

IV.8. TÍTULO VIII: NORMATIVA ESPECIFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 8.1. Definición y delimitación.

1. El Plan distingue las siguientes zonas en suelo urbano consolidado, en función de sus características específicas de uso, tipología e intensidad edificatoria:

- Edificios pertenecientes al conjunto urbano de interés. Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar
- Edificios pertenecientes al catálogo del patrimonio edificado.
- Edificios caracterizados como arquitectura troglodita. Casas cueva.
- Zona Alta o Histórica.
- Barrio el Coso.
- Barrio la Venta.
- Residencial unifamiliar intensiva.
- Residencial unifamiliar extensiva.
- Residencial plurifamiliar.
- Industrial.
- Residencial en anejos.
- Zona Terciario.

2. Las condiciones particulares u ordenanzas de zona son aquéllas que junto con las generales que se establecen en los Títulos Quinto, Sexto y Séptimo, regulan las condiciones a las que deben ajustarse los edificios en función de su localización.

3. La delimitación de estas zonas se recoge en el plano de Ordenación Completa.

Artículo 8.2. Desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado

El desarrollo y ejecución del suelo urbano se realizará:

a) Directamente, mediante la ejecución de las determinaciones establecidas por el Plan, a través de la concesión de licencia urbanística con las condiciones exigidas por la legislación urbanística.

b) Mediante actuaciones asistemáticas para la obtención de suelos destinados a dotaciones públicas de carácter general o local. Se desarrollarán conforme a las determinaciones establecidas por la legislación urbanística ^(8.2.1) y por el Plan en sus fichas de planeamiento y gestión. Su ejecución se realizará mediante proyecto de obras públicas ordinarias o proyectos de edificación.

Artículo 8.3. Actuaciones previstas en suelo urbano consolidado.

1. Actuaciones Asistemáticas.

En las fichas correspondientes se indica la denominación y ámbito de la Actuación Asistemática correspondiente; el régimen del suelo; los usos globales; los objetivos y criterios de intervención; el sistema de actuación, la programación y gestión, y plazos de ejecución previstos. Las Actuaciones Asistemáticas previstas en el presente PGOU de Iznájar en suelo urbano consolidado son:

- AASUC-1. Sistema General Viario Cuesta Colorá.

2. El Proyecto de Intervención Pública.

En la ficha correspondiente se indica la denominación y ámbito del Proyecto de Intervención Pública previsto; el régimen del suelo; los usos globales; los objetivos y determinaciones previstos; la programación y gestión, plazos de ejecución y sistema de intervención previstos. El Proyecto de Intervención Pública en suelo urbano previsto en el presente PGOU de Iznájar es el denominado:

- PISUC-1. Proyecto de intervención pública "Equipamiento y Espacio Libre junto Barriada Joaquín

(8.2.1) LOUA, art. 139.1.b

Narváez”

Artículo 8.4. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en Suelo Urbano.

En suelo urbano consolidado, el plazo para la conversión de las parcelas en solares y solicitud de la correspondiente licencia de edificación será de dieciséis años a partir de la aprobación definitiva del Plan.

Artículo 8.5. Uso, densidad y edificabilidad global en suelo urbano consolidado (OE).

1. Para el suelo urbano consolidado se define los usos, densidades y edificabilidades globales en cumplimiento y con los criterios establecidos en la legislación vigente ^(8.4.1).

2. A efectos del cálculo de uso, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano consolidado se han definido las siguientes zonas:

a) Zona histórica núcleo de Iznájar. Se refiere a la zona histórica del núcleo de Iznájar, englobando básicamente a las calificaciones: Edificios pertenecientes al conjunto urbano de interés. Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar, Edificios pertenecientes al catálogo del patrimonio edificado, Edificios caracterizados como arquitectura troglodita. Casas cueva, Zona Alta o Histórica y Barrio el Coso.

b) Zona de ensanche núcleo de Iznájar. Se refiere a la zona crecimiento consolidada del núcleo de Iznájar, englobando básicamente a la calificación Barrio la Venta y al ámbito SUCT-UE-1-PP-1.

c) Zona residencial en anejos. Se refiere a los núcleos secundarios, englobando básicamente a la calificación Residencial en anejos. En esta zona se incluyen las siguientes subzonas:

- Arroyo de Priego y los Juncares
- Corona, Cruz de Algaida, Gata y Adelantado
- El Higueral
- Fuente del Conde
- La Celada
- Los Pechos
- Solerche
- Lorite
- Ventorros de Balerma

USO GLOBAL	ZONA	DENSIDAD GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL
RESIDENCIAL	ZONA HISTÓRICA NÚCLEO DE IZNÁJAR	77 VDAS/HA	0.991 M2T/M2S
RESIDENCIAL	ZONA DE ENSANCHE NÚCLEO DE IZNÁJAR	68 VDAS/HA	1.030 M2T/M2S
RESIDENCIAL	ZONA RESIDENCIAL EN ANEJOS		
	ARROYO DE PRIEGO Y LOS JUNCARES	56 VDAS/HA	1.015 M2T/M2S
	CORONA, CRUZ DE ALGAIDA, GATA Y ADELANTADO	49 VDAS/HA	0.882 M2T/M2S
	EL HIGUERAL	56 VDAS/HA	1.056 M2T/M2S
	FUENTE DEL CONDE	58 VDAS/HA	1.048 M2T/M2S
	LA CELADA	61 VDAS/HA	1.099 M2T/M2S
	LOS PECHOS	45 VDAS/HA	0.803 M2T/M2S
	SOLERCHE	51 VDAS/HA	0.911 M2T/M2S
	LORITE	51 VDAS/HA	0.901 M2T/M2S
	VENTORROS DE BALERMA	51 VDAS/HA	0.911 M2T/M2S

(8.4.1) LOUA, art. 10.1.

CAPITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN “EDIFICIOS PERTENECIENTES AL CONJUNTO URBANO DE INTERÉS. CASTILLO Y RECINTO AMURALLADO DE IZNÁJAR”

Artículo 8.6. Delimitación de la zona.

1. Estas ordenanzas se corresponden con todos aquellos edificios que se encuentran incluidos en la delimitación del Conjunto Urbano Catalogado “Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar” y que no pertenecen al Catálogo del Patrimonio Edificado. A través de las presentes ordenanzas se pretende mantener y potenciar todas aquellas características espaciales y de la imagen de la edificación existente que participan en la configuración y calificación de dicho Conjunto Urbano.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán a la calificación identificada como “Edificios pertenecientes al conjunto urbano de interés. Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar” en el Plano Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

Artículo 8.7. Área de protección volumétrica.

Se entenderá por "área de protección volumétrica" a aquella zona o zonas de cada parcela que aparezcan así grafiadas en el plano de Ordenación Completa. “Criterios de intervención. Edificios pertenecientes al conjunto urbano de interés. Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar”. La edificación incluida dentro de dicha área deberá responder a las condiciones de número de plantas, altura y tratamiento de cubierta que para cada parcela con carácter obligatorio se establecen en dicho plano. Asimismo, deberán mantenerse los elementos catalogados del conjunto urbano recogidos en la correspondiente ficha, y atender a las medidas correctoras y criterios de intervención que sobre los mismos se establecen en el Título VII de las presentes Normas.

Artículo 8.8. Condiciones particulares de parcelación.

1. No se permitirán las agregaciones y segregaciones entre las parcelas incluidas en esta zona a la entrada en vigor del presente PGOU, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

2. Estas parcelas podrán ser no obstante objeto de agregación cuando concurren todas y cada una de las siguientes circunstancias:

a) Se mantengan las alineaciones existentes, impliquen una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano, eviten los usos degradantes y contribuyan a la conservación general del Conjunto Urbano.

b) No se perjudique con ello al contenido, carácter y tratamiento individualizado de los elementos catalogados de los espacios urbanos a los que se vincula la edificación.

c) Una (1) parcela podrá agregarse con una (1) parcela y por una (1) sola vez, siempre que una de ellas posea una superficie de parcela igual o menor a cincuenta (50) metros cuadrados.

d) Será preceptivo la redacción de un Estudio de Detalle sobre las parcelas objeto de agregación, con ámbito la unidad morfológica –manzana y/o espacio urbano catalogado- donde se encuentren ubicadas las parcelas a agregar, en donde se definan la volumetría propuesta -altura, número de plantas y tratamiento de cubierta-, y se realice un estudio comparativo entre el estado actual y la solución proyectada, justificándose en todo caso el mantenimiento de los criterios de intervención y/o catalogación señalados en este documento para cada una de las parcelas que se agregan.

Artículo 8.9. Alineación a vial.

Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones, que serán las consolidadas por la edificación existente y/o las recogidas para cada edificio en el correspondiente plano de Ordenación Completa. “Criterios de intervención. Edificios pertenecientes al conjunto urbano de interés. Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar”

Artículo 8.10. Ocupación de parcela.

1. En la "área de protección volumétrica" de cada parcela, la ocupación será obligatoriamente del 100%, con las condiciones de altura, número de plantas y tratamiento de cubierta establecidas para dicha área en el correspondiente plano de Ordenación Completa. "Criterios de intervención. Edificios pertenecientes al conjunto urbano de interés. Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar"

2. En el resto de la parcela, la ocupación responderá a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la parcela, fijándose para el mismo una ocupación máxima del 90% siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el apartado anterior.

3. No obstante, los valores máximos anteriormente expresados de ocupación, podrán ser rebasados en los siguientes casos:

a) Cuando el cumplimiento de las condiciones señaladas en la correspondiente plano de Ordenación Completa. "Criterios de intervención. Edificios pertenecientes al conjunto urbano de interés. Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar" suponga una ocupación mayor a la indicada.

b) Se permitirá una ocupación del cien por ciento (100%) cuando la superficie de la parcela sea inferior a cincuenta (50) metros cuadrados, siempre que ello sea compatible con el cumplimiento de lo establecido en el apartado 1 de este Artículo.

En cualquier caso deberán cumplirse las condiciones establecidas en las Condiciones de Uso y Generales de la Edificación –Títulos Quinto y Sexto- de estas Normas.

5. En el cómputo de la ocupación, la denominada "área de protección volumétrica" participará de igual modo, y con los mismos criterios de medición, que el resto de la edificación.

Artículo 8.11. Ocupación bajo rasante.

No se permitirá la construcción bajo la rasante, salvo que ya existentes -antiguas bodegas o sótanos- incluidas en áreas de protección volumétrica.

Artículo 8.12. Altura y número de plantas.

1. En la "área de protección volumétrica" de cada parcela, la altura y número de plantas de la edificación será obligatoriamente la establecida en el correspondiente plano de Ordenación Completa. "Criterios de intervención. Edificios pertenecientes al conjunto urbano de interés. Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar". Podrán ser las siguientes:

a. Expresada mediante el código H.

Se mantiene la altura existente en cualquier punto de la fachada considerada desde la rasante actual de la vía pública hasta la intersección de la cara superior del forjado que forme el techo de la última planta existente con el plano vertical de fachada.

b. Expresada con el código 0.

La altura será de cero plantas.

c. Expresada con el código 0/1.

La altura propuesta podrá ser de cero plantas o una planta (PB).

d. Expresada con el código 1.

La altura propuesta será de una planta (PB)

f. Expresada con el código 2.

La altura propuesta será de dos plantas (PB+1)

2. En el resto de la parcela, no grafiada como "área de protección volumétrica", el número máximo de plantas será de dos plantas (PB+1), medido según los criterios expresados en las Condiciones Generales

de la Edificación.

3. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

- Para una planta (PB), se fija una altura máxima de trescientos treinta (330) centímetros.
- Para dos plantas (PB+1), se fija una altura máxima de seiscientos treinta (630) centímetros.

4. En cualquier caso, será necesaria la integración compositiva y funcional entre la volumetría situada en el área de protección volumétrica, y la edificación que se ubica en el resto de la parcela.

Artículo 8.13. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura señalada sólo podrán autorizarse las construcciones permitidas por encima de la altura máxima establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación, según lo establecido en el Título Sexto del presente documento.

2. No se permitirá sobre la altura máxima permitida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones que deberán ser incluidas en las plantas inferiores.

Artículo 8.14. Edificabilidad neta. (OE)

La edificabilidad de la parcela será la resultante de la combinación de los parámetros de ocupación sobre rasante y número de plantas definidos en los apartados anteriores.

Artículo 8.15. Patios.

Se permitirán los patios de luces de acuerdo con las características establecidas en el Título Sexto de estas Normas.

Artículo 8.16. Condiciones de imagen urbana.

1. Las nuevas edificaciones correspondientes a la presente calificación se adaptarán o integrarán con la arquitectura tradicional circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2. Específicamente se atenderá a las siguientes prescripciones:

Composición y materiales de fachada.

1. Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la solicitud de licencia. Queda totalmente prohibido la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los locales comerciales.

2. La composición de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

3. Se recomienda establecer un orden modular para la fachada, manteniendo el pequeño zócalo corrido y el empleo, en las plantas piso de hueco de proporción acorde con el entorno.

4. Los paramentos verticales de las edificaciones que queden vistas desde los espacios públicos deberán construirse mediante fábrica de ladrillo guarnecida y acabada a la cal.

Se prohíbe el acabado mediante bloque de hormigón visto, ladrillo visto y las fachadas total o parcialmente alicatadas, así como cualquier otro acabado exterior que no sea a la cal.

5. Todas aquellas superficies que queden vistas en la conformación de paratas o bancadas estarán acabadas a la cal no permitiéndose la mampostería en ningún caso.

Zócalos.

1. Todas las edificaciones podrán contar con un tratamiento de zócalo con una altura de cincuenta (50) a ciento cincuenta (150) centímetros, con el fin de proteger a la fachada de posibles agresiones y resolver el contacto con el espacio público.
2. Los zócalos tendrán un acabado mediante guarnecido de mortero pintado a la cal.
3. El vuelo del zócalo con respecto al plano de fachada, estará comprendido entre cinco (5) y diez (10) centímetros.
4. Quedan prohibidos los zócalos tratados con materiales cerámicos, terrazos, mamposterías...

Proporción y tipos de huecos.

1. La disposición y tamaño de los huecos en los paramentos verticales de las edificaciones, así como la proporción entre éstos y lo macizo, y la relación entre la anchura y la altura de los mismos, deberá acomodarse a las invariantes del entorno.
2. La proporción de los huecos será predominantemente vertical en planta baja y primera, admitiendo en la planta de desván huecos con formas más diversas.
3. Los huecos de las instalaciones comerciales, establecimientos públicos, pequeños talleres y garajes deberán ser acordes con lo especificado anteriormente, no permitiéndose huecos que no queden integrados en la composición general del edificio. Además, en el caso de los huecos destinados a instalaciones comerciales o establecimientos públicos quedan expresamente prohibidos los huecos de gran tamaño que impliquen la desaparición del muro portante de fachada (intervenciones tipo escaparate), no pudiendo en ningún caso su ancho superar los ciento cincuenta (150) centímetros.
4. Los huecos de fachadas serán siempre adintelados, no permitiéndose la presencia de arcos en la formalización de huecos, salvo los existentes en edificios catalogados y expresamente protegidos.

Carpintería. Puertas, ventanas y persianas.

1. Quedan prohibidas las carpinterías exteriores de aluminio. En general se recomienda el empleo de madera, y en su defecto, las de acero pintadas en tonos oscuros.
2. Las persianas serán enrollables mediante cordón exterior, pintadas en tonos oscuros, predominando los verdes y marrones. Quedan prohibidas las persianas enrollables de lamas cuyo funcionamiento se realiza mediante tambor y cinta.
3. Los cristales serán transparentes y no se permitirán tonalidades oscuras ni colores llamativos.

Cerrajería

1. Serán de acero o perfil tubular pintadas en color oscuro, predominando el negro.
2. Se recomienda que la cerrajería esté formada por pletinas horizontales, de distinta dimensión en función de la posición que ocupen, y elementos verticales con tratamiento singular para los que configuran las esquinas o una posición central.
3. La posición de la cerrajería con respecto al plano de fachada, podrá ser la siguiente:
 - Enrasada con el plano de fachada.
 - Volada una distancia menor a quince (15) centímetros con respecto al plano de fachada.
 - Ligadas a elementos y cuerpos volados, en donde la reja se alinea con el vuelo de éstos.

Cuerpos salientes.

1. Son cuerpos salientes, los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la línea de edificación.

2. Se permiten los cuerpos salientes abiertos en planta baja con las características de los tradicionales. Su vuelo será inferior a quince (15) centímetros y su tratamiento será mediante cierre de reja alineada a dicho vuelo. La longitud se adecuará a los ejemplos tradicionales existentes, y en cualquier caso será inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

3. Se permiten los cuerpos volados abiertos enrejados totalmente o hasta la altura aproximada de un (1) metro (balcones), en la planta primera y desván. El ancho del vuelo será en cualquier caso inferior a cuarenta (40) centímetros. La longitud se adecuará a los ejemplos tradicionales existentes, y en cualquier caso será inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

El canto máximo del vuelo será de quince (15) centímetros. En el caso de cuerpos salientes totalmente enrejados, dispondrán un remate superior que cumplirá todas las condiciones referidas a vuelos en este apartado.

4. No se permiten fuera de las alineaciones definidas ningún tipo de cuerpos volados cerrados, ni siquiera los parcialmente acristalados o acristalados en su totalidad.

5. Los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo cuarenta (40) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

Elementos salientes. Aleros y cornisas.

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de la edificación.

2. Las rejas voladas y molduras podrán sobresalir un máximo de quince (15) centímetros respecto al paramento de fachada.

3. En los aleros y cornisas, el ancho del vuelo será inferior en cualquier caso a cuarenta (40) centímetros. Su longitud podrá ser igual a la de la fachada. Se recomienda el empleo del alero de ladrillo macizo acabado mediante pintado a la cal.

4. El canto máximo de aleros y cornisas será inferior a veinte (20) centímetros.

Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) centímetros con ninguna clase de decoración de portales o de cualquier otro elemento.

Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de fachada.

2. Por razones de ornato el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia estética.

Cubiertas.

1. El tratamiento de cubierta correspondiente al "área de protección volumétrica" en cada parcela será obligatoriamente el definido para la misma en el correspondiente plano de Ordenación Completa. "Criterios de intervención. Edificios pertenecientes al conjunto urbano de interés. Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar".

Podrá ser:

a) Definido por el código T. El tratamiento será mediante cubierta de teja cerámica tipo árabe, cuya cumbre no sobrepasará en ningún caso la altura de doscientos cincuenta (250) centímetros medidos desde la cara superior del último forjado.

b) Definido por el código A. El tratamiento será mediante cubierta plana transitable.

2. El tratamiento de la cubierta correspondiente a los volúmenes construidos situados en aquellas zonas de la parcela no grafiadas como "área de protección volumétrica" podrá ser tanto de cubierta de teja como azotea transitable. Ahora bien, en el caso de que éstos presenten fachada a vial o espacio público el tratamiento de la cubierta será de teja cerámica tipo árabe.

3. Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas vistas acabadas con metalizado.

4. En general, no es aconsejable el empleo de canalones para recogida de las aguas de cubierta, debiéndose resolver preferentemente mediante el vuelo de las piezas de canal -meones- con respecto al alero de remate del edificio.

5. En el caso de emplear canalón, será de cinc o acero para pintar en los tonos tradicionales de Iznájar (blanco, verde o marrón en tonos oscuros). Los bajantes cumplirán lo establecido para los canalones y se embutirán dentro del paramento de fachada de la planta baja hasta una altura de ciento cincuenta (150) centímetros, medida desde el punto de encuentro con la acera o vial público.

Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación exterior, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, mediante fábrica de ladrillo guarnecida y acabada a la cal.

2. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

3. El tratamiento correspondiente a patios a fachada será mediante muro con predominio del macizo sobre el hueco de altura mínima doscientos (200) centímetros.

Protección de elementos naturales.

1. Protección de la vegetación y arbolado.

El arbolado existente en los espacios públicos, aunque no hayan sido calificados como zonas verdes, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los de menor edad y porte, y a ser posible se procurará su replantación o sustitución por nuevos ejemplares.

Igualmente deberá procederse a la protección del arbolado y/o elementos vegetales ubicados en espacios libres privados de parcelas cuando los mismos aparezcan como elementos protegidos en el correspondiente Catálogo del presente documento.

2. Protección de restos de rocas.

Se recomienda el mantenimiento y protección de los restos de rocas existentes en el núcleo.

Tratamiento de las construcciones por encima de la altura máxima permitida y situación de los elementos de instalaciones en los edificios.

1. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, deberán terminarse acorde con el tratamiento de las chimeneas tradicionales en la arquitectura de Iznájar.

2. Se prohíben depósitos vistos por encima de la altura máxima permitida, debiendo ubicarse bajo cualquier forjado o cubierta permitidos.

3. Las antenas de televisión, radio, o de cualquier telecomunicación deberán situarse en la edificación evitando impactos negativos sobre la imagen urbana, quedando expresamente prohibida su colocación en las fachadas de los edificios vinculadas a calles o espacios públicos.

