraciones públicas distinta de la municipal, o entidades adscritas o dependientes de aquéllas, salvo en las excepciones contempladas en la legislación urbanística<sup>29</sup>.
3. Las licencias se otorgarán por el Ayuntamiento, según el carácter reglado que determina la LOUA y el RDUa, con arreglo a los siguientes artículos y con sujeción a las determinaciones de las normas. Asimismo, deberá observar las prescripciones de carácter imperativo, vigentes o futuras, que afecten a la edificación y usos del suelo que se desarrollen en su día.
4. El procedimiento de concesión de licencias se ajustará a lo establecido en la normativa urbanística<sup>30</sup>, y atendiendo a la legislación de Régimen Local que resulte aplicable<sup>31</sup>, sin perjuicio de las especificaciones contenidas en estas normas.
5. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o planeamiento urbanístico de aplicación.
6. En el procedimiento de concesión de licencias se dará cumplimiento a las exigencias de la normativa sectorial, no pudiendo otorgarse licencia sin la previa emisión de las autorizaciones o informes exigidos por ésta. Asimismo, cuando el acto suponga ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión administrativa de la Administración titular de éste.

**Artículo 47. Plazos de las licencias.**

1. Las licencias de obras e instalaciones deberán fijar los plazos para el inicio de los actos autorizados, así como para la finalización de los amparados por ella. En el caso de que no exista determinación

<sup>28</sup> LOUA, art. 169, y Decreto 60/2010 RDUa, art. 8

<sup>29</sup> LOUA, art. 170, y Decreto 60/2010 RDUa, art. 10

<sup>30</sup> LOUA, art. 172, y Decreto 60/2010 RDUa, arts. 11 a 21.

<sup>31</sup> Decreto 17 junio 1955. Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 9

- Reparación y/o sustitución de peldaños de escaleras.
- Reparación y/o sustitución de cielos rasos.
- Reparación y colocación de canalones y bajantes exteriores o interiores.
- Derribo y reconstrucción de tabiques sin modificar su situación.
- Sustitución de puertas y ventanas exteriores e interiores sin modificar huecos.
- Colocación y reparación de repisas de balcón o elementos de fachada.
- Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas que no estén amparadas en licencia de obras.
- Reparación de cubiertas y azoteas.
- Reparación, reforma o sustitución de instalaciones interiores. Instalación de aparatos sanitarios.
- Colocación de rótulos y anuncios luminosos en plantas bajas y altas.
- Ocupación provisional de vía pública no amparada por licencias de obras mayores.
- Instalación de mobiliario urbano en zonas públicas.
- Formación de ajardinamientos exteriores, sin movimiento de tierras.
- Cerramiento de solares y parcelas sin edificar.
- Instalación de casetas prefabricadas.





expresa, se entenderían otorgadas bajo la condición legal de la observación de un año para iniciar las obras o instalaciones y de tres años para la terminación de éstas<sup>32</sup>.

2. La caducidad de las licencias se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable<sup>33</sup>.
3. Las licencias podrán incorporar condiciones particulares para garantizar el cumplimiento de las determinaciones de estas Normas y de las ordenanzas municipales, que podrán tener, entre otros, el siguiente contenido:
  - Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la administración municipal como consecuencia de los actos autorizados en ella.
  - Construir o reponer la vía pública dentro del plazo de conclusión de la obra.
  - Reparar e indemnizar los daños que se causen en la vía pública frontera de la finca y, en general, los que se produzcan en elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.
  - Instalar y mantener en buen estado de conservación el vallado de obra y las medidas de seguridad de la vía pública durante el tiempo de ejecución de las obras.

#### Artículo 48. Tipos de licencia.

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- De parcelación.
- De demolición.
- De movimiento de tierras.
- De obras de edificación de nueva planta, ampliación, modificación o reforma.
- De ocupación y utilización.
- De otras actuaciones urbanísticas estables.
- De obras menores.
- De usos y obras provisionales.