4. Se prohíben los aparatos o unidades exteriores de climatización vistos por encima de la altura máxima permitida y/o ubicados en fachadas a vial o espacio público, debiendo ubicarse bajo cualquier forjado o cubierta permitidos, o en fachadas vinculadas a patios interiores.

Artículo 8.17. Condiciones de imagen urbana derivadas de la proximidad con edificios catalogados.

1. Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a las condiciones estéticas de éstas en lo referente a la relación compositiva de sus elementos de fachada.

2. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, al nivel de fachada, y/o planta si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

Artículo 8.18. Condiciones particulares de uso.

1. Uso característico:

Residencial vivienda unifamiliar.

2. Uso complementario:

Ninguno

3. Usos compatibles:

- Industrial, talleres y pequeñas industrias compatibles en planta baja.
- Terciario, en todas sus categorías.
- Dotacional, Docente situado en planta baja o en edificio exclusivo.
- Dotacional, SIPS en 1ª y 2ª categoría.
- Dotacional, garajes en 1ª categoría.

4. Usos alternativos:

Ninguno

5. Usos prohibidos:

Los no considerados anteriormente.

Artículo 8.19. Dotación de garajes.

Quedan eximidos del cumplimiento de la dotación obligatoria de garajes, en cualquiera de los usos establecidos en el artículo anterior, los inmuebles pertenecientes a la calificación "Edificios pertenecientes al conjunto urbano de interés. Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar".

CAPITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN “EDIFICIOS PERTENECIENTES AL CATÁLOGO DEL PATRIMONIO EDIFICADO”.

Artículo 8.20. Delimitación de la zona.

1. Estas ordenanzas se corresponden con la calificación denominada como “edificios pertenecientes al catálogo del patrimonio edificado”, en donde se pretende mantener y potenciar las características arquitectónicas y tipológicas de la edificación existente, y poner en alza aquellos valores de la edificación que contribuyen o intervienen en la imagen urbana del núcleo de Iznájar.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona identificada como “edificios pertenecientes al catálogo del patrimonio edificado” en el Plano Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

Artículo 8.21. Área de protección estructural y área de protección volumétrica.

1. Se entenderá por "área de protección estructural" en cada parcela, a aquella zona que aparezca así grafiada en la correspondiente ficha de Catálogo del Patrimonio Edificado. Esta definición se encuentra ligada a edificaciones con Nivel de Protección Estructural de acuerdo con lo establecido en el Plano de Ordenación Completa. Protección del Patrimonio. En la edificación incluida dentro de dicha "área de protección estructural" deberán mantenerse los elementos catalogados en la correspondiente ficha de catálogo de acuerdo con los criterios de intervención que sobre los mismos se establecen en el Título VII de las presentes Normas.

2. Se entenderá por "área de protección volumétrica" a aquella zona o zonas de cada parcela que aparezcan así grafiadas en la correspondiente ficha de Catálogo del Patrimonio Edificado. Esta definición se encuentra ligada a edificaciones con Nivel de Protección Estructural o con Nivel de Protección Ambiental de acuerdo con lo establecido en el Plano de Ordenación Completa. Protección del Patrimonio. La edificación incluida dentro de dicha área deberá responder a las condiciones de número de plantas, altura y tratamiento de cubierta que para cada parcela con carácter obligatorio se establecen en las correspondientes fichas del Catálogo del Patrimonio Edificado. Asimismo, deberán mantenerse, en su caso, los elementos catalogados en dicha "área de protección volumétrica" recogidos en la correspondiente ficha de catálogo de acuerdo con los criterios de intervención que sobre los mismos se establecen en el Título VII de las presentes Normas.

Artículo 8.22. Condiciones particulares de parcelación.

1. No se permitirán las agregaciones y segregaciones entre las parcelas incluidas en esta zona a la entrada en vigor del presente PGOU, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

2. Estas parcelas sólo podrán ser objeto de agregación cuando concurren todas y cada una de las siguientes circunstancias:

a) Se mantengan las alineaciones existentes, impliquen una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano, eviten los usos degradantes y contribuyan a la conservación general del núcleo urbano.

b) Una (1) parcela podrá agregarse con una (1) parcela y por una (1) sola vez, siempre que una de ellas posea una superficie de parcela igual o menor a cincuenta (50) metros cuadrados.

c) Será preceptivo la redacción de un Estudio de Detalle sobre las parcelas objeto de agregación, con ámbito la unidad morfológica –manzana y/o espacio urbano catalogado- donde se encuentren ubicadas las parcelas a agregar, en donde se definan la volumetría propuesta -altura, número de plantas y tratamiento de cubierta-, y se realice un estudio comparativo entre el estado actual y la solución proyectada, justificándose en todo caso el mantenimiento de los criterios de intervención y/o catalogación señalados en este documento para cada una de las parcelas que se agregan.

Artículo 8.23. Alineación a vial.

Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones, que serán las consolidadas por la edificación existente y/o las recogidas para cada edificio en las correspondientes fichas de catálogo.

Artículo 8.24. Ocupación de parcela.

1. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Monumental e Integral la ocupación será la existente, si bien se permitirán otras construcciones que no afecten a los elementos objetos de catalogación y que cumplan lo establecido en el Título VII de las presentes Normas.

2. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Estructural y con Nivel de Protección Ambiental, se cumplirá lo siguiente:

a) En la "área de protección estructural" de cada parcela, la ocupación será la de la edificación existente.

b) En la "área de protección volumétrica" de cada parcela, la ocupación será obligatoriamente del 100%, con las condiciones de altura, número de plantas y tratamiento de cubierta establecidas para dicha área.

c) En el resto de la parcela, la ocupación responderá a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la parcela, fijándose para el mismo una ocupación máxima del 90% siempre que se cumplan las condiciones establecidas en los apartados anteriores.

3. No obstante, los valores máximos anteriormente expresados de ocupación, podrán ser rebasados en los siguientes casos:

a) Cuando el cumplimiento de las condiciones señaladas en las correspondientes fichas de catálogo supongan una ocupación mayor a la indicada.

b) Se permitirá una ocupación del cien por ciento (100%) cuando la superficie de la parcela sea inferior a cincuenta (50) metros cuadrados, siempre que ello sea compatible con el cumplimiento de lo establecido en los apartados 1 y 2 de este Artículo.

En cualquier caso deberán cumplirse las condiciones establecidas en las Condiciones de Uso y Generales de la Edificación –Títulos Quinto y Sexto- de estas Normas.

5. En el cómputo de la ocupación, las denominadas como "área de protección estructural" y "área de protección volumétrica" participarán de igual modo, y con los mismos criterios de medición, que el resto de la edificación.

Artículo 8.25. Ocupación bajo rasante.

No se permitirá la construcción bajo la rasante en aquellos ámbitos grafiados como "áreas de protección estructural" en la correspondiente ficha de Catálogo del Patrimonio Edificado, salvo que ya existiesen - antiguas bodegas o sótanos-

Artículo 8.26. Altura y número de plantas.

1. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Monumental e Integral la altura y número de plantas serán las existentes, si bien se permitirán intervenciones de acuerdo con lo establecido en el Título VII de esta Normas.

2. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Estructural y con Nivel de Protección Ambiental, se cumplirá lo siguiente:

a) En la "área de protección estructural" de cada parcela, la altura y número de plantas serán las de la edificación existente.

b) En la "área de protección volumétrica" de cada parcela, la altura y número de plantas de la edificación

será obligatoriamente la propuesta en las correspondientes fichas de Catálogo. Podrán ser las siguientes:

b.1. Expresada mediante el código H.

Se mantiene la altura existente en cualquier punto de la fachada considerada desde la rasante actual de la vía pública hasta la intersección de la cara superior del forjado que forme el techo de la última planta existente con el plano vertical de fachada.

En el caso de edificios con Nivel de Protección Ambiental se permitirá el aumento de la altura existente de última planta en un (1) metro, debiendo esta altura resultante ser considerada como altura total H en el área de protección volumétrica ligada a la fachada a preservar.

b.2. Expresada con el código 0.
La altura será de cero plantas.

b.3. Expresada con el código 0/1.
La altura propuesta podrá ser de cero plantas o una planta (PB).

b.4. Expresada con el código 1.
La altura propuesta será de una planta (PB)

b.5. Expresada con el código 2.
La altura propuesta será de dos plantas más desván (PB+1).

b.6. Expresada con el código 3.
La altura propuesta será de dos plantas más desván (PB+2).

c) En el resto de la parcela, no grafiada como "área de protección estructural" ni como "área de protección volumétrica", el número máximo de plantas, medido según los criterios expresados en las Condiciones Generales de la Edificación, será:

- En el ámbito del Conjunto Urbano Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar: dos plantas (PB+1),
- En el resto del núcleo de Iznájar: Tres plantas (PB+2).

d) La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

- Para una planta (PB), se fija una altura máxima de cuatrocientos (400) centímetros.
- Para dos plantas (PB+1), se fija una altura máxima de setecientos (700) centímetros.
- Para tres plantas (PB+2), se fija una altura de máxima de mil (1000) centímetros.

e) En cualquier caso, será necesaria la integración compositiva y funcional entre la volumetría a conservar y/o situar en el área de protección estructural y/o volumétrica, y la edificación que se ubica en el resto de la parcela.

Artículo 8.27. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura señalada en las áreas definidas como "área de protección estructural" y "área de protección volumétrica" sólo podrán autorizarse las construcciones permitidas por encima de la altura máxima establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación, según lo establecido en el Título Sexto del presente documento. No se autorizará ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones que deberán ser incluidas en las plantas inferiores.

2. En el resto de la parcela, no grafiada como "área de protección estructural" ni como "área de protección volumétrica", sólo podrán autorizarse, además de las construcciones indicadas en las Condiciones Generales de la Edificación, los castilletes de escalera y para maquinaria de ascensor al servicio del edificio, que nunca podrán destinarse a uso de vivienda, despachos, oficinas, etc. y cuya superficie construida será siempre inferior a quince (15) metros cuadrados construidos.

Artículo 8.28. Edificabilidad neta (OE).

1. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Monumental e Integral la edificabilidad será la existente, si bien se permitirán otras construcciones que no perjudiquen a los elementos objeto de catalogación siempre que se cumpla con lo establecido en el Título VII de estas Normas.

2. En los edificios catalogados con Nivel de Estructural y Ambiental la edificabilidad de la parcela será la resultante de la combinación de los parámetros de ocupación sobre rasante y número de plantas definidos en los apartados anteriores.

Artículo 8.29. Patios.

Se permitirán los patios de luces y manzana de acuerdo con las características establecidas en el Título Cuarto de estas Normas.

Artículo 8.30. Condiciones de imagen urbana.

1. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Estructural dentro del "área de protección estructural" se cumplirán las condiciones resultantes de la aplicación de las determinaciones contempladas en el Título VII de estas Normas.

2. El tratamiento de cubierta correspondiente al "área de protección volumétrica" en cada parcela será obligatoriamente el definido para la misma en la correspondiente ficha del Catálogo del Patrimonio Edificado.

Podrá ser:

a) Definido por el código T. El tratamiento será mediante cubierta de teja cerámica tipo árabe, cuya cumbrera se situará a una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros medidos desde la cara superior del último forjado.

b) Definido por el código A. El tratamiento será mediante cubierta plana transitable.

3. El tratamiento de la cubierta correspondiente a los volúmenes construidos situados en aquellas zonas de la parcela no grafiadas como "área de protección estructural" ni "área de protección volumétrica" podrá ser tanto de cubierta de teja como azotea transitable. Ahora bien, en el caso de que éstos presenten fachada a vial o espacio público el tratamiento de la cubierta será de teja cerámica tipo árabe.

4. El tratamiento correspondiente a patios a fachada será mediante muro con predominio del macizo sobre el hueco con altura mínima de doscientos (200) centímetros.

5. Se cumplirán las condiciones de imagen urbana establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación.

Artículo 8.31. Condiciones particulares de uso.

1. Uso característico:

- Edificios catalogados con nivel de protección Monumental e Integral: El existente (Dotacional, SIPS en 1ª y 2ª categoría)

- Edificios catalogados con nivel de protección Estructural y Ambiental: Residencial vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

2. Uso complementario:

Ninguno

3. Usos compatibles:

- Industrial, talleres y pequeñas industrias compatibles en planta baja.
- Terciario, en todas sus categorías.
- Dotacional, Docente situado en planta baja o en edificio exclusivo.
- Dotacional, SIPS en 1ª y 2ª categoría.
- Dotacional, garajes en 1ª categoría.

4. Usos alternativos:

Ninguno

5. Usos prohibidos:

Los no considerados anteriormente.

Artículo 8.32. Dotación de garajes.

Quedan eximidos del cumplimiento de la dotación obligatoria de garajes, en cualquiera de los usos establecidos en el artículo anterior, los inmuebles pertenecientes a la calificación "edificios pertenecientes al catálogo del patrimonio edificado".

CAPITULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN “EDIFICIOS CARACTERIZADOS COMO ARQUITECTURA TROGLODITA. CASAS CUEVA”.

Artículo 8.33. Delimitación de la zona.

1. Estas ordenanzas se corresponden con un tipo de vivienda escasamente representado en la provincia de Córdoba. Se trata de un tipo habitacional basado en el aprovechamiento de cavidades naturales, grutas o cuevas, que se dan en el núcleo de Iznájar en tres ámbitos: Calvario, Puerta del Rey y Peñón. Estas edificaciones en unos casos se produce el simple aprovechamiento de la cavidad natural, y en otros ésta se complementa con otras construcciones exteriores. Un elemento fundamental en este tipo de edificaciones, unidas a la ventilación de las dependencias excavadas, son las chimeneas.

Estos edificios no pertenecen al Catálogo del Patrimonio Edificado y a través de las presentes ordenanzas se pretende mantener y potenciar todas aquellas características espaciales que participan en la configuración y cualificación de este tipo de hábitat.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona identificada como “Edificios caracterizados como arquitectura troglodita. Casas cueva” en el Plano Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

Artículo 8.34. Área de protección volumétrica.

Se entenderá por "área de protección volumétrica" a aquella zona o zonas de cada parcela que aparezcan así grafiadas en la correspondiente ficha del Anejo “Criterios de intervención. Edificios caracterizados como arquitectura troglodita. Casas cueva”. La edificación incluida dentro de dicha área deberá responder a las condiciones de número de plantas, altura y tratamiento de cubierta que para cada parcela con carácter obligatorio se establecen en las correspondientes fichas del Anejo “Criterios de intervención. Edificios caracterizados como arquitectura troglodita. Casas cueva”.

Artículo 8.35. Condiciones particulares de parcelación.

1. No se permitirán las agregaciones y segregaciones entre las parcelas incluidas en esta zona a la entrada en vigor de las presentes PGOU, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

2. Las condiciones de parcelación y de propiedad serán las existentes, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas y en la ficha del Anejo “Criterios de intervención. Edificios caracterizados como arquitectura troglodita. Casas cueva”..

Artículo 8.36. Alineación a vial.

Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones, que serán las consolidadas por la edificación existente y/o las recogidas para cada edificio en las correspondientes fichas del Anejo “Criterios de intervención. Edificios caracterizados como arquitectura troglodita. Casas cueva”.

Artículo 8.37. Ocupación de parcela.

La ocupación sobre cada parcela será la establecida en las fichas del Anejo “Criterios de intervención. Edificios caracterizados como arquitectura troglodita. Casas cueva”, a través de la definición de "área/s de protección volumétrica" en donde la ocupación será obligatoriamente del 100%, con las condiciones de altura, número de plantas y tratamiento de cubierta establecidas para dicha área en la correspondiente ficha del Anejo “Criterios de intervención. Edificios caracterizados como arquitectura troglodita. Casas cueva”.

Artículo 8.38. Ocupación bajo rasante.

1. La ocupación bajo la rasante será la existe, no permitiéndose la alteración dimensional y/o espacial de la misma.

2. Sobre las dependencias situadas bajo rasante solo se permitirán obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado de acuerdo con lo establecido en el Título Séptimo del presente documento.

3. Las dependencias ubicadas bajo rasante quedarán eximidas del cumplimiento de las Condiciones de Uso y Generales de la Edificación –Títulos Quinto y Sexto- de estas Normas.

Artículo 8.39. Altura y número de plantas.

1. En la "área de protección volumétrica" de cada parcela, la altura y número de plantas de la edificación será obligatoriamente la establecida en las correspondientes fichas del Anejo "Criterios de intervención. Edificios caracterizados como arquitectura troglodita. Casas cueva". Podrán ser las siguientes:

a. Expresada mediante el código H.

Se mantiene la altura existente en cualquier punto de la fachada considerada desde la rasante actual de la vía pública hasta la intersección de la cara superior del forjado que forme el techo de la última planta existente con el plano vertical de fachada.

b. Expresada con el código 0.

La altura será de cero plantas.

c. Expresada con el código 0/1.

La altura propuesta podrá ser de cero plantas o una planta (PB).

d. Expresada con el código 1.

La altura propuesta será de una planta (PB)

e. Expresada con el código 2.

La altura propuesta será de dos plantas (PB+1)

2. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

- Para una planta (PB), se fija una altura máxima de trescientos treinta (330) centímetros.

- Para dos plantas (PB+1), se fija una altura máxima de seiscientos treinta (630) centímetros.

4. En cualquier caso, será necesaria la integración compositiva y funcional entre la volumetría situada en el área de protección volumétrica, y la edificación que se ubica bajo la rasante

Artículo 8.40. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura señalada sólo podrán autorizarse las construcciones permitidas por encima de la altura máxima establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación, según lo establecido en el Título Sexto del presente documento.

2. No se permitirá sobre la altura máxima permitida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones que deberán ser incluidas en las plantas inferiores.

Artículo 8.41. Edificabilidad neta. (OE)

La edificabilidad de la parcela será la resultante de la combinación de los parámetros de ocupación sobre rasante y número de plantas definidos en los apartados anteriores.

Artículo 8.42. Patios.

Responderán a las dimensiones establecidas en las fichas del Anejo "Criterios de intervención. Edificios caracterizados como arquitectura troglodita. Casas cueva". Quedando eximidos del cumplimiento de las condiciones dimensionales establecidas en el Título Quinto y Sexto de estas Normas.

Artículo 8.43. Condiciones de imagen urbana.

1. El tratamiento de cubierta correspondiente al "área de protección volumétrica" en cada parcela será obligatoriamente el definido para la misma en la correspondiente ficha del Anejo "Criterios de intervención. Edificios caracterizados como arquitectura troglodita. Casas cueva"

Podrá ser:

a) Definido por el código T. El tratamiento será mediante cubierta de teja cerámica tipo árabe, cuya cumbrera no sobrepasará en ningún caso la altura de doscientos cincuenta (250) centímetros medidos desde la cara superior del último forjado.

b) Definido por el código A. El tratamiento será mediante cubierta plana transitable.

b) Definido por el código N. El tratamiento será mediante elementos naturales y roca existentes.

3. El tratamiento correspondiente a patios a fachada será mediante muro con predominio del macizo sobre el hueco de altura mínima doscientos (200) centímetros.

4. Se cumplirán las condiciones de imagen urbana establecidas para la calificación "edificios pertenecientes al conjunto urbano Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar".

Artículo 8.44. Condiciones de imagen urbana derivadas de la proximidad con edificios catalogados.

1. Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a las condiciones estéticas de éstas en lo referente a la relación compositiva de sus elementos de fachada.

2. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, al nivel de fachada, y/o planta si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

Artículo 8.45. Condiciones particulares de uso.

1. Uso característico:
Residencial vivienda unifamiliar.

2. Uso complementario:
Ninguno

3. Usos compatibles:
- Industrial, talleres y pequeñas industrias compatibles en planta baja.
- Terciario, en todas sus categorías.
- Dotacional, Docente situado en planta baja o en edificio exclusivo.
- Dotacional, SIPS en 1ª y 2ª categoría.
- Dotacional, garajes en 1ª categoría.

4. Usos alternativos:
Ninguno

5. Usos prohibidos:
Los no considerados anteriormente.

Artículo 8.46. Dotación de garajes.

Quedan eximidos del cumplimiento de la dotación obligatoria de garajes, en cualquiera de los usos establecidos en el artículo anterior, los inmuebles pertenecientes a la calificación "Edificios caracterizados como arquitectura troglodita. Casas cueva."

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CALIFICACIONES “ZONA ALTA O HISTÓRICA” Y “BARRIO EL COSO”.

Artículo 8.47. Delimitación de la zona.

1. Estas ordenanzas se corresponden con Zona Alta o Histórica y con el Barrio del Coso. La primera incluye a la zona del arrabal histórico comprendido entre los dos recintos amurallados, que se estructura en torno a los tres accesos históricos (Puerta del Postigo, Puerta del Rey y Puerta de la Muela), los cuales tienen su continuidad hacia el primer recinto amurallado a través de los viales principales de esta zona, como las calles Real, Obispo Rosales, Antigua, Tercia, etc. El Barrio del Coso se corresponde con una zona residencial surgida a finales del siglo XIX y principios del XX, estructurada en torno a las calle de El Coso y Puente Nuevo. En general son suelos residenciales colmatados y en los que la edificación se dispone entre medianeras y alineada a vial, configurando manzanas cerradas que se adaptan a las especiales condiciones topográficas con que cuenta el núcleo urbano de Iznájar.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en las calificaciones identificadas como “Zona Alta o Histórica” y “Barrio el Coso” en el Plano Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

Artículo 8.48. Condiciones particulares de parcelación.

1. Ninguna de las parcelas de las constituidas a la entrada en vigor de la presente PGOU será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales, como de fachada y/o de fondo.

2. No se permitirán las agregaciones entre las parcelas catastrales incluidas en esta zona a la entrada en vigor de la presente PGOU con el ánimo de mantener la parcelación histórica, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas. Como excepción a lo anterior se permitirán las agregaciones de parcelas cuando concurren todas y cada una de las siguientes circunstancias:

a) No se afecte a una parcela perteneciente al Catálogo del patrimonio edificado o vinculada a un conjunto urbano de interés.

b) Que una de las parcelas tengan un frente de fachada inferior a cinco con cincuenta (5,50) o una superficie inferior a cien (100) metros.

c) En cualquier caso, sólo podrá agregarse una (1) parcela a otra (1) parcela y por una sola vez.

3. No se permitirán las segregaciones de las parcelas catastrales incluidas en esta zona a la entrada en vigor de la presente PGOU con el ánimo de mantener la parcelación histórica, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas. Como excepción a lo anterior se permitirán las segregaciones de parcelas cuando concurren todas y cada una de las siguientes circunstancias:

a) Las parcelas resultantes tiendan al equilibrio dimensional de la unidad morfológica donde se ubiquen.

b) La parcela o parcelas resultantes tengan una superficie mínima de ciento veinte (120) metros cuadrados y un lindero frontal mayor o igual a cinco con cincuenta (5,50) metros.

4. En el caso de operaciones que afecten a parcelas incluidas en unidades de ejecución delimitadas en el presente documento de PGOU las condiciones de parcela mínima a efectos de segregación responderán a lo establecido en el apartado anterior.

Artículo 8.49. Alineación a vial.

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre la alineación exterior o sobre la línea de edificación grafiada en el correspondiente Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

2. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación existente, excepto las grafiadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas. Para estas

nuevas alineaciones será preceptivo el señalamiento de alineaciones y rasantes.

3. Se prohíbe la apertura de nuevos adarves o calles en fondo de saco, ya sean públicos o privados.

Artículo 8.50. Ocupación máxima de parcela.

1. Toda inmueble podrá ocupar como máximo el ochenta por ciento (80%) de la superficie neta de su parcela.

2. La ocupación será obligatoriamente del 100 % en un fondo mínimo de siete (7) metros a computar desde la línea de fachada con las condiciones de altura establecidas en estas ordenanzas y en los correspondientes planos de Ordenación Completa. Altura de la edificación del presente PGOU

En el caso de parcelas con más de un lindero frontal, se ocupará obligatoriamente el 100% en un fondo mínimo de siete (7) a computar desde la línea de fachada donde se sitúe el acceso principal.

En aquellas parcelas en las que bien por sus características geométricas, bien por la imposibilidad del cumplimiento de las Condiciones de Uso y Generales de la Edificación, no se pudiese cumplir lo establecido en los párrafos anteriores de este mismo epígrafe, podrán disponerse patios en la franja definida en dichos siete (7) metros.

3. Podrá ocuparse el 100 % de la superficie neta total de la parcela en el caso de que la superficie de la misma sea inferior a cien (100) metros cuadrados o bien en parcelas en esquina o con más de un frente a vial público, siempre que se cumplan las Condiciones de Uso y Generales de la Edificación –Títulos Quinto y Sexto- de estas Normas.

4. Sólo, en el caso de la Zona Alta o Histórica cuando la planta baja se destine a otro uso distinto del residencial, la ocupación en esta planta podrá ser del cien por cien (100%), siempre y cuando dicho uso esté permitido en la zona y se cumplan las Condiciones de uso.

5. En cualquier caso la edificación no podrá rebasar cualquier línea máxima de edificación, cuando ésta se encuentre definida en el Plano de Ordenación Completa. Altura de la Edificación y de Calificación, Usos y Sistemas .

Artículo 8.51. Retranqueos.

No se permite ningún tipo de retranqueo con respecto a la alineación exterior definida en documentación de la presente PGOU

Artículo 8.52. Ocupación bajo rasante.

Se autorizan construcciones bajo rasante para uso no residencial. En cualquier caso se cumplirá lo establecido en las Condiciones de Uso y Generales de la Edificación.

Artículo 8.53. Altura y número de plantas.

1. El número de plantas fijado para cada parcela se corresponde con el establecido en el Plano de Ordenación Completa. Altura de la Edificación que tendrá carácter obligatorio.

Dicho valor tendrá carácter obligatorio hasta una profundidad mínima de siete (7) metros medida perpendicularmente a la fachada exterior. En el resto de la parcela este parámetro se considerará con carácter de máximo.

La altura fijada podrá ser de dos plantas (PB+1) o tres plantas (PB+2).

En el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal, el número de plantas fijado en el Plano de Ordenación Completa. Altura de la Edificación sólo tendrá carácter obligatorio para el frente de parcela en el que dando a vial o espacio público se sitúe el acceso principal del edificio.

2. En parcelas con dos frentes a viales situados a diferente cota e igual valor de número de plantas, la altura del volumen vinculado al frente recayente al vial situado a mayor cota, podrá prolongarse hasta un fondo máximo de doce (12) metros, medido perpendicularmente desde dicha línea de fachada, sin superar en cualquier caso, la mediatriz de la manzana (situando el salto de altura en la línea intermedia entre las alineaciones opuestas). Además, el resto de volúmenes interiores no podrán en ningún caso rebasar el número de plantas permitido para el frente del vial situado a cota inferior.

3. En el caso de parcelas con dos frentes a viales situados a diferente cota y diferente valor de número de plantas, la altura de los volúmenes vinculados a cada frente responderán al fondo máximo grafiado para cada una de ellas en el correspondiente Plano de Ordenación Completa. Altura de la Edificación.

4. La altura en unidades métricas con respecto a la cota de referencia vendrá determinada en función del número de plantas:

- Para edificios de dos plantas (PB+1), se fija una altura máxima de setecientos (700) centímetros.

- Para edificios de tres plantas (PB+2), se fija una altura máxima de mil (1000) centímetros.

5. En los supuestos de agregación de parcelas, la altura de la parcela resultante será la menor de las alturas propuestas de las dos (2) parcelas objeto de agregación, y en el caso de segregación la altura propuesta de las parcelas resultantes será la de la parcela originaria.

Artículo 8.54. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura señalada en el Artículo anterior, para parcelas con altura grafiada de tres plantas (PB+3), o de dos y tres plantas (PB+1 y PB+2) caso de contener dos altura diferentes una misma parcela, se permitirán, además de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación, los castilletes de escalera y para maquinaria de ascensor al servicio del edificio, que nunca podrán destinarse a uso de vivienda, despachos, oficinas, etc. y que, en cualquier caso, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie construida será siempre inferior a quince (15) metros cuadrados construidos.

b) Todas las construcciones autorizadas por encima de la altura máxima permitida se encontrarán por debajo de un plano a 45° trazado por la línea de intersección entre el plano de enrase del último forjado y el plano de fachada exterior.

2. En el caso de parcelas con altura grafiada de dos plantas (PB+1), además de lo establecido en las Condiciones Generales de la Edificación, podrán autorizarse cajas de escalera y otras construcciones accesorias al servicio del edificio, que sólo en el caso de vivienda unifamiliar podrán integrarse con las plantas inferiores, y además, en cualquier caso, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) No tendrán una ocupación superior al treinta por ciento (30%) de la superficie máxima ocupable en última planta.

b) Todas las construcciones autorizadas por encima de la altura máxima permitida se encontrarán por debajo de un plano a 45° trazado por la línea de intersección entre el plano de enrase del último forjado y el plano de fachada exterior.

Artículo 8.55. Edificabilidad neta (OE).

La edificabilidad de la parcela será la resultante de la combinación de los parámetros de ocupación sobre rasante y número de plantas definidos en los apartados anteriores.

Artículo 8.56. Patios.

Se permitirán los patios de luces y manzana de acuerdo con las características establecidas en el Título Sexto de estas Normas.

Artículo 8.57. Condiciones de imagen urbana.

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus principios de composición, así como a la utilización de materiales análogos.

2. Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas

3. El tratamiento de las cubiertas será preferentemente mediante soluciones inclinadas de teja cerámica.

4. La disposición y tamaño de los huecos de fachada, así como la relación hueco-macizo y las relativas a alturas y anchuras de huecos deberán encontrarse dentro de las invariantes existentes en esta zona.

La proporción entre la superficie de huecos y superficie de frente de fachada no superará la relación de 1/5, pudiendo exceptuarse de dicho cómputo miradores, cierres, y huecos de cocheras y locales comerciales en planta baja.

Los balcones se adecuarán al tratamiento tradicional, con soluciones de balcón por hueco, quedando prohibidos en esta zona los denominados balcones corridos.

6. Se emplearán preferentemente materiales tradicionales, mediante enlucido o revoco, pintado o encalado en color blanco o tonos claros. Queda prohibida la utilización de otros materiales tales como azulejos, plaquetas cerámicas, chapas metálicas, etc.

7. Se cumplirán además las condiciones de imagen urbana establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación, según lo establecido en el Título Sexto del presente documento.

Artículo 8.58. Condiciones particulares de uso.

1. Uso característico:

Residencial vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

2. Uso complementario:

Garajes según lo establecido en el artículo siguiente.

3. Usos compatibles:

- Industrial, talleres y pequeñas industrias compatibles en planta baja o en edificio exclusivo.
- Terciario, en todas sus categorías.
- Dotacional, Docente en 1ª y 2ª categoría.
- Dotacional, SIPS en 1ª y 2ª categoría.
- Dotacional, infraestructuras urbanas básicas en planta baja o en edificio exclusivo
- Dotacional, garajes en 1ª y 2ª categoría.

4. Usos alternativos:

- Ninguno.

5. Usos prohibidos:

Los no considerados anteriormente.

Artículo 8.59. Dotación de garajes.

1. En edificios plurifamiliares que alberguen dos (2) o más viviendas se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación de uso residencial, y en todo caso, por cada unidad de vivienda.

2. El resto de los usos cumplirán, en cuanto a dotación de garajes, las condiciones establecidas para los mismos en las Condiciones de Uso definidas en el Título Quinto de estas Normas.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN “BARRIO LA VENTA”.

Artículo 8.60. Delimitación de la zona.

1. Estas ordenanzas se corresponden con el Barrio la Venta. Se corresponde con un área urbana implantada a finales del siglo XIX en el sitio que fue ocupado por una antigua venta de la que se tiene constancia documental desde el siglo XVIII. Desde esta plaza es posible el acceso al núcleo originario a través de la calle Córdoba. En general son suelos residenciales colmatados y en los que la edificación se dispone entre medianeras y alineada a vial, en una zona cuya topografía es menos extrema que las de las calificaciones anteriores.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en las calificaciones identificadas como “Barrio la Venta” en el Plano Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

Artículo 8.61. Condiciones particulares de parcelación.

1. Ninguna de las parcelas de las constituidas a la entrada en vigor de la presente PGOU será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales, como de fachada y/o de fondo.

2. Parcela mínima. Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- Lindero frontal: seis (6,00) metros.

3. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que todas las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas en el apartado 2 de este Artículo.

4. En el caso de operaciones que afecten a parcelas incluidas en unidades de ejecución delimitadas en el presente documento de PGOU las condiciones de parcela mínima a efectos de segregación responderán a lo establecido en el apartado anterior.

Artículo 8.62. Alineación a vial.

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre la alineación exterior grafiada en el correspondiente Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

2. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación existente, excepto las grafiadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas. Para estas nuevas alineaciones será preceptivo el señalamiento de alineaciones y rasantes.

3. Se prohíbe la apertura de nuevos adarves o calles en fondo de saco, ya sean públicos o privados.

Artículo 8.63. Ocupación máxima de parcela.

1. Toda inmueble podrá ocupar como máximo del setenta por ciento (70%) de la superficie neta de su parcela.

2. La ocupación será obligatoriamente del 100 % en un fondo mínimo de siete (7) metros a computar desde la línea de fachada con las condiciones de altura establecidas en estas ordenanzas y en los correspondientes planos de Ordenación Completa. Altura de la edificación del presente PGOU

En el caso de parcelas con más de un lindero frontal, se ocupará obligatoriamente el 100% en un fondo mínimo de siete (7) a computar desde la línea de fachada donde se sitúe el acceso principal.

En aquellas parcelas en las que bien por sus características geométricas, bien por la imposibilidad del cumplimiento de las Condiciones de Uso y Generales de la Edificación –Títulos Quinto y Sexto- de estas Normas, no se pudiese cumplir lo establecido en los párrafos anteriores de este mismo epígrafe, podrán

disponerse patios en la franja definida en dichos siete (7) metros.

3. Podrá ocuparse el 100 % de la superficie neta total de la parcela en el caso de que la superficie de la misma sea inferior a cien (100) metros cuadrados o bien en parcelas en esquina o con más de un frente a vial público, siempre que se cumplan las Condiciones de Uso y Generales de la Edificación –Títulos Quinto y Sexto- de estas Normas.

4. Cuando la planta baja se destine a otro uso distinto del residencial, la ocupación en esta planta podrá ser del cien por cien (100%), siempre y cuando dicho uso esté permitido en la zona y se cumplan las Condiciones de uso.

5. En cualquier caso la edificación no podrá rebasar cualquier línea máxima de edificación, cuando ésta se encuentre definida en el Plano de Ordenación Completa. Altura de la Edificación y de Calificación, Usos y Sistemas.

Artículo 8.64. Retranqueos.

No se permite ningún tipo de retranqueo con respecto a la alineación exterior definida en documentación de la presente PGOU

Artículo 8.65. Ocupación bajo rasante.

Se autorizan construcciones bajo rasante para uso no residencial. En cualquier caso se cumplirá lo establecido en las Condiciones de uso y Generales de la Edificación y de la Edificación.

Artículo 8.66. Altura y número de plantas.

1. El número de plantas fijado para cada parcela se corresponde con el establecido en el Plano de Ordenación Completa. Altura de la Edificación que tendrá carácter obligatorio.

Dicho valor tendrá carácter obligatorio hasta una profundidad mínima de siete (7) metros medida perpendicularmente a la fachada exterior. En el resto de la parcela este parámetro se considerará con carácter de máximo.

La altura fijada podrá ser de dos (PB+1) o tres plantas (PB+2).

En el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal, el número de plantas fijado en el Plano de Ordenación Completa. Altura de la Edificación sólo tendrá carácter obligatorio para el frente de parcela en el que dando a vial o espacio público se sitúe el acceso principal del edificio.

2. En parcelas con dos frentes a viales situados a diferente cota e igual valor de número de plantas, la altura del volumen vinculado al frente recayente al vial situado a mayor cota, podrá prolongarse hasta un fondo máximo de doce (12) metros, medido perpendicularmente desde dicha línea de fachada, sin superar en cualquier caso, la mediatriz de la manzana (situando el salto de altura en la línea intermedia entre las alineaciones opuestas). Además, el resto de volúmenes interiores no podrán en ningún caso rebasar el número de plantas permitido para el frente del vial situado a cota inferior.

3. En el caso de parcelas con dos frentes a viales situados a diferente cota y diferente valor de número de plantas, la altura de los volúmenes vinculados a cada frente responderán al fondo máximo grafiado para cada una de ellas en el correspondiente Plano de Ordenación Completa. Altura de la Edificación.

4. La altura en unidades métricas con respecto a la cota de referencia vendrá determinada en función del número de plantas:

- Para edificios de dos plantas (PB+1), se fija una altura máxima de setecientos (700) centímetros.
- Para edificios de tres plantas (PB+2), se fija una altura máxima de mil (1000) centímetros.

Artículo 8.67. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura señalada en el Artículo anterior, para parcelas con altura grafiada de tres plantas (PB+3), o de dos y tres plantas (PB+1 y PB+2) caso de contener dos altura diferentes una misma parcela, se permitirán, además de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación, los castilletes de escalera y para maquinaria de ascensor al servicio del edificio, que nunca podrán destinarse a uso de vivienda, despachos, oficinas, etc. y que, en cualquier caso, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie construida será siempre inferior a quince (15) metros cuadrados construidos.
- b) Todas las construcciones autorizadas por encima de la altura máxima permitida se encontrarán por debajo de un plano a 45° trazado por la línea de intersección entre el plano de enrase del último forjado y el plano de fachada exterior.

2. En el caso de parcelas con altura grafiada de dos plantas (PB+1), además de lo establecido en las Condiciones Generales de la Edificación, podrán autorizarse cajas de escalera y otras construcciones accesorias al servicio del edificio, que sólo en el caso de que el uso pormenorizado sea de vivienda unifamiliar podrá integrarse con las plantas inferiores, y además, en cualquier caso, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) No tendrán una ocupación superior al treinta por ciento (30%) de la superficie máxima ocupable en última planta.
- b) Todas las construcciones autorizadas por encima de la altura máxima permitida se encontrarán por debajo de un plano a 45° trazado por la línea de intersección entre el plano de enrase del último forjado y el plano de fachada exterior.

Artículo 8.68. Edificabilidad neta.(OE)

La edificabilidad de la parcela será la resultante de la combinación de los parámetros de ocupación sobre rasante y número de plantas definidos en los apartados anteriores.

Artículo 8.69. Patios.

Se permitirán los patios de luces y manzana de acuerdo con las características establecidas en el Título Sexto de estas Normas.

Artículo 8.70. Condiciones de imagen urbana.

- 1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus principios de composición, así como a la utilización de materiales análogos.
- 2. Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas
- 3. Se cumplirán además las condiciones de imagen urbana establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación, según lo establecido en Título Sexto de estas Normas.

Artículo 8.71. Condiciones particulares de uso.

- 1. Uso característico:
Residencial vivienda unifamiliar y plurifamiliar.
- 2. Uso complementario:
Garajes según lo establecido en el artículo siguiente.
- 3. Usos compatibles:
 - Industrial, talleres y pequeñas industrias compatibles en planta baja o en edificio exclusivo.
 - Terciario, en todas sus categorías.

- Dotacional, Docente en 1ª y 2ª categoría.
- Dotacional, SIPS en 1ª y 2ª categoría.
- Dotacional, Deportivo en 1ª y 2ª categoría.
- Dotacional, infraestructuras urbanas básicas en planta baja o en edificio exclusivo
- Dotacional, garajes en 1ª y 2ª categoría.

4. Usos alternativos:

- Ninguno

5. Usos prohibidos:

Los no considerados anteriormente.

Artículo 8.72. Dotación de garajes.

1. En edificios plurifamiliares que alberguen dos (2) o más viviendas se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación de uso residencial, y en todo caso, por cada unidad de vivienda.

2. El resto de los usos cumplirán, en cuanto a dotación de garajes, las condiciones establecidas para los mismos en las Condiciones de Uso definidas en el Título Quinto de estas Normas.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN “ RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA”.

Artículo 8.73. Delimitación de la zona.

1. Esta zona se corresponde básicamente con las áreas de ensanche residencial existentes en suelo urbano que son fruto del desarrollo de los instrumentos de planeamiento previstos en el presente PGOU de Iznájar. Responden a la tipología de vivienda unifamiliar adosada con alineación a vial o con frente de fachada retranqueado con respecto a la alineación exterior.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas grafiadas como “residencial unifamiliar intensiva” en el Plano Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes, Usos y Sistemas.

Artículo 8.74. Condiciones particulares de parcelación.

1. Ninguna de las parcelas constituidas a la entrada en vigor de la presente PGOU será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales, como de fachada y/o fondo.

2. Parcela mínima. Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

a) Para el núcleo de Iznájar:

- Superficie mínima: ciento veinte (120) metros cuadrados.
- Lindero frontal: seis (6,00) metros.

b) Para el resto de núcleos urbanos:

- Superficie mínima: ciento ochenta (180) metros cuadrados.

c) Caso de Vivienda Protegida en el núcleo de Iznájar y en el resto de núcleos urbanos:

- Superficie mínima: ochenta (80) metros cuadrados.
- Lindero frontal: cinco con cincuenta (5,50) metros.

3. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que todas las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas en el apartado 2 de este Artículo.

Artículo 8.75. Alineación a vial.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores o línea de edificación en el caso de que ésta se encuentre definida en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes, Usos y Sistemas.

Artículo 8.76. Ocupación de parcela.

La edificación deberá ocupar como máximo el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie neta de parcela.

Artículo 8.77. Retranqueos.

No se permite ningún tipo de retranqueo con respecto a la alineación exterior o línea de edificación definida en los documentos de la presente PGOU

Artículo 8.78. Ocupación bajo rasante.

Se autorizan construcciones bajo rasante para uso no residencial. En cualquier caso se cumplirá lo establecido en las Condiciones de Uso y Generales de la Edificación.

Artículo 8.79. Altura y número de plantas.