#### Artículo 49. Licencias de parcelación.

1. Están sujetos a esta licencia los actos de alteración del parcelario con finalidad urbanística ya sea por subdivisión por agregación, en suelo urbano y urbanizable,<sup>34</sup> así como en suelo no urbanizable

<sup>32</sup> LOUA, art. 173, y Decreto 60/2010 RDU, arts. 19.3.g y 22.1

<sup>33</sup> LOUA, art. 173, y Decreto 60/2010 RDU, art. 22.4

<sup>34</sup> Decreto 60/2010 RDU, arts. 7.a y 8.a

cuando su finalidad sea la implantación de actuaciones de interés público.

2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:
  - Proyecto de parcelación suscrito por técnico competente, que incluirá planos a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos afectados por la alteración y de las fincas y parcelas iniciales y resultantes, recogiendo el parcelario oficial y, en el caso de parcelas edificadas, las características de las unidades edificatorias. el proyecto recogerá asimismo, las condiciones urbanísticas vigentes.
  - Identificación catastral y registral.
  - Identificación del promotor y proyectista.

#### Artículo 50. Licencias de demolición.

1. Están sujetas a esta licencia las demoliciones de edificaciones e instalaciones de todas clases, salvo los casos declarados de ruina inminente, y siempre que no haya sido dictada resolución de rehabilitación o reconstrucción del inmueble, conforme a la legislación urbanística<sup>35</sup>. Si la demolición es de pequeña entidad podrá estar incluida en el proyecto de obra nueva.
2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:
  - Proyecto técnico de demolición firmado por técnico competente debidamente visado con el contenido exigible en la legislación aplicable<sup>36</sup>.
  - Fotografías en las que se aprecie perfectamente la obra a derribar.
  - Identificación del promotor, proyectistas y dirección facultativa.

Previo al inicio de las obras deberá presentar la siguiente documentación:

- Estudio de seguridad y salud, o estudio básico, conforme al RD 1627/1997<sup>37</sup>.
- Oficios de dirección facultativa de técnicos competentes legalmente autorizados debidamente visados y del técnico coordinador de seguridad y salud<sup>38</sup>.

#### Artículo 51. Licencias de movimiento de tierras.

1. Están sujetas a esta licencia las actuaciones de movimiento de tierras, como desmontes, ejecución de bancales, excavaciones y

<sup>35</sup> Decreto 60/2010 RDU, art. 7.g

<sup>36</sup> Real Decreto 304/2006 CTE, parte I, art. 6.4 y Anejo I.

<sup>37</sup> RD 1627/1997, art. 17

<sup>38</sup> RD 1627/1997, art. 17





explanaciones, así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural, salvo que estén incluidas como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación ya aprobado o autorizado por otra licencia<sup>39</sup>.

2. Dichas licencias se solicitarán acompañadas de:

- Memoria técnica con el contenido exigido en la legislación aplicable, que indicará la finalidad perseguida, las características de las actuaciones, el plan de etapas de su realización y las medidas de seguridad previstas durante la ejecución.
- Plano de emplazamiento a escala 1:2000.
- Planos topográficos (escala mínima 1:500) con curvas de nivel cada metro, indicándose la parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como la edificación y arbolado existentes.
- Planimetría de perfiles originales y resultantes, suficientes para determinar el volumen de la actuación y su posible afección a la vía pública o a fincas y construcciones vecinas.
- Identificación del promotor, proyectista y de la dirección facultativa.

**Artículo 52. Licencia de obras de nueva planta, ampliación, modificación o reforma.**

1. Están sujetas a esta licencia las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase, cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales<sup>40</sup>, de nueva planta, de ampliación, modificación o reforma que afecten a su estructura, disposición interior o modificación de su aspecto exterior<sup>41</sup>.
2. Se someten también a esta licencia las solicitudes de legalización de la edificación existente, por el procedimiento previsto para las obras nuevas. En suelo no urbanizable, el procedimiento incluirá, en su caso, la tramitación y aprobación previa del proyecto de actuación o plan especial exigido por la legislación urbanística.
3. A la solicitud se acompañará:
  - Proyecto básico, incluyendo el contenido exigido en la legislación aplicable<sup>42</sup>.