1. En el núcleo de Iznájar de El Higueral el número de plantas fijado para cada parcela se corresponde con el establecido en el Plano de Ordenación Completa. Altura de la Edificación que tendrá carácter de máximo. En el resto de los núcleos urbanos la altura máxima será dos plantas (PB+1).

2. La altura en unidades métricas con respecto a la cota de referencia vendrá determinada en función del número de plantas:

- Para edificios de dos plantas (PB+1), se fija una altura máxima de setecientos (700) centímetros.

Artículo 8.80. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura señalada en el Artículo anterior, además de lo establecido en las Condiciones Generales de la Edificación, podrán autorizarse sólo los castilletes de escalera, que nunca podrán destinarse a uso de vivienda, despachos, oficinas, etc., y además deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) No tendrán una superficie construida mayor a quince (15) metros cuadrados construidos.

b) Todas las construcciones autorizadas por encima de la altura máxima permitida se encontrarán por debajo de un plano a 45º trazado por la línea de intersección entre la cara superior del último forjado y el plano de fachada exterior.

Artículo 8.81. Edificabilidad neta. (OE)

Será la resultante de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y número de plantas definidos en los apartados anteriores.

Artículo 8.82. Patios.

Se permitirán los patios de luces de acuerdo con las características establecidas en el Título Sexto de estas Normas.

Artículo 8.83. Condiciones de imagen urbana.

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus principios de composición, así como a la utilización de materiales análogos.

2. Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas

3. El tratamiento de cubierta será preferentemente mediante cubierta de teja cerámica.

4. En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, con una altura mínima de doscientos (200) centímetros y claro predominio del macizo sobre el hueco.

5. En aquellas parcelas que presenten el plano de fachada retranqueado con respecto a la alineación exterior será obligatorio vallar las parcelas con elementos macizos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfnas, con el límite máximo total de dos (2) metros.

6. Se cumplirán las condiciones de imagen urbana contenidas en las Condiciones Generales de la Edificación, según lo establecido en el Título Sexto del presente documento.

Artículo 8.84. Condiciones particulares de uso.

1. Uso característico:

Residencial vivienda unifamiliar.

2. Uso complementario:

Garajes según lo establecido en el artículo siguiente.

3. Usos compatibles:

- Industrial, talleres y pequeñas industrias compatibles en planta baja o en edificio exclusivo.
- Terciario, en todas sus categorías.
- Dotacional, Docente en 1ª y 2ª categoría.
- Dotacional, SIPS en 1ª y 2ª categoría.
- Dotacional, Deportivo en 1ª y 2ª categoría.
- Dotacional, infraestructuras urbanas básicas en planta baja o en edificio exclusivo
- Dotacional, garajes en 1ª y 2ª categoría.

4. Usos alternativos:

- Ninguno.

5. Usos prohibidos:

Los no considerados anteriormente.

Artículo 8.85. Dotación de garajes.

1. Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda.

2. El resto de los usos cumplirán, en cuanto a dotación de garajes, las condiciones establecidas para los mismos en las Condiciones de Uso definidas en el Título Quinto de estas Normas.

Artículo 8.86. Intervención singular.

1. Se permitirán intervenciones de carácter singular cuando la intervención responda a un proyecto de arquitectura unitario que englobe, cuando menos, a un frente completo de manzana.

2. En este caso será de aplicación todo lo establecido en las ordenanzas que regulan esta calificación, excepto en lo siguiente:

a) No se establece determinación sobre la ocupación de parcela neta. La edificabilidad neta en cualquier caso no superará los uno con cinco metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (1,5 m²t/m²s).

b) Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas, siempre que ello responda a una composición de ritmo uniforme en el frente de la manzana.

CAPÍTULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN “RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA”.

Artículo 8.87. Ámbito de aplicación.

1. Se trata de zonas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar resueltas mediante edificaciones que se sitúan aisladas sobre la parcela, separándose la misma de todos los linderos de la misma. Responden por lo general a proyectos de asentamientos extensivos ubicados en la periferia y zonas de ensanche.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en las calificaciones identificadas como “residencial unifamiliar extensiva” en el Plano Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

Artículo 8.88. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: quinientos (500) metros cuadrados.
- Lindero frontal: veinte (20) metros.

2. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas pertenezcan a la misma calificación y las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente Artículo.

Artículo 8.89. Disposición de la edificación.

La edificación presentará un retranqueo mínimo de tres (3) metros respecto a la alineación oficial y de cualquiera de los linderos, cuando no estuviere expresamente recogido en los correspondientes planos de la documentación gráfica del PGOU de Iznájar.

Artículo 8.90. Alineación a vial o espacio público.

1. Las edificaciones dispondrán su fachadas retranqueadas respecto a la alineación exterior según lo establecido en el Artículo anterior.

2. Se prohíben la apertura de nuevos adarves o calles en fondo de saco, tanto de naturaleza pública como privada, así como los soportales y las plantas bajas porticadas.

Artículo 8.91. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima en planta será de un cincuenta por ciento (50%), de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

Artículo 8.92. Ocupación bajo rasante.

Se autorizan construcciones bajo rasante para uso no residencial. En cualquier caso se cumplirá lo establecido en las Condiciones de Uso y Generales de la Edificación.

Artículo 8.93. Altura y número de plantas.

1. El número máximo de plantas será de dos (PB+1) para cualquier volumen construido en la parcela. Dicho valor tendrá carácter de máximo.

2. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

a) Para edificios de una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos (400) centímetros.

b) Para edificios de dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos (700) centímetros.

3. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas para edificación exenta en las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas.

Artículo 8.94. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura señalada en el Artículo anterior, además de lo establecido en las Condiciones Generales de la Edificación, podrán autorizarse sólo los castilletes de escalera, que nunca podrán destinarse a uso de vivienda, despachos, oficinas, etc., y además no tendrán una superficie construida mayor a quince (15) metros cuadrados construidos.

Artículo 8.95. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de las parcelas calificadas como "Residencial Unifamiliar Extensiva" será de cero con cinco (0,5 m²/ m²s) metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo.

Artículo 8.96. Patios.

Se permitirán los patios de luces de acuerdo con las características establecidas en el Título Sexto de estas Normas.

Artículo 8.97. Condiciones de imagen urbana.

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2. Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

3. El tratamiento de cubierta será preferentemente mediante cubierta inclinada de teja cerámica, aunque se admite la solución de volúmenes con cubiertas planas.

4. Se cumplirán las condiciones de imagen urbana de las Condiciones Generales de la Edificación, según lo establecido en el Título Sexto de las presentes Normas.

Artículo 8.98. Condiciones particulares de uso.

1. Uso característico:

Residencial vivienda unifamiliar.

2. Uso complementario:

Garajes según lo establecido en el artículo siguiente.

3. Usos compatibles:

- Industrial, talleres y pequeñas industrias compatibles en planta baja o en edificio exclusivo.
- Terciario, en todas sus categorías.
- Dotacional, Docente en 1ª y 2ª categoría.
- Dotacional, SIPS en 1ª y 2ª categoría.
- Dotacional, Deportivo en 1ª y 2ª categoría.
- Dotacional, infraestructuras urbanas básicas en planta baja o en edificio exclusivo
- Dotacional, garajes en 1ª y 2ª categoría.

4. Usos alternativos:

- Ninguno.

5. Usos prohibidos:

Los no considerados anteriormente.

Artículo 8.99. Dotación de garajes.

1. Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación de uso residencial, y en todo caso, por cada unidad de vivienda.

2. El resto de los usos cumplirán, en cuanto a dotación de garajes, las condiciones establecidas para los mismos en las Condiciones de Uso definidas en el Título Quinto de estas Normas.

CAPÍTULO 9. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN “RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR”.

Artículo 8.100. Delimitación de la zona.

1. Las áreas que integran esta calificación se corresponden básicamente con sectores de extensión residencial en suelo urbano. Estas zonas están consolidadas mediante ordenación de edificios de viviendas plurifamiliares de altura tres plantas que se corresponden con el conjunto de viviendas de tipología plurifamiliar del Barrio Joaquín Narváez.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán a la calificación integrada por las áreas grafiadas como “residencial plurifamiliar” en el Plano Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

Artículo 8.101. Condiciones particulares de parcelación.

1. Ninguna de las parcelas de las constituidas a la entrada en vigor de la presente PGOU será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales, como de fachada y/o fondo.

2. La parcela mínima será aquella que posea una superficie de al menos trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

3. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que todas las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas en el apartado 2 de este Artículo.

Artículo 8.102. Disposición de la edificación.

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre la alineación exterior grafiada en el correspondiente Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

2. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación existente, excepto las grafiadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas. Para estas nuevas alineaciones será preceptivo el señalamiento de alineaciones y rasantes.

3. Se prohíbe la apertura de nuevos adarves o calles en fondo de saco, ya sean públicos o privados.

Artículo 8.103. Ocupación bajo rasante.

Se autorizan construcciones bajo rasante para uso no residencial. En cualquier caso se cumplirá lo establecido en las Condiciones de Uso y Generales de la Edificación.

Artículo 8.104. Altura y número de plantas.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas.

2. El número de plantas fijado para cada parcela se corresponde con el establecido en el Plano de Ordenación Completa. Altura de la Edificación que tendrá carácter de máximo.

3. La altura máxima de tres plantas (PB+2).

4. La altura en unidades métricas con respecto a la cota de referencia vendrá determinada en función del número de plantas:

- Para edificios de tres plantas (PB+2), se fija una altura máxima de mil (1000) centímetros.

Artículo 8.105. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura señalada sólo podrán autorizarse las construcciones permitidas por encima de la altura máxima establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación, según lo establecido en el Título Sexto de las presentes Normas.

Artículo 8.106. Edificabilidad neta. (OE)

1. La edificación de nueva planta o reforma, tendrá una edificabilidad neta:

- Para edificios de tres plantas (PB+2): dos con cuarenta metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (2,40 m²t / m²s).

2. En los supuestos de agregación y segregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar la regla del epígrafe anterior a la parcela o parcelas resultantes.

Artículo 8.107. Patios.

Se permitirán los patios de luces y de manzana de acuerdo con las características establecidas en el Título Sexto de estas Normas.

Artículo 8.108. Condiciones de imagen urbana.

1. Se cumplirán las condiciones de imagen urbana establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación, según lo establecido el Título Sexto del presente documento.

Artículo 8.109. Condiciones particulares de uso.

1. Uso característico:

Residencial vivienda plurifamiliar.

2. Uso complementario:

Garajes según lo establecido en el artículo siguiente.

3. Usos compatibles:

- Industrial, talleres y pequeñas industrias compatibles en planta baja o en edificio exclusivo.

- Terciario, en todas sus categorías.

- Dotacional, Docente en 1ª y 2ª categoría.

- Dotacional, SIPS en 1ª y 2ª categoría.

- Dotacional, Deportivo en 1ª y 2ª categoría.

- Dotacional, infraestructuras urbanas básicas en planta baja o en edificio exclusivo

- Dotacional, garajes en 1ª y 2ª categoría.

4. Usos alternativos:

- Ninguno

5. Usos prohibidos:

Los no considerados anteriormente.

Artículo 8.110. Dotación de garajes.

1. Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación de uso residencial, y en todo caso, por cada unidad de vivienda.

2. El resto de los usos cumplirán, en cuanto a dotación de garajes, las condiciones establecidas para los mismos en las Condiciones de Uso definidas en el Título Quinto de estas Normas.

CAPÍTULO 10. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN “INDUSTRIAL”.

Artículo 8.111. Delimitación de la zona.

1. Comprende esta zona las áreas de ensanche industrial provenientes del desarrollo de las vigentes PGOU de planeamiento, así como otros sectores propuestos para dicho uso.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas como “industrial” en el Plano Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

Artículo 8.112. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima. Se establece como parcela mínima, aquella que reúna las siguientes condiciones:
 - Longitud mínima del lindero frontal: diez (10) metros.
 - Superficie mínima: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
2. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que todas las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas en el apartado 1 de este capítulo.

Artículo 8.113. Alineaciones.

Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones exteriores o sobre la línea de edificación, no superando en ningún caso la línea máxima de edificación, si alguna de estas determinaciones estuviera grafiada en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

Artículo 8.114. Ocupación sobre rasante.

1. La edificación tendrá una ocupación máxima sobre la superficie neta de parcela del setenta por ciento (70%).
2. La superficie libre de parcela no podrá estar ocupada por ningún elemento construido.

Artículo 8.115. Ocupación bajo rasante.

Se autorizan construcciones bajo rasante. En cualquier caso se cumplirá lo establecido en las Condiciones de Uso y Generales de la Edificación contenidas en estas Normas.

Artículo 8.116. Altura y número de plantas.

1. La altura total de la edificación será de setecientos cincuenta (750) centímetros, medida desde la cota de referencia hasta la línea de alero o cornisa del edificio, o plano inferior de apoyo de la estructura de solución de la cubrición del inmueble. Excepcionalmente y por razones técnicas justificadas derivadas de las características particulares de la edificación, podrá autorizarse una altura mayor a la total indicada para elementos singulares relacionados con el uso de la edificación (torres de almacenamiento y transformación, tolvas, chimeneas,...).
2. Se establece como dos (PB+1), el número máximo de plantas.
3. No se permiten construcciones por encima de la altura total del edificio, salvo los elementos indicados en el apartado 1 de este Artículo.

Artículo 8.117. Edificabilidad neta. (OE)

La edificabilidad neta de la parcela será de un metro cuadrado de techo sobre metro cuadrado de suelo (1 m²t / m²s).

Artículo 8.118. Patios.

Se permiten los patios de parcela que deberán permitir inscribir un círculo de diámetro igual a tres (3) metros, siendo su superficie mínima igual a nueve (9) metros cuadrados.

Artículo 8.119. Condiciones de imagen urbana.

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2. En aquellas parcelas que presenten el plano de fachada retranqueado con respecto a la alineación exterior será obligatorio vallar las parcelas con elementos macizos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanos, con el límite máximo total de dos (2) metros.

3. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, con acabado adecuado para su integración en el entorno.

Artículo 8.120. Condiciones particulares de uso.

1. Uso característico:
Industrial.

2. Uso complementario:
Garajes según lo establecido en el artículo siguiente.

3. Usos compatibles:

- Terciario, en todas sus categorías.
- Dotacional, Docente en 1ª y 2ª categoría.
- Dotacional, SIPS en 1ª y 2ª categoría.
- Dotacional, Deportivo en 1ª y 2ª categoría.
- Dotacional, infraestructuras urbanas básicas en planta baja o en edificio exclusivo
- Dotacional, garajes en 1ª y 2ª categoría.

4. Usos alternativos:
- Ninguno.

5. Usos prohibidos.

Se prohíbe expresamente el uso residencial y los no considerados anteriormente, así como el resto de los usos no señalados como permitidos en el apartado anterior.

6. En todo caso, deberá siempre atenderse a lo señalado en las correspondientes legislaciones sectoriales de aplicación para la implantación de aquellos usos regulados y/o afectados por las mismas.

Artículo 8.121. Dotación de garajes.

Se cumplirán, en cuanto a dotación de garajes, las condiciones establecidas para los mismos en las Condiciones de Uso definidas en el Título Quinto de estas Normas.

CAPÍTULO 11. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN “RESIDENCIAL EN ANEJOS”.

Artículo 8.122. Ámbito de aplicación.

1. Se trata de zonas reconocidas de asentamientos originarios, históricos y/o consolidados en los núcleos secundarios del término de Iznájar. La calificación agrupa a manzanas con usos residenciales preferentemente de vivienda unifamiliar en donde, dada la diversidad de características edilicias de los Anejos de Iznájar, aparecen diferentes tipologías edilicias (edificaciones entre medianeras con fachadas situadas sobre alineaciones oficiales, edificaciones adosadas a uno o varios linderos, asociaciones lineales con retranqueos delanteros, etc.)
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas como “Residencial en Anejos” en el Plano Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

Artículo 8.123. Condiciones particulares de parcelación.

1. Ninguna de las parcelas constituidas a la entrada en vigor de la presente PGOU será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales, como de fachada y/o fondo.
2. Parcela mínima. Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:
 - Superficie mínima: ciento ochenta (180) metros cuadrados.
 - Lindero frontal: ocho (8,00) metros.
3. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que todas las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas en el apartado 2 de este Artículo.

Artículo 8.124. Alineación a vial o espacio público.

1. Las edificaciones pertenecientes a la presente calificación dispondrán sus fachadas sobre la alineación exterior grafiada en la documentación gráfica del presente PGOU de Iznájar

Se admiten retranqueos de los planos de fachada de la edificación en relación con la alineación exterior fijada en la documentación gráfica del presente PGOU, así como en relación con el resto de linderos de la parcela, siempre que los mismos se justifiquen en razón de la presencia de soluciones análogas en las preexistencias y/o de manera mayoritaria en las fincas colindantes e integrantes de la manzana a la que pertenece la parcela. Dicha justificación conllevará un estudio exhaustivo de tales circunstancias que deberá acompañar al resto de determinaciones del proyecto técnico de intervención, debiendo autorizarse expresamente por el Ayuntamiento en el acto de concesión de licencia de obras.

2. Se prohíben la apertura de nuevos adarves o calles en fondo de saco, tanto de naturaleza pública como privada, y los soportales y las plantas bajas porticadas.

Artículo 8.125. Ocupación de parcela.

1. Toda inmueble podrá ocupar como máximo del setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie neta de su parcela.
2. Podrá ocuparse el 100 % de la superficie neta total de la parcela en el caso de que la superficie de la misma sea inferior a cien (100) metros cuadrados o bien en parcelas en esquina o con más de un frente a vial público, siempre que se cumplan las Condiciones de Uso y Generales de la Edificación –Títulos Quinto y Sexto- de estas Normas.

Artículo 8.126. Ocupación bajo rasante.

Se autorizan construcciones bajo rasante para uso no residencial. En cualquier caso se cumplirá lo

establecido en las Condiciones de Uso y Generales de la Edificación.

Artículo 8.127. Altura y número de plantas.

1. En el núcleo de El Higueral el número de plantas fijado para cada parcela se corresponde con el establecido en el Plano de Ordenación Completa. Altura de la Edificación que tendrá carácter de máximo. En el resto de los núcleos urbanos la altura máxima será dos plantas (PB+1).

2. La altura en unidades métricas con respecto a la cota de referencia vendrá determinada en función del número de plantas:

- Para edificios de una plantas (PB), se fija una altura máxima de cuatrocientos (400) centímetros.
- Para edificios de dos plantas (PB+1), se fija una altura máxima de setecientos (700) centímetros.
- Para edificios de tres plantas (PB+1), se fija una altura máxima de mil (1000) centímetros.

Artículo 8.128. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura señalada en el Artículo anterior, además de lo establecido en las Condiciones Generales de la Edificación, podrán autorizarse sólo los castilletes de escalera, que nunca podrán destinarse a uso de vivienda, despachos, oficinas, etc., y además deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) No tendrán una superficie construida mayor a quince (15) metros cuadrados construidos.
- b) Todas las construcciones autorizadas por encima de la altura máxima permitida se encontrarán por debajo de un plano a 45° trazado por la línea de intersección entre la cara superior del último forjado y el plano de fachada exterior.

Artículo 8.129. Edificabilidad neta.(OE)

Será la resultante de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y número de plantas definidos en los apartados anteriores.

Artículo 8.130. Patios.

Se permitirán los patios de luces y de manzana de acuerdo con las características establecidas en el Título Sexto de estas Normas.

Artículo 8.131. Condiciones de imagen urbana.

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus principios de composición, así como a la utilización de materiales análogos.

2. Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas

3. El tratamiento de cubierta será preferentemente mediante cubierta de teja cerámica.

4. En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, con una altura mínima de doscientos (200) centímetros y claro predominio del macizo sobre el hueco.

5. En aquellas parcelas que presenten el plano de fachada retranqueado con respecto a la alineación exterior será obligatorio vallar las parcelas con elementos macizos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanos, con el límite máximo total de dos (2) metros.

6. Se cumplirán las condiciones de imagen urbana de las Condiciones Generales de la Edificación, según lo establecido en el Título Sexto de las presentes Normas.

Artículo 8.132. Condiciones particulares de uso.

1. Uso característico:

- Residencial vivienda unifamiliar para edificaciones con altura máxima permitida de dos plantas (PB+1)
- Residencial vivienda unifamiliar y plurifamiliar para edificaciones con altura máxima permitida de tres plantas (PB+2).

2. Uso complementario:

Garajes según lo establecido en el artículo siguiente.

3. Usos compatibles:

- Industrial, talleres y pequeñas industrias compatibles en planta baja o en edificio exclusivo.
- Terciario, en todas sus categorías.
- Dotacional, Docente en 1ª y 2ª categoría.
- Dotacional, SIPS en 1ª y 2ª categoría.
- Dotacional, Deportivo en 1ª y 2ª categoría.
- Dotacional, infraestructuras urbanas básicas en planta baja o en edificio exclusivo
- Dotacional, garajes en 1ª y 2ª categoría.

4. Usos alternativos:

- Ninguno.

5. Usos prohibidos:

Los no considerados anteriormente.

Artículo 8.133. Dotación de garajes.

1. En edificios plurifamiliares de nueva ejecución que alberguen dos (2) o más viviendas se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de uso residencial, y en todo caso, por cada unidad de vivienda.

2. En viviendas unifamiliares de nueva ejecución se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda.

3. El resto de los usos cumplirán, en cuanto a dotación de garajes, las condiciones establecidas para los mismos en las Condiciones de Uso definidas en el Título Quinto de estas Normas.

CAPÍTULO 12. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN “ZONA TERCIARIO”.

Artículo 8.134. Ámbito de aplicación.

1. Se trata de manzanas, parcelas, o partes de manzanas, destinadas a cualquiera de las actividades de naturaleza terciaria que se recogen en la regulación de usos del presente PGOU.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas como “Zona Terciario” en el Plano Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

Artículo 8.135. Condiciones particulares de parcelación.

1. Ninguna de las parcelas constituidas a la entrada en vigor de la presente PGOU será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales, como de fachada y/o fondo.
2. Parcela mínima. Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:
 - Superficie mínima: ciento ochenta (180) metros cuadrados.
 - Lindero frontal: ocho (8,00) metros.
3. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que todas las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas en el apartado 2 de este Artículo.

Artículo 8.136. Alineación a vial o espacio público.

1. Las edificaciones pertenecientes a la presente calificación dispondrán sus fachadas sobre la alineación exterior grafiada en la documentación gráfica del presente PGOU de Iznájar

Se admiten retranqueos de los planos de fachada de la edificación en relación con la alineación exterior fijada en la documentación gráfica del presente PGOU, así como en relación con el resto de linderos de la parcela, siempre que los mismos se justifiquen en razón de la presencia de soluciones análogas en las preexistencias y/o de manera mayoritaria en las fincas colindantes e integrantes de la manzana a la que pertenece la parcela. Dicha justificación conllevará un estudio exhaustivo de tales circunstancias que deberá acompañar al resto de determinaciones del proyecto técnico de intervención, debiendo autorizarse expresamente por el Ayuntamiento en el acto de concesión de licencia de obras.

2. Se prohíben la apertura de nuevos adarves o calles en fondo de saco, tanto de naturaleza pública como privada, y los soportales y las plantas bajas porticadas.

Artículo 8.137. Ocupación de parcela.

En planta baja podrá ser del cien por cien (100%), siempre y cuando dicho uso esté permitido en la zona y se cumplan las Condiciones de uso.

Artículo 8.138. Ocupación bajo rasante.

Se autorizan construcciones bajo rasante para uso no residencial. En cualquier caso se cumplirá lo establecido en las Condiciones de Uso y Generales de la Edificación.

Artículo 8.139. Altura y número de plantas.

1. El número de plantas fijado para cada parcela se corresponde con el establecido en el Plano de Ordenación Completa. Altura de la Edificación que tendrá carácter de máximo.
2. La altura máxima será de dos plantas (PB+1).

3. La altura en unidades métricas con respecto a la cota de referencia vendrá determinada en función del número de plantas:

- Para edificios de una plantas (PB), se fija una altura máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- Para edificios de dos plantas (PB+1), se fija una altura máxima de setecientos cincuenta (750) centímetros.

Artículo 8.140. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura señalada en el Artículo anterior, además de lo establecido en las Condiciones Generales de la Edificación, podrán autorizarse sólo los castilletes de escalera, que además deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) No tendrán una superficie construida mayor a quince (15) metros cuadrados construidos.
- b) Todas las construcciones autorizadas por encima de la altura máxima permitida se encontrarán por debajo de un plano a 45° trazado por la línea de intersección entre la cara superior del último forjado y el plano de fachada exterior.

Artículo 8.141. Edificabilidad neta máxima. (OE)

1. La edificación de nueva planta o reforma, tendrá una edificabilidad neta de uno con sesenta metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (1,60 m²t / m²s).
2. En los supuestos de agregación y segregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar la regla del epígrafe anterior a la parcela o parcelas resultantes.

Artículo 8.142. Patios.

Se permitirán los patios de luces y de manzana de acuerdo con las características establecidas en el Título Sexto de estas Normas.

Artículo 8.143. Condiciones de imagen urbana.

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus principios de composición, así como a la utilización de materiales análogos.
2. Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas
3. El tratamiento de cubierta será preferentemente mediante cubierta de teja cerámica.
4. En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, con una altura mínima de doscientos (200) centímetros y claro predominio del macizo sobre el hueco.
5. En aquellas parcelas que presenten el plano de fachada retranqueado con respecto a la alineación exterior será obligatorio vallar las parcelas con elementos macizos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanos, con el límite máximo total de dos (2) metros.
6. Se cumplirán las condiciones de imagen urbana de las Condiciones Generales de la Edificación, según lo establecido en el Título Sexto de las presentes Normas.

Artículo 8.144. Condiciones particulares de uso.

1. Uso característico:
 - Terciario, en todas sus categorías.

2. Uso complementario:
Garajes según lo establecido en el artículo siguiente.

3. Usos compatibles:

- Industrial, talleres y pequeñas industrias compatibles en planta baja o en edificio exclusivo.
- Dotacional, Docente en 1ª y 2ª categoría.
- Dotacional, SIPS en 1ª y 2ª categoría.
- Dotacional, Deportivo en 1ª y 2ª categoría.
- Dotacional, infraestructuras urbanas básicas en planta baja o en edificio exclusivo
- Dotacional, garajes en 1ª y 2ª categoría.

4. Usos alternativos:

- Ninguno.

5. Usos prohibidos:

Los no considerados anteriormente.

Artículo 8.145. Dotación de garajes.

Se cumplirán, en cuanto a dotación de garajes, las condiciones establecidas para los mismos en las Condiciones de Uso definidas en el Título Quinto de estas Normas.

IV.9. TÍTULO IX: NORMATIVA ESPECIFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 9.1. Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado.

1. El suelo urbano no consolidado se desarrolla en los ámbitos de ordenación que se identifican y delimitan en el plano de Ordenación Completa, con los objetivos, criterios de ordenación y determinaciones de gestión que se recogen en las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas.

2. El desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado se realizará:

a) En suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución:

Directamente, a través de la concesión de licencia urbanística y del cumplimiento de los deberes urbanísticos pendientes, conforme a los criterios establecidos por la legislación urbanística de aplicación ^(9.1.1) y por el propio Plan.

b) En los sectores o áreas de reforma interior establecidas por el Plan para los que se establece la ordenación detallada:

En función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Plan, a través de la aprobación del planeamiento de desarrollo que corresponda definido en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión y/o del oportuno proyecto de urbanización.

c) En los sectores o áreas de reforma interior establecidas por el Plan para los que no se establece la ordenación detallada:

Previa aprobación del planeamiento de desarrollo que corresponda, en función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.

d) Áreas transitorias con planeamiento de desarrollo aprobado:

En función de la ordenación y régimen urbanístico aprobados, cuyas características se recogen en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.

Artículo 9.2. Unidades de ejecución y sistemas de actuación.

1. Salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por el Plan de los Sectores o de las Áreas de Reforma Interior comporta la de unidades de ejecución coincidentes con las mismas, si bien podrán delimitarse otras unidades de ejecución de conformidad con la normativa urbanística vigente.

2. Los sectores y áreas de reforma interior se ejecutarán por el sistema de actuación determinado al momento de delimitación de la unidad de ejecución, conforme a la iniciativa pública o privada definida en la ficha de planeamiento y gestión, sin perjuicio de las facultades de la Administración en caso de incumplimiento de plazos ^(9.2.1).

Artículo 9.3. Actuaciones previstas en suelo urbano no consolidado.

1. En el P.G.O.U de Iznájar se prevén las siguientes Áreas de Reforma Interior con ordenación detallada, en las que, para cada una de ellas, se define en la correspondiente ficha de planeamiento y gestión la ordenación pormenorizada, los objetivos y la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales.

ARI SUNCod-1. IZNÁJAR 1

ARI SUNCod-2. IZNÁJAR 2

ARI SUNCod-3. IZNÁJAR 3

ARI SUNCod-5. IZNÁJAR 5

ARI SUNCod-6. IZNÁJAR 6

ARI SUNCod-7. IZNÁJAR 7

ARI SUNCod-8. IZNÁJAR 8

(9.1.1) LOUA, art. 55.2

(9.2.1) LOUA, art. 110

ARI SUNCod-AD-2. ADELANTADO 2
ARI SUNCod-CO-5. CORONA 5
ARI SUNCod-CEL-4. LA CELADA 4
ARI SUNCod-CEL-5. LA CELADA 5
ARI SUNCod-CEL-6. LA CELADA 6
ARI SUNCod-CEL-7. LA CELADA 7
ARI SUNCod-CEL-8. LA CELADA 8
ARI SUNCod-ELH-2. EL HIGUERAL 2
ARI SUNCod-ELH-3. EL HIGUERAL 3
ARI SUNCod-FC-1. FUENTE DEL CONDE 1
ARI SUNCod-FC-6. FUENTE DEL CONDE 6
ARI SUNCod-FC-7. FUENTE DEL CONDE 7
ARI SUNCod-JAR-1. JARAMILLO 1
ARI SUNCod-LP-1. LOS PECHOS 1
ARI SUNCod-LP-3. LOS PECHOS 3
ARI SUNCod-SOL-2. SOLERCHE 2
ARI SUNCod-SOL-3. SOLERCHE 3
ARI SUNCod-VB-1. VENTORROS DE BALERMA 1
ARI SUNCod-VB-2. VENTORROS DE BALERMA 2
ARI SUNCod-VB-3. VENTORROS DE BALERMA 3

Artículo 9.4. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística.

1. En suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución, el plazo para la conversión de parcelas en solares será el establecido para el suelo urbano consolidado por estas Normas.
2. En suelo urbano no consolidado incluido en sectores y áreas de reforma interior con ordenación detallada, el plazo para el desarrollo de la urbanización y la edificación será el establecido en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.
3. En suelo urbano no consolidado incluido en sectores y áreas de reforma interior sujetos a planeamiento de desarrollo, el plazo para el desarrollo de la ordenación detallada será el establecido en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

CAPÍTULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Artículo 9.5. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio

1. El Plan delimita para la totalidad del suelo urbano no consolidado, excepto los ámbitos considerados por el presente Plan ^(9.5.1), áreas de reparto de cargas y beneficios, y asigna a cada una de ellas el correspondiente aprovechamiento medio expresado en m² de techo del uso y tipología característico por m² de suelo.

2. En las áreas de reforma interior con ordenación detallada, cada una de ellas se ha delimitado en cumplimiento de la legislación urbanística vigente como área de reparto ^(9.5.2). En cada una de ellas se recogen los coeficientes de ponderación de uso y tipología pormenorizados –como referencia para los planeamientos de desarrollo conforme a lo previsto en la legislación vigente ^(9.5.3)–, el coeficiente de participación de los anteriores en cada área de reforma interior, y el coeficiente ponderación y el aprovechamiento medio de cada área.

IZNAJAR

DENOMINACIÓN ÁMBITO	ÁREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO (M2TUTC/M2S)	USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	COEFICIENTE PONDERACIÓN			
				USO Y TIPOLOGÍA PORMENORIZADOS	% PARTICIPACIÓN	COEFICIENTE UTC	COEFICIENTE PONDERACIÓN ÁREA URBANA
ARI SUNCod-1	AR-SUNC-1	0,855400	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONA ALTA O HISTÓRICA	70%	1,00	0,940000
				RESIDENCIAL ZONA ALTA O HISTÓRICA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-2	AR-SUNC-2	0,855400	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL BARRIO EL COSO	70%	1,00	0,940000
				RESIDENCIAL BARRIO EL COSO. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-3	AR-SUNC-3	0,836600	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL BARRIO LA VENTA. VIVIENDA PROTEGIDA	70%	1,00	0,940000
				RESIDENCIAL BARRIO LA VENTA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-5	AR-SUNC-5	0,601000	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	100%	1,00	1,000000
ARI SUNCod-6	AR-SUNC-6	0,743000	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	100%	1,00	1,000000
ARI SUNCod-7	AR-SUNC-7	0,574000	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	100%	1,00	1,000000

CORONA ALGAIDA Y AGATA

DENOMINACION AMBITO	AREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO (M2TUTC/M2S)	USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	COEFICIENTE PONDERACIÓN			
				USO Y TIPOLOGÍA PORMENORIZADOS	% PARTICIPACIÓN	COEFICIENTE UTC	COEFICIENTE PONDERACIÓN ÁREA URBANA
ARI SUNCod-AD-2	AR-SUNC-AD-2	0,440000	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	100%	1,00	1,000000
ARI SUNCod-CO-5	AR-SUNC-CO-5	0,674000	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	100%	1,00	1,000000

LA CELADA

DENOMINACION AMBITO	AREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO (M2TUTC/M2S)	USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	COEFICIENTE PONDERACIÓN			
				USO Y TIPOLOGÍA PORMENORIZADOS	% PARTICIPACIÓN	COEFICIENTE UTC	COEFICIENTE PONDERACIÓN ÁREA URBANA
ARI SUNCod-CEL-4	AR-SUNC-CEL-4	0,866680	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-CEL-5	AR-SUNC-CEL-5	0,861980	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-CEL-6	AR-SUNC-CEL-6	0,764220	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-CEL-7	AR-SUNC-CEL-7	1,128940	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-CEL-8	AR-SUNC-CEL-8	1,028360	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	

EL HIGUERAL

DENOMINACION AMBITO	AREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO (M2TUTC/M2S)	USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	COEFICIENTE PONDERACIÓN			
				USO Y TIPOLOGÍA PORMENORIZADOS	% PARTICIPACIÓN	COEFICIENTE UTC	COEFICIENTE PONDERACIÓN ÁREA URBANA
ARI SUNCod-ELH-2	AR-SUNC-ELH-2	0,841300	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-ELH-3	AR-SUNC-ELH-3	0,745420	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	

(9.5.1) LOUA, art. 58.2

(9.5.2) LOUA, art. 60

(9.5.3) LOUA, art. 61.4 y 5

FUENTE DEL CONDE

DENOMINACION AMBITO	AREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO (M2TUTC/M2S)	USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	COEFICIENTE PONDERACIÓN			
				USO Y TIPOLOGÍA PORMENORIZADOS	% PARTICIPACIÓN	COEFICIENTE UTC	COEFICIENTE PONDERACIÓN ÁREA URBANA
ARI SUNCod-FC-1	AR-SUNC-FC-1	1,124240	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-FC-6	AR-SUNC-FC-6	1,130820	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-FC-7	AR-SUNC-FC-7	0,892060	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	

ARROYO DE PRIEGO Y LOS JUNCARES

DENOMINACION AMBITO	AREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO (M2TUTC/M2S)	USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	COEFICIENTE PONDERACIÓN			
				USO Y TIPOLOGÍA PORMENORIZADOS	% PARTICIPACIÓN	COEFICIENTE UTC	COEFICIENTE PONDERACIÓN ÁREA URBANA
ARI SUNCod-JAR-1	AR-SUNC-JAR-1	0,274700	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR EXTENSIVA	70%	1,00	0,820000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,40	

LOS PECHOS

DENOMINACION AMBITO	AREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO (M2TUTC/M2S)	USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	COEFICIENTE PONDERACIÓN			
				USO Y TIPOLOGÍA PORMENORIZADOS	% PARTICIPACIÓN	COEFICIENTE UTC	COEFICIENTE PONDERACIÓN ÁREA URBANA
ARI SUNCod-LP-1	ARI SUNCod-LP-1	0,527340	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-LP-3	ARI SUNCod-LP-3	0,923080	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	

SOLERCHE

DENOMINACION AMBITO	AREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO (M2TUTC/M2S)	USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	COEFICIENTE PONDERACIÓN			
				USO Y TIPOLOGÍA PORMENORIZADOS	% PARTICIPACIÓN	COEFICIENTE UTC	COEFICIENTE PONDERACIÓN ÁREA URBANA
ARI SUNCod-SOL-2	ARI SUNCod-SOL-2	0,911800	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-SOL-3	ARI SUNCod-SOL-3	0,796180	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	

VENTORROS DE BALERMA

DENOMINACION AMBITO	AREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO (M2TUTC/M2S)	USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	COEFICIENTE PONDERACIÓN			
				USO Y TIPOLOGÍA PORMENORIZADOS	% PARTICIPACIÓN	COEFICIENTE UTC	COEFICIENTE PONDERACIÓN ÁREA URBANA
ARI SUNCod-VB-1	ARI SUNCod-VB-1	0,836600	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-VB-2	ARI SUNCod-VB-2	0,693720	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	

Artículo 9.6. Ámbito excluido de las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado.

El Plan delimita un ámbito excluido de las áreas de reparto no afectado por unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado. En este caso, al contar con ordenación detallada, el diez por ciento de participación del municipio en las plusvalías se aplicará sobre el aprovechamiento subjetivo ^(9.6.1).

IV.10. TÍTULO X: NORMATIVA ESPECIFICA EN SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 10.1. Definición y delimitación. (OE).

1. El Plan clasifica los siguientes sectores de suelo urbanizable sectorizado:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				
AMBITO	AREA DE REPARTO	USO GLOBAL	SUPERFICIE	APROV. MEDIO
SGel-1. MAJADILLAS	AR-IZ.1	RESIDENCIAL	20.865,00	0,495590
SUS-1	AR-IZ.1	RESIDENCIAL	51.052,00	0,495590
SUS-2	AR-IZ.1	RESIDENCIAL	185.305,70	0,495590
SGel-2 COOPERATIVA	AR-IZ.2	RESIDENCIAL	8.410,15	0,547970
SUS-3	AR-IZ.2	RESIDENCIAL	65.466,00	0,547970
SUS-5	AR-IZ.2	RESIDENCIAL	17.889,00	0,547970
SUS-7	AR-IZ.2	INDUSTRIAL	22.708,00	0,547970
SUS-8	AR-IZ.2	INDUSTRIAL	103.280,00	0,547970

2. El Plan clasifica también como suelo urbanizable los siguientes sistemas generales que adscribe en áreas de reparto:

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS SUELO URBANIZABLE				
AMBITO	AREA DE REPARTO	USO GLOBAL	SUPERFICIE	APROV. MEDIO
SGel-1. MAJADILLAS	AR-IZ.1	RESIDENCIAL	20.865,00	0,495590
SGel-2 COOPERATIVA	AR-IZ.2	RESIDENCIAL	8.410,15	0,547970

3. El Plan clasifica los siguientes sectores de suelo urbanizable ordenado con planeamiento de desarrollo aprobado:

SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO				
AMBITO	AREA DE REPARTO	USO GLOBAL	SUPERFICIE	APROV. MEDIO
SUOT-CIERZOS Y CABRERAS	AR-CYC	RESIDENCIAL	29.147,00	AR-CYC
SUOT-LAS ARCAS	AR-ARCAS	RESIDENCIAL	13.027,00	AR-ARCAS
SUOT-PP-1- CUESTA COLORA	AR-CCO	RESIDENCIAL	36.670,00	AR-CCO
SUOT-PP-2. VALDEARENAS	AR-VAL	RESIDENCIAL	74.165,00	AR-VAL

4. El Plan clasifica los siguientes sectores de suelo urbanizable no sectorizado:

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO		
AMBITO	USO INCOMPATIBLE	SUPERFICIE
SUS-IZ-1	INDUSTRIAL	41.041,00
SUS-IZ-2	INDUSTRIAL	37.105,00
SUS-CEL-1	INDUSTRIAL	48.527,00
SUS-JUN-1	INDUSTRIAL	174.647,00
SUS-AD-1	INDUSTRIAL	72.060,00

Artículo 10.2. Desarrollo del suelo urbanizable.

1. El suelo urbanizable sectorizado se desarrollará mediante los correspondientes Planes Parciales, salvo los sistemas generales que se desarrollaran mediante Planes Especiales conforme al título II de estas Normas.

2. En el caso de resultar necesaria la transformación, conforme a las determinaciones del Plan, de los sistemas generales no incluidos en área de reparto, su urbanización se llevará a cabo directamente

mediante obra pública ordinaria, y su edificación, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de la administración actuante.

Artículo 10.3. Determinaciones del Plan en suelo urbanizable

1. Las determinaciones de carácter estructural de estas Normas, de sus fichas de planeamiento y gestión y de los planos de Ordenación Estructural son las siguientes **(OE)**:

- a) La asignación del índice de edificabilidad bruta para el sector.
- b) La asignación de usos globales.
- c) En su caso, la densidad máxima admisible de viviendas para el sector.
- d) Porcentaje mínimo de edificabilidad con destino a viviendas con algún tipo de protección pública ^(10.3.1).
- e) Áreas de reparto y aprovechamiento medio correspondiente.