<sup>39</sup> Decreto 60/2010 RDU, art. 8.b

<sup>40</sup> Decreto 60/2010 RDU, arts. 7.c, 8.d y 13.1.a

<sup>41</sup> Decreto 60/2010 RDU, arts. 7.c, 8.d y 13.1.a

<sup>42</sup> Real Decreto 304/2006 CTE, Parte I, Art. 6.1 y Anejo I

- Estudio de seguridad y salud o estudio básico cuando proceda
- Proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicación, cuando resulte exigible<sup>43</sup>.
- Identificación del promotor, proyectista y de la dirección facultativa.

Cuando las actuaciones sean de ampliación, modificación o reforma de edificaciones existentes, deberán incluir en el proyecto básico la identificación en memoria y planos de las características urbanísticas de la finca (morfología, dimensiones, topografía, infraestructuras) y de la edificación existente (tipología, implantación en la parcela, dimensiones, altura, uso, imagen externa), las obras a ejecutar, así como la acreditación documental de la edad de la edificación.

4. La documentación técnica exigida se ajustará a lo dispuesto en el artículo 38 de estas Normas.
5. La documentación recogida en los puntos anteriores será suficiente para la concesión de la oportuna licencia. No obstante, para el inicio de las obras autorizadas por la licencia será necesaria la presentación de proyecto de ejecución visado y de la declaración de concordancia entre proyecto básico y de ejecución, proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen, así como aquella otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse para la ejecución de obras<sup>44</sup>.

**Artículo 53. Licencia de ocupación y utilización.**

1. Están sujetas a esta licencia<sup>45</sup>:
  - a) La primera utilización de las edificaciones de nueva planta, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación y de reestructuración total, así como la de aquellos locales en que sea necesaria por haberse producido cambios en su configuración, alteración de los usos a que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
  - b) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.
2. La licencia de ocupación se exigirá cuando el uso previsto sea el de vivienda, y el de utilización en los demás supuestos.

<sup>43</sup> RDL 1/998, art. 2, y RD 401/2000, art. 3

<sup>44</sup> Decreto 60/2010 RDU, art. 21

<sup>45</sup> Decreto 60/2010 RDU, arts. 7.d, 8.e y 13.1.d





3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de licencia de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:
- Certificación final de obras cuando la actuación hubiese requerido de dirección técnica, así como de una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente.
  - Documentación reformada, en su caso, que recoja las modificaciones introducidas en la obra en relación al proyecto al que se concedió licencia, visada por el colegio profesional correspondiente, si es modificación del proyecto de ejecución<sup>46</sup>.
  - En su caso, terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiesen autorizado simultáneamente con la edificación.
  - En su caso, documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas y si procede, certificación de las empresas suministradoras de servicios públicos de la correcta ejecución de las acometidas a las redes generales.
  - En su caso, copia de la solicitud de alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles de naturaleza urbana.
  - La calificación definitiva de las obras realizadas, conforme a la normativa que le resulte de aplicación, para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
4. En las edificaciones existentes en las que no sea precisa la ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación, la concesión de licencia requiere la aportación de certificado, descriptivo y gráfico, suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio profesional en el que se describa el estado de conservación del edificio y las instalaciones con que cuenta, y acredite, en atención de las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para destinarse al uso previsto. Se adjuntará igualmente a la solicitud documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.

#### Artículo 54. Licencia de otras actuaciones urbanísticas estables.

<sup>46</sup> Decreto 60/2010 RDU, art. 25

1. Están sujetos a licencia las actuaciones urbanísticas estables, que sin implicar urbanización o edificación, tienen carácter permanente, con independencia de su duración<sup>47</sup>, entre otras, las siguientes:
- a) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva.
  - b) La instalación de invernaderos, cuando conlleve algún tipo de estructura portante con exclusión de los domésticos de escasa entidad en cuanto a sus características o superficie afectada.
  - c) La instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen dentro de campamentos de turismo o campings legalmente autorizados y en zonas expresamente previstas para dicha finalidad.
  - d) Apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo no urbanizable, así como su modificación o pavimentación, salvo las autorizadas por el organismo competente en materia agraria.
  - e) La colocación de carteles, paneles, anuncios y vallas de propaganda visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados.
  - f) Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.
  - g) Los cierres, muros y vallados permanentes de fincas y parcelas.
  - h) La extracción de áridos, aunque se produzcan en terrenos de dominio público.
  - i) Las actividades extractivas, incluidas las minas, graveras y demás extracciones de tierras, líquidos y cualquier otra materia, así como las de sondeo en el subsuelo.
  - j) Las antenas y otros equipos de comunicaciones, así como las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.
2. A la solicitud se acompañará la siguiente documentación:
- a) Memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de la actuación pretendida, presupuesto e inmueble o inmuebles en los que se pretenda llevar a cabo, con su identificación catastral y registral, en su caso.
  - b) Identificación del promotor y en su caso dirección técnica.