2. Las determinaciones de carácter pormenorizado de estas Normas, de sus fichas de planeamiento y gestión y de los planos de Ordenación Completa, son las siguientes:

- a) Objetivos, criterios y directrices de ordenación interior para el sector con relación al sistema viario, sistema de espacios libres y a la zonificación residencial:
 - El carácter vinculante u orientativo del trazado viario, con sus continuidades con las vías existentes en suelo urbano: se mantendrá obligatoriamente, pudiendo ajustarse por razones justificadas derivadas de la topografía del terreno u otros parámetros.
 - La situación propuesta, en su caso, del sistema de espacios libres y dotaciones públicas.
 - La coherencia de las normas particulares de edificación contenidas en los Planes Parciales respetaran con las condiciones generales de edificación y uso contenidas en los Títulos V y VI de estas Normas.
- b) Las previsiones de programación y gestión para ordenación pormenorizada de cada sector, indicando con carácter vinculante:
 - Los plazos para la ejecución de la ordenación pormenorizada, que presupone la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.
 - La iniciativa prevista para la formulación del planeamiento, que sólo podrán ser realizada por los agentes públicos o privados legitimados para ello por la legislación urbanística.
 - El sistema de actuación establecido para la unidad de ejecución.

(10.3.1) LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno)

CAPÍTULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 10.4. Áreas de reparto y Aprovechamiento medio. (OE)

1. El Plan delimita las siguientes áreas de reparto en suelo urbanizable, que incluyen los sistemas generales adscritos para su gestión. A los efectos de determinación de aprovechamientos medios, se establece para cada sector un coeficiente de ponderación, obtenido a partir de los coeficientes de uso, tipología y localización del mismo y del coeficiente de participación de los anteriores en cada sector.

2. El Plan a efectos del suelo urbanizable establece los siguientes usos y tipologías:

USOS Y TIPOLOGÍAS:	EDIF BRUTA	VDAS/HA	M2T/VDA	PARCELA NETA	EDIF NETA
(UAA) UNIFAMILIAR AISLADA BAJA DENSIDAD	0,125	5	250	1000	0,25
(AA) UNIFAMILIAR AISLADA	0,25	10	250	500	0,5
(AD) UNIFAMILIAR ADOSADA	0,6	35	170	120	1,4
(ADvp) UNIFAMILIAR ADOSADA VIVIENDA PROTEGIDA	0,6	50	120	80	1,5
(IND) INDUSTRIAL	0,6				1

2. Los coeficientes de ponderación de cada sector, obtenidos a partir de los coeficientes de uso, tipología y de localización del mismo y del coeficiente de participación de los anteriores en cada sector, son los siguientes.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN SECTOR																	
SECTOR	COEF. USO Y TIPOLOGIA					COEFICIENTE LOCALIZACION					COEF PARTICIPACION TIPOS EN EL SECTOR					COEF PONDERACION SECTOR (UTC)	
	UAA	UA	AD	ADpv	IND	UAA	UA	AD	ADpv	IND	UAA	UA	AD	ADpv	IND		
SUS-1	3.985715	2.000000	1.000000	0.800000	0.940000	0.000000	1.100000	0.000000	1.000000	0.000000	0.000000	0.00	0.70	0.00	0.30	0.00	1.780000
SUS-2	3.985715	2.000000	1.000000	0.800000	0.940000	0.000000	1.095347	1.000000	1.000000	0.000000	0.00	0.60	0.10	0.30	0.00	1.654416	
SUS-3	3.985715	2.000000	1.000000	0.800000	0.940000	0.000000	0.000000	1.000000	1.000000	0.000000	0.00	0.00	0.70	0.30	0.00	0.940000	
SUS-5	3.985715	2.000000	1.000000	0.800000	0.940000	0.000000	0.000000	1.000000	1.000000	0.000000	0.00	0.00	0.70	0.30	0.00	0.940000	
SUS-7	3.985715	2.000000	1.000000	0.800000	0.940000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	1.000000	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	0.940000	
SUS-8	3.985715	2.000000	1.000000	0.800000	0.940000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	1.000000	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	0.940000	

3. Los aprovechamientos medios correspondientes en cada área de reparto, expresados en unidades del uso y tipología característicos, y calculados conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística ^(10.4.1) son los siguientes:

ÁREA DE REPARTO AR-IZ.1

ÁMBITO	ÁREA DE REPARTO	U. G. L. O. B. A. L.	SUPERFICIE	EDIF. BRUTA	AP. OBJETIVO M2T TOTAL	UAA		UA		UD		UDpv		TOTAL VDAS	VDAS VP	DENSI DAD VD AS/ HA	A.MEDIO M2T UTC/ M2S	COEF. PONDERACION SECTOR	AP. HOM. SECTOR (M2T UTC)	EXC. APRV. HOM. (M2T UTC)
						M2T UAA	Nº VDAS UAA	M2T UA	Nº VDAS UA	M2T UD	Nº VDAS UD	M2T UD pv	Nº VDAS UDpv							
SUS-1	AR-IZ.1	R	51.052,00	0,303	15.468,76	0	0	10.828,13	43	0,00	0	4.640,63	39	82	39	16	0,495590	1,780000	25.300,88	2.233,50
SUS-2	AR-IZ.1	R	185.305,70	0,326	60.409,66	0	0	36.245,79	145	6.040,97	36	18.122,90	151	332	151	18	0,495590	1,654416	91.835,65	8.107,08
SGel-1 MAJADIL LAS	AR-IZ.1		20.865,00														0,495590		10.340,49	

ÁREA DE REPARTO AR-IZ.2

ÁMBITO	ÁREA DE REPARTO	U. G. L. O. B. A. L.	SUPERFICIE	EDIF. BRUTA	AP. OBJETIVO M2T TOTAL	UAA		UA		UD		UDpv		TOTAL VDAS	VDAS VP	DENSI DAD VD AS/ HA	A.MEDIO M2T UTC/M2S	COEF. PONDERACION SECTOR	AP. SECTOR M2T UTC	HOM. M2T UTC	EXC. APRV. HOM. M2T UTC
						M2T UAA	Nº VDAS UAA	M2T UA	Nº VDAS UA	M2T UD	Nº VDAS UD	M2T UD pv	Nº VDAS UDpv								
SUS-3	AR-IZ.2	R	65.466,00	0,600	39.279,60	0	0	0	0	27.495,72	162	11.783,88	98	260	98	40	0,547970	0,940000	35.873,39	1.049,43	
SUS-5	AR-IZ.2	R	17.889,00	0,600	10.733,40	0	0	0	0	7.513,38	44	3.220,02	27	71	27	40	0,547970	0,940000	9.802,63	286,76	
SUS-7	AR-IZ.2	I N	22.708,00	0,600	13.624,80												0,547970	0,940000	12.443,30	364,01	
SUS-8	AR-IZ.2	I N	103.280,00	0,6129	63.300,65												0,547970	0,940000	56.594,32	2.908,29	
SGel-2 COOPERATIVA	AR-IZ.2		8.410,15														0,547970		4.608,50		

4. Las fichas de planeamiento y gestión recogen, para cada sector, su coeficiente de ponderación, el aprovechamiento objetivo, el homogeneizado, el medio, el subjetivo y los excesos o defectos de aprovechamiento, en su caso.

(10.4.1) LOUA, art. 60

IV.11. TITULO XI: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. ÁMBITO, RÉGIMEN JURÍDICO Y ZONIFICACIÓN.

Artículo 11.1. Ámbito.

El presente Título será de aplicación al suelo clasificado como no urbanizable, delimitado en los planos de Ordenación Estructural y Ordenación Completa, al que se asigna este régimen en aplicación de los criterios establecidos por la legislación vigente ^(11.1.1).

Artículo 11.2. Categorías.

1. De acuerdo con los criterios de la legislación urbanística, el Plan distingue las categorías de suelo no urbanizable que se relacionan en el presente artículo, a los efectos de determinar el régimen urbanístico de aplicación. Su delimitación se recoge en el plano de Ordenación Completa.

2. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (OE):

- a) S.N.U.E.P. Parque Natural de las Sierras Subbéticas Cordobesas.
- b) S.N.U.E.P. Embalse de Iznájar.
- c) S.N.U.E.P. de cauces y riberas
- d) S.N.U.E.P. de vías pecuarias.
- e) S.N.U.E.P. de infraestructuras territoriales

3. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística (OE):

- a) S.N.U.E.P. Entorno Parque Natural de las Sierras Subbéticas Cordobesas.
- b) S.N.U.E.P. Sierra de Campo Agro.
- c) S.N.U.E.P. Natural Cerro del Cuchillo- Las Majadillas.
- d) S.N.U.E.P. Valdearenas.
- e) S.N.U.E.P. Entorno próximo pantano de Iznájar. Relación Valdearenas- núcleo de Iznájar.
- f) S.N.U.E.P. Entorno próximo pantano de Iznájar.
- g) S.N.U.E.P. de recursos culturales

4. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural:

- a) S.N.U. de carácter rural o natural con valor o potencial agrícola.

5. Sistemas en suelo no urbanizable Se identifican dos tipos de sistemas generales:

- a) Sistema de equipamientos.
- b) Sistema de espacios libres:

Artículo 11.3. Normativa complementaria.

1. Serán de aplicación al suelo no urbanizable, con carácter complementario, las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba (Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba), y de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de

(11.1.1) Ley 6/1998 LRSV, art. 9 (modif. Ley 10/2003, art.1 uno) y LOUA, art. 46.1

Córdoba.

2. Según el P.E.P.M.F se encuentran catalogados como áreas a proteger en el Término Municipal de Iznájar los siguientes espacios y bienes protegidos:

CS-26, Complejo serrano de interés ambiental de Sierra Horconera y Rute.

Presenta un relieve abrupto de montaña, destacando sus valores zoológicos, botánicos y geológicos. Siendo sus usos actuales fundamentales los de tipo ganadero y forestal, con presencia del cultivo del olivar en las zonas de menor relieve, presenta como riesgos o problemáticas a considerar la posibilidad de cambios de usos y aprovechamientos, el sobrepastoreo y la caza incontrolada, y las afecciones derivadas de los trabajos de movimientos de tierras y trazado de nuevos viales.

En esta área de protección se cumplirán las determinaciones establecidas al respecto en el P.E.P.M.F. de la provincia de Córdoba.

RA-7, Río de las Hoz.

Se corresponde a las zonas de riberas del Río de La Hoz y Arroyo de Las Herreras. Este paraje está caracterizado por la cantidad y calidad de las aguas del curso fluvial, así como por la presencia de importantes acuíferos merced al sustrato permeable, así como por la existencia de buenos ejemplos de bosque galería o de ribera bien conservado con su avifauna asociada. Como riesgos más destacables puede citarse las posibilidades de vertidos incontrolados que reduzcan la calidad de las aguas.

En esta área de protección se cumplirán las determinaciones establecidas al respecto en el P.E.P.M.F. de la provincia de Córdoba.

Artículo 11.4. Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable.

1. Son actuaciones de interés público en suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos establecidos en la legislación urbanística ^(11.4.1):

- Utilidad pública o interés social
- Procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico.
- Compatibilidad con el régimen de la categoría de suelo.
- No inducción a la formación de nuevos asentamientos.

2. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística ^(11.4.2). Su admisión a trámite se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles ^(11.4.3), considerada en base a los criterios establecidos en el presente artículo.

3. Se considerará que concurre el requisito de utilidad pública o interés social cuando concorra alguno de los siguientes supuestos u otros de naturaleza análoga:

- a) La utilidad pública o el interés social vienen determinados por la normativa sectorial.
- b) Se trata de un equipamiento necesario para el municipio.
- c) La actividad puede considerarse de carácter estratégico.
- d) Se generan efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía local.

(11.4.1) LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)

(11.4.2) LOUA, arts. 42.2 y 3

(11.4.3) LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)

e) Se mejoran las condiciones de vida o empleo en grupos desfavorecidos de la población o personas con discapacidad.

4. Se considerará que concurre el requisito de necesidad o procedencia de implantación en suelo no urbanizable en base a los siguientes criterios:

a) Se estimará que concurre la necesidad de implantación en suelo no urbanizable en los siguientes casos:

- Venga determinada por la propia naturaleza o carácter de la actividad, que ligue el uso a emplazamientos concretos en esta clase de suelo (actividades extractivas, infraestructuras, clubes deportivos de actividades al aire libre, etc.)

- Ausencia de suelo urbano clasificado y apto para el uso previsto. Se deberá justificar el estado o previsión y plazos de desarrollo del suelo urbanizable destinado al uso pretendido en el municipio, en su caso.

- Carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso de la actuación, que la haga incompatible con el suelo urbano.

- Necesidad de gran superficie de terreno para la implantación de la actividad, ya sea edificada o no edificada (zonas de almacenaje, acopio, aparcamiento de maquinaria, secado al aire libre, etc.).

b) Se estimará que no procede la implantación de un uso en una determinada ubicación del suelo no urbanizable en los casos siguientes u otros de naturaleza análoga:

- El emplazamiento sea inmediato a suelos clasificados como urbanizables, aunque no se hayan desarrollado.

- La implantación en el emplazamiento pueda afectar negativamente el desarrollo urbanístico del Plan.

- La actuación no se ajusta al modelo de ordenación territorial establecido por el Plan.

- Pueden producirse afecciones negativas al mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos.

- Pueden producirse afecciones graves sobre la calidad de vida de la población, ya sea debido a la generación de ruidos, vibraciones, contaminación del aire, suelo o agua; por generar impactos ambientales severos sobre el medio abiótico, biótico o paisajístico; o porque la actuación sea claramente susceptible de padecer o intensificar riesgos naturales (geotécnicos, inundaciones, incendios).

5. Se considerará que concurre el requisito de posibilidad de inducción de nuevos asentamientos en base a lo establecido en el artículo 11.8 de las presentes Normas.

6. Se considerará la compatibilidad con el régimen urbanístico cuando se cumplan las normas que le sean de aplicación, así como las normas de aplicación directa de la legislación vigente ^(11.4.4).

Artículo 11.5. Régimen urbanístico

1. Suelo no urbanizable no adscrito a ninguna categoría de especial protección:

Son autorizables los actos precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de los terrenos, así como las edificaciones e instalaciones y actuaciones de interés público determinadas en la legislación urbanística ^(11.5.1).

2. Suelo no urbanizable de especial protección (OE):

(11.4.4) Ley 6/1998 LRSV, art.20.1 y LOUA, art. 57

(11.5.1) LOUA, art. 52.1

Sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el presente Plan General o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido.

3. Suelo no urbanizable en el que deban implantarse infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos.

Sólo se podrán llevar a cabo construcciones, obras o instalaciones de naturaleza provisional contempladas en la legislación urbanística ^(11.5.2).

Artículo 11.6. Garantía y prestación compensatoria

1. Para materializar los actos de obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario deberá asegurar la prestación de garantía en los términos previstos en la legislación urbanística ^(11.6.1).

2. De igual manera, en los supuestos previstos en esta legislación ^(11.6.2), el promotor de la actuación deberá pagar la prestación compensatoria en ella establecida, con objeto de gravar las obras o instalaciones no vinculadas a la explotación.

Artículo 11.7. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones. (OE)

1. Quedan prohibidas en suelo no urbanizable las segregaciones o divisiones de terrenos que constituyan parcelaciones urbanísticas conforme a lo establecido en la legislación vigente ^(11.7.1).

2. Requerirán de licencia municipal de segregación aquellas segregaciones o divisiones que, estando expresamente permitidas por la presente normativa, tengan por finalidad la implantación de usos urbanísticos.

Dicha licencia municipal requerirá la aprobación previa o simultánea del oportuno Proyecto de Actuación o Plan Especial que legitime el uso urbanístico del terreno o finca.

3. Se expedirá declaración municipal de innecesariedad para las segregaciones o divisiones de naturaleza rústica que no tengan finalidad urbanística.

4. Son indivisibles los terrenos y fincas que reúnen las condiciones dimensionales y de afectación establecidas a estos efectos por la legislación urbanística ^(11.7.2).

Artículo 11.8. Formación de nuevos asentamientos. (OE)

1 Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística ^(11.8.1), se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de segregaciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

2. Se considera que existe riesgo objetivo de formación de nuevos asentamientos cuando se incumplan las normas de implantación (generales y particulares) contenidas en este Título y, en todo caso, cuando las edificaciones o instalaciones pretendan ubicarse a menos de 250 metros de núcleo urbano.

3. Además de la exigencia del cumplimiento de las citadas normas de implantación, se adoptarán las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos:

a) Se extremará la vigilancia sobre la apertura, mejora o reparación de caminos no integrados en

(11.5.2) LOUA, art. 52.1

(11.6.1) LOUA, art. 52.4

(11.6.2) LOUA, art. 52.4

(11.7.1) Ley 6/1998 LRSV, art.20.1 y LOUA, art. 66 (modif. Ley 13/2005, art.25) y art. 68

(11.7.2) LOUA, art.67

(11.8.1) LOUA, art. 52.6.a)

proyectos de explotación o transformación agraria o minera autorizados por la Administración.

b) Se instará a los Notarios y Registradores de la Propiedad a no inscribir parcelas resultantes de segregaciones de fincas, cuya superficie sea inferior a la unidad mínima de cultivo, salvo que previamente se aporte la correspondiente licencia urbanística aprobatoria de la actuación.

c) Se extremará la vigilancia para evitar que por parte de las compañías suministradoras de servicios se efectúen contratos para edificios, construcciones o instalaciones que carezcan de la preceptiva licencia municipal.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN.

Artículo 11.9. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones

1. A efectos de este Título, los usos en el suelo no urbanizable pueden ser:

a) **USOS PERMITIDOS:** Son aquellos que, previa licencia municipal y sin necesidad de plan especial o proyecto de actuación, pueden implantarse en este tipo suelo por ser necesarios para el funcionamiento de la explotación agraria.

b) **USOS AUTORIZABLES:** Actuaciones de Interés Público cuya implantación es compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo.

c) **USOS PROHIBIDOS:** Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.

2. El Plan distingue once tipos de edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable, para cada uno de los cuales establece determinaciones específicas recogidas en el capítulo 3 de este Título:

- Edificación agrícola
- Edificación vinculada a las grandes infraestructuras
- Instalación agropecuaria
- Vertedero
- Instalación extractiva
- Instalaciones naturalistas o recreativas
- Establecimientos turísticos
- Edificación pública
- Industria
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Infraestructuras territoriales

3. Cada uno de estos tipos agrupa una serie de usos constructivos y edificatorios que se enumeran en la ficha correspondiente incluida en el Capítulo 3 del presente Título.

Artículo 11.10. Condiciones generales de implantación

1. Los actos de construcción, edificación e instalación que se realicen en terrenos sujetos al régimen propio del suelo no urbanizable deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) Las condiciones generales del presente Capítulo.
- b) Las condiciones particulares asignadas al tipo correspondiente en el Capítulo 3 del presente Título.
- c) Las condiciones particulares de uso definidas a cada categoría de suelo no urbanizable en el presente Título.
- d) Las impuestas en la legislación específica o normativa sectorial aplicable.

2. Excepcionalmente, justificado por el tipo de edificación o instalación y las condiciones de la parcela, podrá eximirse de la aplicación de las condiciones particulares de implantación o de edificación, separación a linderos y ocupación, siempre que quede asegurado el carácter aislado de la instalación o

edificación y que no exista posibilidad de formación de nuevos asentamientos, así como afecciones graves sobre el medio ambiente o la salud de las personas. Esta excepcionalidad no será de aplicación al requisito de distancia mínima a núcleo de población para los usos de establecimientos turísticos e industria.

Artículo 11.11. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación

Las construcciones y edificaciones que se autoricen en suelo no urbanizable deberán observar las siguientes reglas:

a) Ser adecuadas y proporcionadas al uso que se vinculen.

b) Tener el carácter de aisladas.

-Deberán retranquearse la distancia mínima a linderos establecidas en las condiciones particulares asignadas al uso correspondiente en el capítulo 3 de este Título, y en su defecto, un mínimo de 10 m. a linderos privados y de 15 m. a linderos públicos.

c) No tener más de dos plantas, salvo prescripción expresa distinta de las presentes Normas.

d) Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno, aplicando las condiciones siguientes:

- Se ajustarán a los invariantes (materiales, formas, proporciones, huecos, colores, etc.) característicos de la arquitectura rural o tradicional de la zona.

- Todos sus paramentos exteriores y cubiertas deberán quedar totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan en mayor medida la integración en el paisaje.

- No utilizar tipologías o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.

e) Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos o inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos, aplicando las siguientes medidas:

- No ubicarse en lugares sensibles por limitar el campo visual en miradores naturales, malograr perspectivas o panorámicas de calidad, en especial, las referentes a las inmediaciones de los núcleos urbanos, elementos singulares o zonas de calidad paisajística. En caso de que la ubicación prevista fuera susceptible de producir alguno de los efectos anteriormente mencionados, el Proyecto de Actuación o Plan Especial deberá contener un análisis de la incidencia paisajística de la actuación, así como las medidas para evitar la afección y lograr la mayor integración posible. En caso de que no fuera posible aminorar el impacto visual de una actuación en un lugar de gran fragilidad paisajística, el Ayuntamiento podrá desestimar la solicitud de autorización de uso.