<sup>47</sup> Decreto 60/2010 RDU, arts. 7.e, 8.b, f, h, i, j, k, l, m, n, ñ y o



### CAPÍTULO III. CONTROL E INSPECCIÓN DE OBRAS.

#### Artículo 55. Licencia de obras menores.

La solicitud de licencia irá firmada por el propietario e irá acompañada de una memoria descriptiva que defina su situación, presupuesto y características generales de las obras y las del inmueble en que se llevan a cabo<sup>48</sup>. La solicitud contendrá la identificación del promotor de las obras.

En el caso de que las características de las obras exijan la adopción de medidas que garanticen la seguridad de los trabajadores o de la vía pública, deberá aportarse la documentación técnica exigida por la normativa de aplicación en estas materias.

#### Artículo 56. Licencia de usos y obras provisionales.

1. Están sujetos a esta licencia con carácter excepcional y siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento, los usos u obras provisionales no previstos en el plan, siempre que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística y sectorial, ni por el planeamiento general<sup>49</sup>.
2. A la solicitud se acompañará la siguiente documentación:
  - a) Proyecto redactado por técnico competente o, en su caso, Memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de la actuación pretendida, presupuesto e inmueble en el que se pretenda llevar a cabo con su identificación catastral y registral, en su caso.
  - b) Identificación del promotor, y, en su caso, dirección técnica.
3. Las licencias que se otorguen tendrán acceso al Registro de la Propiedad, no generarán derecho a indemnización en el caso de ser necesario el cese o demolición de lo autorizado a requerimiento municipal y estarán sujetas a la prestación de garantía por importe correspondiente a la restitución al estado original.

#### Artículo 57. Finalización de las obras.

1. Una vez finalizadas las obras destinadas a cualquier uso, el promotor deberá solicitar la licencia de ocupación o utilización, de acuerdo con lo establecido en el art. 53 de estas Normas.
2. Una vez solicitada la licencia de ocupación, se expedirá por el técnico municipal informe acreditativo de la correspondencia de éstas con la licencia concedida, previa inspección de las mismas, incluyendo en dicho informe si el vial público al que recaigan queda en condiciones adecuadas, y si se ha cumplido con el deber simultáneo de urbanizar, en su caso.
3. No se permitirá que las obras queden sin concluir de modo que parte exterior desdiga del ornato público.
4. El Ayuntamiento, por medio de sus técnicos y agentes, podrá inspeccionar las obras que se realicen en su término municipal, al objeto de comprobar en todo momento que se ajustan a la licencia municipal concedida. Para cualquier modificación de las obras durante el transcurso de las mismas se estará a lo dispuesto en la normativa vigente<sup>50</sup>.



<sup>48</sup> Decreto 60/2010 RDU, arts. 13.1a y 18

<sup>49</sup> LOUA, arts. 34.c, 52.3, 53.1, 54.3 y 55.1, y Decreto 60/2010, art. 7.f

<sup>50</sup> Decreto 60/2010 RDU, art. 25



#### CAPÍTULO IV. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES. ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS Y RUINA.

##### Artículo 58. Deber de conservación.

1. Los propietarios de los terrenos o construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada momento establecido en el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
2. En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 155 de la LOUA, el Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados, con indicación del plazo de realización. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el citado artículo.
3. El procedimiento para exigir el deber de conservación podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento. Se realizará conforme a lo establecido en la normativa vigente<sup>51</sup>.

##### Artículo 59. Sobre la situación legal de la ruina urbanística.

1. La declaración de la situación legal de ruina urbanística de los edificios procederá en los supuestos contemplados en la normativa vigente<sup>52</sup>.
2. Corresponde al Ayuntamiento la declaración de la situación legal de ruina urbanística, conforme a lo que reglamentariamente se disponga por la legislación urbanística de aplicación.
3. En el Procedimiento para la declaración de situación legal de ruina urbanística se estará a lo dispuesto en la legislación y reglamentación vigentes<sup>53</sup>.

<sup>51</sup> LOUA, arts. 158 y 159

<sup>52</sup> LOUA, art. 157

<sup>53</sup> LOUA, art. 157, RD 2187/1978, art. 17 y siguientes

#### CAPÍTULO V. INSPECCIÓN URBANÍSTICA, INFRACCIONES Y RESPONSABILIDAD.

##### Artículo 60. Protección de la legalidad urbanística.

Se estará a lo dispuesto en la legislación y reglamentación vigentes<sup>54</sup>.

##### Artículo 61. Inspección urbanística.

1. Sin perjuicio de las competencias que correspondan a órganos de la administración, la inspección urbanística se ejercerá por el Alcalde o por quien éste delegare, quienes comprobarán el cumplimiento de las condiciones exigidas de todo tipo en las obras radicadas en el término municipal.
2. Todas las obras estarán sujetas a revisión y en todo momento podrán efectuarse inspecciones por los servicios municipales, pudiendo ser paralizadas, parcial o totalmente en caso de no ajustarse a las condiciones de la licencia.

Se estará a lo dispuesto en la legislación y reglamentación vigentes<sup>55</sup>.

##### Artículo 62. Infracciones urbanísticas.

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en la LOUA y el RDU<sup>56</sup>.
2. En ningún caso el Ayuntamiento podrá dejar de adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado o reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la ilegalidad.
3. Toda infracción urbanística llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables<sup>57</sup>, y la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos conforme a lo dispuesto en la LOUA y RDU<sup>58</sup> artículos 212 a 226 de la LOUA, y 86 a 100 del RDU.

##### Artículo 63. Competencia y procedimiento.

1. El alcalde u organismo en quien delegare la atribución de facultades de inspección y fiscalización del planeamiento acordará la iniciación, instrucción y del expediente sancionador o,

<sup>54</sup> LOUA, arts. 181 a 190, Decreto 60/2010 RDU, arts. 36 a 59

<sup>55</sup> LOUA, arts. 179 y 180, Decreto 60/2010 RDU, arts. 30 a 35

<sup>56</sup> LOUA, art. 207, Decreto 60/2010 RDU, art. 78

<sup>57</sup> LOUA, arts. 193 y 194, Decreto 60/2010 RDU, arts. 63 y 64

<sup>58</sup> LOUA, arts. 212 a 226, Decreto 60/2010 RDU, arts. 86 a 100

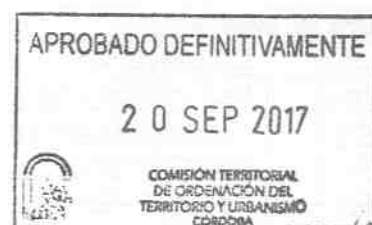






en su caso, la Consejería competente en materia de urbanismo, conforme a lo dispuesto en la LOUA y RDUAS<sup>59</sup>.

2. En la tramitación del procedimiento sancionador se aplicarán las reglas establecidas en la legislación vigente reguladora del procedimiento administrativo común, además de lo establecido en los artículos 195 a 197 de la LOUA, y 65 a 67 del RDUAS<sup>60</sup>.
3. Si en la instrucción del expediente por infracción urbanística se apreciara indicios de delito o falta, se pondrá en conocimiento del ministerio Fiscal, absteniéndose el órgano instructor de proseguir el procedimiento hasta tanto no se haya pronunciado la autoridad judicial.



<sup>59</sup> LOUA, art. 195, Decreto 60/2010 RDUAS, art. 65

<sup>60</sup> LOUA, arts. 195 a 197, Decreto 60/2010 RDUAS, arts. 65 a 67