- No generar contrastes de forma, color, textura, escala o dominancia espacial o rupturas de línea visual fuertes, que supongan una alteración grave del paisaje.

f) Evitar la realización de movimientos de tierras importantes o la eliminación de vegetación natural, adaptándose a las condiciones topográficas y ambientales, mediante la aplicación de las siguientes medidas:

- No afectar a masas arbóreas o de matorrales.

- Minimizar la generación de taludes, resolviendo éstos con proporciones inferiores a 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 m., realizados con técnicas que aseguren su integración en el paisaje (mampostería, piedra, etc.)

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

entorno.

- Evitar la ubicación de edificaciones o construcciones en vaguadas, proximidades de ríos, arroyos o barrancos, zonas sensibles a riesgos naturales, etc., así como en lugares en los que puedan inducir o acrecentar cualquier tipo de riesgo natural (inundaciones, riesgos geotécnicos, incendios forestales, etc.)

Artículo 11.12. Condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones tradicionales existentes.

1. Se corresponde con aquellas edificaciones que desde el siglo XVIII se han ido erigiendo en el medio rural del término municipal de Iznájar. Quedando excluidas de este apartado todas las edificaciones de nueva ejecución surgidas en los últimos años con fines recreativos bajo cualquier tipo de ilegalidad. En estos asentamientos tradicionales existentes se permitirá única y exclusivamente su renovación y adecuación a unas condiciones mínimas higiénicas y de habitabilidad. Todo ello encaminado a la conservación y rehabilitación de estos modos históricos de asentamiento en el medio rural en base a lo establecido en la legislación vigente ^(11.12.1).

Se trata de edificaciones que surgieron vinculadas históricamente a una explotación agrícola y/o ganadera bajo un sistema que estuvo basado principalmente en el autoabastecimiento.

2. Se permitirá la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones tradicionales implantadas en el medio rural conforme a las siguientes condiciones:

a) La parcela mínima será la parcela catastral existente al momento de la aprobación definitiva del planeamiento general vigente.

b) La edificación existente deberá poseer una antigüedad mínima de 50 años, debiendo justificarse mediante certificado municipal referido al catastro correspondiente u otro documento acreditativo.

c) Se mantendrá la tipología y composición, los materiales y características constructivas, alturas y volúmenes de la edificación, y las características de las cubiertas, con las necesarias adecuaciones o adaptaciones a las necesidades del nuevo uso.

d) La ampliación de la superficie construida sólo será posible hasta ocupar el máximo del porcentaje establecido para cada uso o tipo de edificación contemplado en estas Normas sobre la parcela catastral.

No obstante, en estos asentamientos tradicionales se permitirá, en cualquier caso, su renovación y adecuación a unas condiciones mínimas higiénicas y de habitabilidad. En este sentido se permitirán obras de rehabilitación y ampliación que supongan el aumento en un 20% de la superficie útil residencial existente, pudiéndose alcanzar, en cualquier caso, una superficie de 90 m² útiles. Todo ello encaminado a la conservación y puesta en valor de estos modos históricos de asentamiento en el medio rural.

e) La altura será la existente, si bien en obras de ampliación se admiten una o dos plantas, con una altura máxima de siete (7) metros desde la cota de referencia.

Artículo 11.13. Cierres de finca

1. En todos los casos la cerca de cerramiento para el desarrollo normal de los usos del suelo o aquellos autorizables deberá realizarse bien mediante alambradas, empalizadas o setos, debiendo adaptarse e integrarse en el medio rural o entorno inmediato.

2. Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad, (cárceles, instalaciones militares, etc.) se podrán autorizar otros tipos de cerramientos específicos.

(11.12.1) LOUA, art. 52.1 B.c)

Artículo 11.14. Vertidos y otras afecciones medioambientales

1. Se ajustarán a lo establecido en la legislación específica sectorial.
2. Salvo casos debidamente justificados, se exigirá la depuración de las aguas residuales que genere cualquier actividad en suelo no urbanizable. En los casos excepcionales en los que el Ayuntamiento exima de la obligación de contar con algún sistema depurador, se deberá disponer de fosa séptica. Se prohíben expresamente los pozos negros o zanjas filtrantes.
3. Se garantizará la adecuada eliminación de residuos, prohibiéndose cualquier vertido contaminante incontrolado a cauces.

CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES.

Artículo 11.15. Edificación Agrícola

1. Definición

Edificaciones e instalaciones agrícolas y ganaderas vinculadas necesariamente a una explotación agrícola o ganadera, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca. No incluye el uso de vivienda vinculada a fines agrarios.

2. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a) Parcela mínima: se establecen como superficies mínimas de parcela las siguientes:

- Regadío: 0,25 Hectáreas.

- Secano: 2,5 Hectáreas

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

Se entenderá por “parcela histórica” aquella parcela rústica resultante de procesos de segregación de fincas matrices que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística y que se hayan producido con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento general vigente.

Para la efectividad en la aplicación del concepto de “parcela histórica” deberá quedar acreditada dicha condición por la concurrencia de alguno de los siguientes requisitos:

- Posesión de inscripción registral de propiedad o en su defecto escritura pública.

- Inclusión de la parcela en la documentación del catastro de rústica.

- Identificación en documentos cartográficos oficiales.

- Existencia de elementos físicos que limiten los linderos de la parcela, de modo que pueda deducirse la condición de histórica.

b) Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 500 m.

En el caso de que en una finca el cortijo o asiento tuviera una implantación histórica en un determinado emplazamiento que no cumpliera la anterior condición, y que se quisiera renovar la edificación, el Ayuntamiento podrá autorizar la reimplantación de la edificación, siempre que no se aumente el volumen de la misma, cumpla las condiciones estéticas y paisajísticas y no contravenga la normativa de protección sectorial específica que le sea de aplicación.

c) Distancia mínima de la edificación a carreteras: conforme a lo que disponga la legislación de carreteras.

3. Usos

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

a) Almacén de productos agrícolas, pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinarias

b) Pequeñas cuadras o establos, zahurdas, porquerizas y gallineros, para uso o consumo doméstico de la explotación.

c) Casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores

4. Condiciones particulares de la edificación

a) ALTURA: una o dos plantas

b) SEPARACIÓN A LINDEROS

- Parcela de regadío: 5 m.

- Parcela de secano: 50 m.

c) OCUPACIÓN: La edificación, o el conjunto de las mismas, no ocupará en planta mas de 0,5 % de la superficie de la parcela de regadío y del 1% en las de secano, o bien 100 m² por cada hectárea.

d) CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS

- La cubierta será inclinada y de teja.

- Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos tipo azulejo o ladrillo visto en grandes superficies, restringiéndose su uso a simples recercados de huecos.

- En caso de que la edificación agrícola se organice alrededor de un patio, éste tendrá unas dimensiones proporcionadas a su altura y forma sensiblemente cuadrangular.

5. Tramitación

La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal.

Artículo 11.16. Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

1. Definición

Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Implantación

Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación, aplicándose en su caso las condiciones generales de esta Normativa, y las del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba.

3. Usos

a) Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles, etc.

b) Instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario (centros de mantenimiento de carreteras)

c) Puestos de socorro, áreas de descanso públicas y básculas de titularidad pública.

d) Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.

e) Estaciones y subestaciones de la red de energía eléctrica.

f) Edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de presas, grandes construcciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.

g) Edificaciones vinculadas a oleoductos, gasoductos, depósitos de combustible y refinerías de petróleo.

h) Estaciones de ferrocarril y edificaciones vinculadas a la red ferroviaria.

i) Aeropuertos y helipuertos.

j) Edificaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y TV

4. Condiciones particulares de la edificación

a) ALTURA: la que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 7 m. de altura, deberá justificarse detalladamente en la solicitud de licencia tal necesidad.

b) SEPARACIÓN A LINDEROS: en caso de que la legislación sectorial y específica de la infraestructura no lo determinara, la edificación principal se situará a más de 25 metros de los linderos de los terrenos afectados a la instalación.

c) CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 11.11.

5. Tramitación

Las obras públicas con excepcional o urgente interés público, se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación para las infraestructuras promovidas por la Administración ^(11.16.1).

La ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos estarán sujetas a licencia municipal ^(11.16.2).

Artículo 11.17. Instalación agropecuaria

1. Definición

Edificación o instalación destinada a la cría de todo tipo de ganado, ya sea en régimen extensivo o estabulación, así como al almacenamiento de productos relacionados con dicha actividad.

2. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a) Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 2.000 m.

b) Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.

c) Parcela mínima: 6.000 m².

3. Usos

a) Granjas avícolas, piscícolas y cunícolas. Instalaciones destinadas a la apicultura. En definitiva, usos en los que la cría de ganado constituye la principal actividad de la finca. No incluye actividades de transformación de productos primarios.

b) Establos de ganado, vaquerizas y cebaderos.

(11.16.1) LOUA, art. 170.2

(11.16.2) LOUA, art. 52.1.B.e

c) Aserraderos y explotaciones forestales.

4. Condiciones particulares de la edificación

a) ALTURA: justificadamente, la que necesite la instalación.

b) OCUPACIÓN: as edificaciones no ocuparán en planta más del 25% como máximo de la superficie de la parcela.

5. Tramitación

Las instalaciones agropecuarias se tramitarán como actuaciones de interés público ^(11.17.1).

Artículo 11.18. Vertedero

1. Definición

Instalaciones destinadas al vertido y tratamiento, en su caso, de escombros, residuos sólidos urbanos, residuos tóxicos y peligrosos, escombros, enseres, etc.

2. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a) Distancia mínima de la instalación a núcleos urbanos: 2.000 m.

b) Distancia mínima de la instalación a eje de carreteras: 500 m.

c) Distancia mínima a otras edificaciones: 1.000 m.

d) Parcela mínima. No se establece

En el caso de vertederos de tierras, escombros y restos de obra, desguaces o cementerios de vehículos se podrán atenuar estas condiciones de implantación, siempre que no tengan efectos nocivos sobre la imagen urbana y, viceversa, no sean visibles desde el núcleo urbano, o cuando tengan como objetivo modificaciones concretas e intencionadas de la topografía o aprovechamiento de cavidades preexistentes (canteras, graveras...).

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores, desechos volátiles o polvo a núcleos habitados, vías de circulación o edificaciones en el medio rural, exigiéndose por el órgano competente un estudio detallado de este aspecto, así como de las repercusiones higiénicas, sanitarias, ecológicas, paisajísticas y agrobiológicas que pueda ocasionar su implantación.

Dentro del estricto cumplimiento de la normativa de protección y del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba, se asegurará la ausencia de impacto ambiental severo y, en especial, se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.

3. Usos

a) Vertederos y plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos.

b) Vertederos de escombros y restos de obras.

c) Estercoleros

d) Vertederos de chatarras.

(11.17.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

- e) Cementerios de coches.
- f) Balsas de alpechín.
- g) Plantas de tratamiento de residuos sólidos urbanos.
- h) Plantas de reciclado o compostaje de residuos.

4. Condiciones particulares de la instalación

En caso de que la instalación cuente con una edificación para caseta, control, pequeña oficina, etc., cumplirá las siguientes condiciones:

- a) ALTURA: una planta.
- b) SEPARACIÓN A LOS LINDEROS: 10 m.
- c) CERRAMIENTO DE PARCELA: la parcela deberá estar cercada en todo su perímetro con una valla que cumpla las determinaciones señaladas en las condiciones generales de edificación. Junto a ella y rodeando la parcela sin solución de continuidad, se dispondrán pantallas protectoras de arbolado en doble fila con árboles de hoja perenne, estudiándose las especies más idóneas.
- d) CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 11.11.
- e) INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

En caso de generar vertidos, serán objeto de tratamiento para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11.14.

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público ^(11.18.1).

Artículo 11.19. Instalaciones extractivas

1. Definición

Instalación destinada a la explotación directa o indirecta de los recursos litológicos del subsuelo, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia.

2. Implantación

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

No obstante, el órgano competente estudiará especialmente los casos de implantación próxima a núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en el medio rural, etc., valorándose los perjuicios que ocasionaría la explotación, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar. Cuando la instalación extractiva se refiera a materias poco valiosas o de extensa localización (graveras, canteras de arcilla, etc.), el órgano competente podrá exigir a la misma las condiciones particulares de implantación establecidas para el tipo industria (art. 11.23).

(11.18.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

3. Usos

- a) Minas a cielo abierto
- b) Minas subterráneas
- c) Canteras
- d) Graveras

4. Condiciones particulares de la instalación

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

Estas actividades no podrán ubicarse en lugares donde exista riesgo de afección a núcleos de población por emisiones a la atmósfera (polvo, ruidos, vibraciones, etc.) generadas por la actividad.

En caso de que la instalación cuente con edificación, deberá cumplir:

- a) ALTURA: la que necesite. En caso de superar las dos plantas o 7 m. de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.
- b) CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a las condiciones del artículo 11.11.
- c) INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: no se establecen requerimientos específicos. No obstante, los caminos de acceso a la explotación no podrán ser asfaltados, de manera que cuando cese la explotación sigan manteniendo su carácter rural.
- d) CESE DE LAS EXPLOTACIONES: una vez que estas instalaciones hayan cesado en sus explotaciones, estarán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la cubierta vegetal.

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público ^(11.19.1).

Artículo 11.20. Instalaciones naturalistas o recreativas

1. Definición

Instalaciones o conjuntos integrados destinados a posibilitar el esparcimiento al aire libre, a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza o destinadas a actividades recreativas en contacto con la naturaleza.

2. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- a) Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones: no integradas en el mismo complejo: 150 m.
- b) Parcela mínima:

(11.19.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

- Adecuaciones naturalistas: No se establece
- Adecuaciones recreativas: No se establece
- Parque rural: 20 ha
- Instalación de ocio: No se establece
- Complejos de ocio: 2 ha

3. Usos

a) Adecuaciones naturalistas. Se refiere a obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.

b) Adecuaciones recreativas: Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, aseos, pequeños quioscos, etc.

c) Parque rural: conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo, conocimiento del medio y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Puede contemplar la construcción de instalaciones permanentes complementarias, incluyendo equipamientos deportivos y servicios de restauración o alojamiento.

d) Instalación de ocio: instalaciones para actividades recreativas o deportivas al aire libre, que suelen requerir pequeñas superficies de terreno (< 2 ha) y que llevan aparejadas menos de tres edificaciones de servicio o restauración de escasa envergadura. No incluye servicio de alojamiento.

Integran este tipo de usos: acuaparks, campos de tiro, clubes hípicos, circuitos de carreras de vehículos, pistas de Karts, salas de conciertos, auditorios y teatros al aire libre, etc.

e) Complejos de ocio: instalaciones para actividades recreativas o deportivas que suelen requerir una importante superficie de terreno (> 2 ha), contienen más de tres edificaciones de servicio, comerciales o de restauración de cierta envergadura, y que pueden llevar aparejados alojamientos.

Además de los usos mencionados en el apartado d) que superen los límites establecidos de superficie o número de edificaciones, integran este grupo, usos como parques de atracciones, parques temáticos, campos de golf, etc.

Cuando estas instalaciones lleven aparejados alojamientos turísticos, éstos deberán cumplir, además, las normas relativas al uso de establecimientos turísticos.

4. Condiciones particulares de la edificación

a) ALTURA:

- Adecuaciones naturalistas: 1 planta
- Adecuaciones recreativas: 1 planta
- Parque rural: 2 plantas
- Instalación de ocio. 2 plantas
- Complejos de ocio: 2 plantas

b) CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se

estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio.

c) SEPARACIÓN A LINDEROS: las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.

d) OCUPACIÓN: las edificaciones ocuparán en planta, como máximo, el siguiente porcentaje de la superficie de la parcela:

- Adecuaciones naturalistas: 1 %

- Adecuaciones recreativas: 1 %

- Parque rural: 2 %

- Instalación de ocio: 5 %

- Complejos de ocio: 5 %

e) INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento, calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación.

5. Tramitación

La implantación de los usos contemplados en el presente artículo se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público ^(11.20.1), a excepción de las adecuaciones naturalistas que sólo requerirán, en su caso, licencia municipal, salvo que se trate de una obra promovida por el Ayuntamiento.

Artículo 11.21. Establecimientos turísticos

1. Definición.

Conjunto de bienes muebles e inmuebles que, formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para la adecuada prestación de algún servicio turístico. Dentro de este grupo se distinguen dos grandes clases o tipos: establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural y establecimientos específicos de restauración.

2. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

a) Distancia mínima a núcleos urbanos: 500 m., excepto para el uso campamentos de turismo o campings, para el que no se establece.

b) Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones no integradas en la misma explotación: 500 m.

c) Parcela mínima:

- Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural, a excepción de los incluidos en la cuarta categoría del apartado 3.a de este artículo: 3 hectáreas.

(11.20.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

- Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural (cuarta categoría del apartado 3.a del presente artículo), al que serán de aplicación las siguientes parcelas mínimas:

En zonas de cultivos de regadío: 3 ha

En zonas de cultivos de secano: 3,5 ha

En dehesas y terrenos forestales: 10 ha

- Establecimientos específicos de restauración: 1 hectáreas.

3. Usos

a) Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural. Se incluyen:

- 1ª categoría: Campamentos de turismo o campings.

- 2ª categoría: Establecimientos hoteleros, complejos turísticos, villas turísticas y balnearios.

- 3ª categoría: Otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural: albergue, aula de la naturaleza y granja escuela.

- 4ª categoría: Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural: casa rural, agro-turismo, casa forestal, casa-molino, cortijo, hacienda, refugio, etc.

b) Establecimientos específicos de restauración: aquellos que, reuniendo los requisitos reglamentados, son destinados por su titular, mediante oferta al público, a proporcionar comidas y bebidas consumibles en sus propias dependencias.

Incluye cafeterías, restaurantes y bares que, por sus especiales características, se establezcan en la normativa sectorial.

4. Condiciones particulares de la edificación

a) ALTURA: la edificación tendrá un máximo de dos plantas.

b) SEPARACIÓN A LINDEROS: Las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m. de los linderos de la parcela.

c) OCUPACIÓN: las edificaciones ocuparán en planta el 5% como máximo de la superficie de la parcela.

d) CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 138.

e) INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público^(11.21.1).

No obstante, los usos comprendidos en la cuarta categoría deberán cumplir los siguientes requisitos con el fin de garantizar su carácter no residencial:

a) No son autorizables los usos turísticos residenciales, por lo que el alojamiento deberá tener carácter rotatorio. Esta condición deberá quedar expresamente recogida en el correspondiente proyecto de actuación o plan especial.

(11.21.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

b) El proyecto de actuación o plan especial deberá adecuarse a la legislación turística, identificando el tipo de alojamiento de acuerdo con la clasificación de esta legislación y justificando el cumplimiento de las condiciones impuestas por dicha legislación sectorial.

c) Deberá quedar asegurada la unidad de explotación, de manera que se eviten futuros fraccionamientos del conjunto, segregando la parcela.

d) La prestación de garantía no cesará hasta alcanzar la concesión de licencia de actividad e inscripción de la actuación en el Registro de Actividades Turísticas. El incumplimiento de este requisito dará lugar a la pérdida de la garantía.

e) Previamente a la concesión de licencia deberá aportarse informe favorable de la Consejería competente en materia de turismo.

Artículo 11.22. Edificación Pública.

1. Definición

Edificación de titularidad o uso público, que conforme a sus características propias de usos haya de emplazarse en el medio rural.

2. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, se valorarán como orientativas las siguientes distancias mínimas, teniendo no obstante en cuenta que el objetivo final en la implantación de la edificación sea la total integración en el medio rural y la inexistencia de tensiones urbanísticas.

a) Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 m

b) Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m.

c) Parcela mínima: No se establece

3. Usos

a) Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.

b) Conventos, monasterios, ermitas y edificaciones religiosas.

c) Cárceles, centros penitenciarios y rehabilitación de menores, toxicómanos y alcohólicos.

d) Centros docentes, de formación sindical, profesional, casa de ejercicios, noviciados y seminarios.

e) Centros sanitarios y hospitalarios.

f) Cementerios.

g) Equipamiento social.

4. Condiciones particulares de la edificación

a) ALTURA: la edificación tendrá un máximo de 2 plantas (8 m). Excepcionalmente el órgano competente podrá autorizar 3 plantas en razón de las necesidades específicas, valorando que no produzca impacto negativo.

b) SEPARACIÓN A LINDEROS: la edificación se separará un mínimo de 20 m. de los linderos de la parcela.

c) CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se

estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 11.11.

d) OCUPACIÓN: las edificaciones ocuparán en planta el 20 % como máximo de la superficie de la parcela.

e) INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas por la legislación sectorial. No obstante, el tratamiento de las aguas residuales se realizará mediante depuradora o, en su defecto, fosa séptica, según los casos. Concretamente, toda actividad con capacidad para, o que pueda concentrar habitualmente 100 o más personas, deberá disponer de depuradora.

5. Tramitación

La implantación de estos usos se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público ^(11.22.1), salvo la ejecución de dotaciones o equipamientos públicos previstos en el planeamiento, que estarán exentos incluso de licencia cuando sean de iniciativa municipal, y a licencia cuando estén promovidos por otras administraciones.

Artículo 11.23. Industria

1. Definición

Edificación o instalación destinada a la obtención, fabricación, manufacturación o elaboración de productos, que puede incluir instalaciones de envasado, almacenamiento y distribución, y que por su naturaleza y/o dimensiones es incompatible y/o no tiene cabida en suelo urbano.

2. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- a) Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 m.
- b) Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m.
- c) Parcela mínima: 10.000m², salvo para la gran industria y la industria energética, que será de 30.000m².

3. Usos

a) Gran industria: industrias y almacenes de carácter aislado, que por su naturaleza o actividad necesitan de una gran superficie de implantación. Tendrán ésta consideración aquellas industrias con superficie en planta edificada superior a los 10.000m² o aquellas que vinculen una superficie transformada superior 15.000m². Podrán albergar una vivienda para guarda.

b) Industrias vinculadas al medio rural: aquellas actividades de transformación de productos agrarios primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos...) en la que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad o, en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo. Se trata, en definitiva, de actividades vinculadas al medio agrario en el que se emplazan. Incluye, entre otros, los siguientes usos: almazaras en ámbitos olivareros, industrias de transformación de productos hortofrutícolas en ámbitos con agricultura de regadío, etc. Excluye naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución.

c) Industria energética: aquella destinada a la producción de energía eléctrica a partir de distintos recursos y tecnologías. Incluye centrales térmicas convencionales o de ciclo combinado (gas natural y combustible fósil), plantas de biomasa (orujo, ramón, rastrojos, purines, lodos de depuradora, etc.), plantas de cogeneración eléctrica.

d) Plantas de energía solar.

(11.22.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

e) Industrias o instalaciones cuyo emplazamiento en el medio rural se justifique específicamente por razones legales o técnicas (como, por ejemplo, industrias nocivas o peligrosas).

f) Otras industrias: aquellas no incluidas en ninguno de los otros tipos y que no tienen cabida en el suelo urbano. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación sectorial, respecto a las demás actividades urbanas, no exista suelo urbanizable desarrollado (planeamiento aprobado definitivamente) o cuando debido al tamaño y/o características de la instalación industrial ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.

4. Condiciones particulares de la edificación

a) ALTURA: la que necesite la industria. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización.

b) SEPARACIÓN A LINDEROS: la edificación se situará a más de 2 veces la altura de la edificación de los linderos de la parcela, con un mínimo de 12,00 metros.

c) OCUPACIÓN. La edificación no superará en planta el 30% de la superficie de la parcela, con las siguientes excepciones:

- En gran industria, se autorizará una ocupación máxima del 40%.
- En plantas de energía solar, la implantación podrá ocupar la totalidad de la parcela, cumpliendo la separación a linderos establecida.

d) CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 11.11.

e) INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Aquellas actividades potencialmente contaminadoras de las aguas subterráneas o superficiales deberán someter las aguas residuales que generen a un tratamiento depurador adecuado previamente a su vertido a cualquier cauce público.

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público ^(11.23.1).

Artículo 11.24. Vivienda vinculada a fines agrarios

1. Definición

Se entiende como tal la edificación de carácter residencial, de uso permanente, temporal o estacionario, cuya necesidad queda justificada por su vinculación a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

2. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a) Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 1.000 m.

b) Distancia mínima a otras edificaciones: 200 m. No obstante, podrá situarse a menos de 200 m. de otra única vivienda, siendo en este caso la distancia mínima de ambas a otras edificaciones 300 m.

(11.23.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

c) Parcela mínima:

- Cultivos de regadío: 3 ha
- Cultivos de secano: 3,5 ha
- Dehesas y terrenos forestales: 10 ha

d) Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

3. Usos

Vivienda agraria.

4. Condiciones particulares de la edificación

a) ALTURA: una o dos plantas (7,00 m.)

b) OCUPACIÓN: la superficie máxima edificada será de 150 m².

c) SEPARACIÓN A LINDEROS: 10 m

d) COMPOSICIÓN: la composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a la de las construcciones tradicionales rurales de la zona donde se enclave, prohibiéndose por tanto esquemas compositivos tipo "chalet" propios de zonas urbanas.

e) MATERIALES: se emplearán materiales adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos, que no sean de piedra natural, se revocarán y se encalarán o pintarán de blanco.

f) CUBIERTAS: las cubiertas serán generalmente inclinadas y de teja cerámica.

g) CERRAMIENTO DE PARCELA: es lo más deseable, para una mayor integración de la edificación en el entorno, evitar el cerramiento de la parcela; caso de realizarse, se ajustará estrictamente a lo señalado en las Normas Generales de este título.

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones requiere de Proyecto de Actuación, por lo que se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación para las actuaciones de interés público^(11.24.1).

Para su autorización el promotor deberá presentar en el Ayuntamiento correspondiente, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, la documentación registral, catastral, tributaria, agraria, etc. necesaria para acreditar la naturaleza jurídica de los terrenos, la actividad agraria que se desarrolla sobre ellos, la vinculación de la vivienda a la actividad y la justificación de su necesidad.

Artículo 11.25. Infraestructuras territoriales

1. Definición

Se consideran como tales las infraestructuras públicas o privadas que deban ejecutarse en el medio rural y que sean de interés público o deban servir a una instalación o construcción de interés público.

2. Condiciones de implantación.

Dada la singularidad espacial de los usos de infraestructuras, no se establecen condiciones específicas de implantación.

3. Usos

(11.24.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

Se clasifican las infraestructuras en los siguientes grupos y tipos:

a) De superficie:

- carreteras

b) Aéreas:

-líneas de alta tensión.

-líneas telefónicas

-instalaciones de la red de telecomunicaciones

c) Subterráneas

- redes de agua

- emisarios

- gasoductos y oleoductos

- otras conducciones.

d) Parques eólicos.

4. Condiciones de específicas para las infraestructuras de superficie

Los proyectos correspondientes a estas infraestructuras procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra, optando, en la medida de lo posible, por otros recursos técnicos como túneles o viaductos, sobre todo cuando se trate de terrenos de elevados valores ambientales o productivos. Los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

Durante la ejecución de las obras se evitará la destrucción de la capa vegetal en las zonas adyacentes, reponiendo aquellas franjas que por razones constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, préstamos, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

En aquellos tramos que por alteración de su trazado quedaran sin uso se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal.

5. Condiciones de específicas para las infraestructuras subterráneas

Todas las infraestructuras harán reposición del terreno vegetal en las zonas afectadas y contarán con la debida señalización.

6. Tramitación

Para la implantación de infraestructuras y servicios cuya legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización con la ordenación urbanística (legislaciones de carreteras, ferrocarriles, obras hidráulicas y aeropuertos) se estará a lo previsto en la correspondiente legislación sectorial.

Para las obras públicas con excepcional o urgente interés público se seguirá el procedimiento específico establecido en la legislación urbanística ^(11.25.1).

La ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos estarán sujetos a licencia municipal

(11.25.1) LOUA, art.170.2

(11.25.2)

La ejecución de nuevas infraestructuras no previstas en Planes de Ordenación del Territorio, el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, y las infraestructuras privadas al servicio de más de una explotación, que no se encuentran en el supuesto expresado en los párrafos anteriores (gasoductos, oleoductos, líneas de alta tensión, estaciones base de telecomunicaciones, etc.), se consideran actuaciones de interés público ^(11.25.3).

(11.25.2) LOUA, art. 52.1.B.e)

(11.25.3) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

Artículo 11.26. Suelo no urbanizable de especial protección. Parque Natural de las Sierras Subbéticas Cordobesas. (OE).

1. Corresponde a la zona perteneciente al término municipal de Iznájar grafiada en dicha categoría en el correspondiente Plano de Ordenación Completa referido al término municipal de Iznájar. Esta zona corresponde al ámbito dentro del término municipal de Iznájar definido como Parque Natural de las Sierras Subbéticas de Córdoba ^(11.26.1). Según Anexo al Decreto referenciado anteriormente, la delimitación geográfica en lo que se refiere al término de Iznájar se establece para su límite norte, del siguiente modo:

"... Se inicia en la confluencia del camino de Gámiz con el camino vecinal 9, sigue a este último en dirección hacia Las Lagunillas que las bordea por el límite norte del suelo urbano, *continúa por los caminos vecinales 61 y 276, "Camino de los Prados" y "Vereda de la Roquilla" que bordean las caras sureste y sur del Cerro Camorrilla. Confluye en la carretera comarcal 334 en el río de Hoz. Continúa por ésta y la "Vereda de la Hoz", sigue por el arroyo Hondo aguas arribas y continúa por el límite de las repoblaciones forestales bajando hacia la carretera local 220 por el Arroyo de la Confitera en el PK 3... "*

2. El uso y disfrute de estos suelos se someterá a las condiciones establecidas en la legislación vigente ^(11.26.2). Se permiten los usos o actividades que autorice la Consejería competente en materia de medio ambiente, considerándose a estos efectos como construcciones o edificaciones de interés público las destinadas a la gestión del Parque y al desarrollo del uso público en el mismo. La regulación de usos es la siguiente:

a) PERMITIDOS

- Ninguno

b) AUTORIZABLES

- Edificación agrícola
- Edificación pública (sólo la vinculada a la gestión del Parque y desarrollo del uso público del mismo)
- Instalaciones naturalistas o recreativas: Serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas, y adecuaciones recreativas
- Infraestructuras territoriales. Sólo las subterráneas.

c) PROHIBIDOS

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras
- Instalación agropecuaria
- Vertedero
- Instalación extractiva
- Instalaciones naturalistas y recreativas: no incluidas como autorizables.
- Establecimientos turísticos
- Edificación pública: el resto
- Industria
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Infraestructuras territoriales: el resto.

(11.26.1) Decreto 232/1988 de 31 de Mayo, de la Junta de Andalucía.

(11.26.2) Ley 4/1989, de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres; Ley 2/1989, de Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía

Artículo 11.27. Suelo no urbanizable de especial protección. Embalse de Iznájar. (OE)

1. Quedan incluidas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente ^(11.27.1), las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus márgenes, afectadas por los condicionantes y limitaciones para su protección establecidos legalmente en el embalse de Iznájar.

2. Este tipo de suelo queda complementariamente sometido a las disposiciones de la legislación sectorial de aplicación.

3. El régimen de usos establecido es el siguiente:

a) PERMITIDOS

- Edificación agrícola

b) AUTORIZABLES

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: exclusivamente las vinculadas al medio hidrológico.

- Instalaciones naturalistas o recreativas: Serán autorizables los usos de "adecuaciones naturalistas", "adecuaciones recreativas" y "parque rural", siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno. Las edificaciones de servicio de restauración o alojamiento asociadas al parque rural habrán de situarse, en su caso, fuera de la zona de protección definida en el apartado 1 de este artículo.

- Infraestructuras territoriales. En el caso de las infraestructuras aéreas y de superficie sólo se permite el cruce de cauces, no trazados paralelos a los mismos.

c) PROHIBIDOS

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: el resto

- Instalación agropecuaria

- Vertedero

- Instalación extractiva

- Instalaciones naturalistas y recreativas: el resto

- Establecimientos turísticos

- Edificación pública

- Industria

- Vivienda vinculada a fines agrarios

- Infraestructuras territoriales: el resto

Artículo 11.28. Suelo no urbanizable de especial protección. Cauces y riberas. (OE).

1. Quedan incluidas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente ^(11.28.1), las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus márgenes, afectadas por los condicionantes y limitaciones para su protección establecidos legalmente en las siguientes zonas:

a) Zona de servidumbre de 5m. de anchura, de dominio y uso público, en la que se prohíbe cualquier uso constructivo, salvo autorización excepcional del órgano competente.

(11.27.1) R.D.L. 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas; R.D. 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico (modif. por R.D. 30.10.92 del Dominio Público Hidráulico y por R.D. 606/2003); Decreto 189/2002 Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

(11.28.1) R.D.L. 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas; R.D. 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico (modif. por R.D. 30.10.92 del Dominio Público Hidráulico y por R.D. 606/2003); Decreto 189/2002 Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces

b) Zona de policía de 100m. de anchura en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se pueden desarrollar.

2. Para todos los arroyos que discurren por el término municipal se establece, a efectos urbanísticos, una banda de 10m de anchura a cada lado del cauce (medidos a partir del límite del dominio público hidráulico), en la que es de aplicación el régimen particular definido en este artículo.

3. Este tipo de suelo queda complementariamente sometido a las disposiciones de la legislación sectorial de aplicación.

4. El régimen de usos establecido es el siguiente:

a) PERMITIDOS

- Edificación agrícola

b) AUTORIZABLES

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: exclusivamente las vinculadas al medio hidrológico.
- Instalaciones naturalistas o recreativas: Serán autorizables los usos de "adecuaciones naturalistas" , "adecuaciones recreativas" y "parque rural" , siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno. Las edificaciones de servicio de restauración o alojamiento asociadas al parque rural habrán de situarse, en su caso, fuera de la zona de protección definida en el apartado 1 de este artículo.
- Infraestructuras territoriales. En el caso de las infraestructuras aéreas y de superficie sólo se permite el cruce de cauces, no trazados paralelos a los mismos.

c) PROHIBIDOS

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: el resto
- Instalación agropecuaria
- Vertedero
- Instalación extractiva
- Instalaciones naturalistas y recreativas: el resto
- Establecimientos turísticos
- Edificación pública
- Industria
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Infraestructuras territoriales: el resto

Artículo 11.29. Suelo no urbanizable de especial protección. Vías pecuarias (OE)

1. Se incluyen en este tipo de suelo las vías pecuarias del término municipal, conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación ^(11.29.1).

2. En estos suelos sólo están permitidos, aparte del uso tradicional para tránsito ganadero, aquellos otros que persigan el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público y actividades compatibles y complementarias.

3. Le son de aplicación las determinaciones previstas en la legislación ambiental ^(11.29.2).

4. Dado que la red de vías pecuarias del término municipal no se encuentra deslindada, el plano de Ordenación Completa representa su trazado orientativo. Las vías pecuarias existentes en el término municipal, su anchura legal y longitud aproximada son las siguientes:

(11.29.1) Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 39.1
(11.29.2) Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía

Núm	Denominación	Anchuras en metros		
		Legal	Propuesta	Sobrante
1	Cordel de Loja	37,61	37,61	0,00
2	Vereda de Cuevas	20,89	20,89	0,00
3	Vereda de Villanueva de Tapia	20,89	20,89	0,00
4	Vereda de la Vega	20,89	20,89	0,00
5	Vereda de la Fuente de la Gitana	20,89	20,89	0,00
6	Colada de Valdearenas	33,24	33,24	0,00

5. Dentro del los terrenos pertenecientes a la red de vías pecuarias se prohíbe cualquier uso edificatorio. En caso de desafectación de cualquier tramo de vías pecuarias, el régimen normativo aplicable será el del tipo de suelo por el que discurra. El régimen de usos es, pues, el siguiente:

a) PERMITIDOS

- Ninguno, salvo los contemplados en el punto 2 del artículo precedente.

b) AUTORIZABLES

- Infraestructuras territoriales
- Instalaciones naturalistas o recreativas: Serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas y adecuaciones recreativas.

c) PROHIBIDOS

- Edificación agrícola
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras
- Instalación agropecuaria
- Vertedero
- Instalación extractiva
- Instalaciones naturalistas y recreativas: el resto
- Establecimientos turísticos
- Edificación pública
- Industria
- Vivienda vinculada a fines agrarios

Artículo 1.30. Suelo no urbanizable de especial protección. Infraestructuras territoriales (OE)

1. Integra las infraestructuras de comunicaciones, transporte energético o equipamientos técnicos que, por razón de la preservación de su funcionalidad, tienen establecidas por la normativa sectorial a que están sometidas limitaciones o régimen de autorizaciones de usos edificatorios en sus correspondientes zonas de protección o afección.

2. En el ámbito del presente PGOU de Iznájar, se diferencian las siguientes subcategorías de suelo no urbanizable de especial protección. Sistema viario o de comunicaciones:

- Viario de primer orden. Lo constituye la A-333 que enlaza con la autovía A-92, y la antigua CO-334 que, a través de las aldeas de Fuente del Conde, los Pechos y Ventorros de Balerna, conecta con Loja y Granada.

- Viario de segundo orden. Destacan las carreteras provinciales CP-61 y CP-23- 65. La primera, coincidente con la Vereda de la Vega, conecta Las Lagunillas con Rute y posee escasa incidencia en la estructura viaria del término municipal de Iznájar. La segunda conecta la CO-334 con Priego de Córdoba y cuenta con dos variantes hasta confluir en la aldea de El Higueral. La que discurre sensiblemente paralela al arroyo de Priego sirve de acceso a los anejos de La Celada, Arroyo de Priego, Los Juncares, El Jaramillo, Los Cortijuelos y El Higueral, mientras que la segunda, discurrendo en su inicio junto al arroyo Hurtado, y permite la conexión con la el anejo de Solerche.

- Vías de tercer orden. Se encuentra la que sirve de conexión con Villanueva de Algaidas y posibilita la conexión de los anejos de El Adelantado, Corona, Algaidas y Gata con el núcleo de Iznájar y la A-333.

- Otros caminos. La constituye el resto de la estructura de comunicación del territorio, formada por la red de caminos rurales, completada a su vez por pistas y/o sendas.

3. El régimen de usos en los terrenos aledaños a estas infraestructuras será el derivado del régimen establecido por la respectiva normativa sectorial. Para las subcategorías de suelo no urbanizable de especial protección del sistema viario será de aplicación la vigente Ley de Carreteras y/o las diferentes legislaciones sectoriales de afección, que en función de su naturaleza y/o dominio.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 11.31. Suelo no urbanizable de especial protección. Entorno Parque Natural de las Sierras Subbéticas Cordobesas. (OE).

1. Corresponden a las zonas grafiadas en dicha categoría en el plano de Ordenación Completa referido al término municipal de Iznájar. Es una zona de contacto con el Parque Natural de las Sierras Subbéticas cuyo límite Sur está definido por la carretera A-333 y el eje viario dirección Priego que une los enclaves urbanos de Solerche, El Jaramillo, Los Juncas y El Higueral. Están presentes, como zona limítrofe con el Parque Natural, las mismas constantes, aunque con menor grado de singularidad, que caracterizan a éste.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector la preservación de la identidad natural y de la virginidad urbanística de este espacio, permitiendo sólo aquellos usos necesarios para el desarrollo sostenible o defensa de sus recursos.

3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:

a) PERMITIDOS

- Edificación agrícola

b) AUTORIZABLES

- Instalación agropecuaria

- Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas, adecuaciones recreativas y Parque rural, siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno.

- Establecimientos turísticos: serán autorizables los usos de campamentos de turismo o campings, otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural y los establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural, estos últimos cuando se realicen en edificación legal preexistente.

- Vivienda vinculada a fines agrarios

- Infraestructuras territoriales

c) PROHIBIDOS

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras

- Vertedero

- Instalación extractiva

- Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto

- Establecimientos turísticos: el resto

- Edificación pública

- Industria

Artículo 11.32. Suelo no urbanizable de especial protección. Sierra de Campo Agro. (OE).

1. Corresponden a las zonas grafiadas en dicha categoría en el plano de Ordenación Completa referido al término municipal de Iznájar. Se corresponde con la Sierra de Campo Agro y sus estribaciones en dirección Norte. Incluye los parajes de El Tomillar, El Cerrajón, Arroyo del Cerezo y Cañada Honda, además de los enclaves urbanos de Fuente del Conde, Los Pechos y Ventorros de Balerna.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector la preservación de la identidad natural y de la virginidad urbanística de este espacio, permitiendo sólo aquellos usos necesarios para el desarrollo sostenible o defensa de sus recursos.

3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:

a) PERMITIDOS

- Edificación agrícola

b) AUTORIZABLES

- Instalación agropecuaria
- Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas, adecuaciones recreativas y Parque rural, siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno.
- Establecimientos turísticos: serán autorizables los usos de campamentos de turismo o campings, otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural y los establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural, estos últimos cuando se realicen en edificación legal preexistente.
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Infraestructuras territoriales

c) PROHIBIDOS

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras
- Vertedero
- Instalación extractiva
- Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto
- Establecimientos turísticos: el resto
- Edificación pública
- Industria

Artículo 11.33. Suelo no urbanizable de especial protección natural. Cerro del Cuchillo y las Majadillas. (OE).

1. Corresponden a las zonas grafiadas en dicha categoría en el plano de Ordenación Completa referido al término municipal de Iznájar. Incluye a los parajes de las Majadillas y cerro del Cuchillo. El primero llega a adquirir la altura de 599 metros, algo superior que la cota 540 sobre la que se asienta el núcleo de Iznájar.

Se justifica su protección natural por constituir un paraje con pervivencias del matorral disperso originario mediterráneo, actualmente reducido a manifestaciones arbustivas de mayor densidad en laderas, con predominio del olivar en las zonas de menor pendiente. El subsuelo está constituido por calizas detríticas al norte, calizas bioclásicas al sur, y por arcillas, limos y arenas en las zonas de contacto con el embalse

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector la preservación de la identidad natural y de la virginidad urbanística de este espacio, permitiendo sólo aquellos usos necesarios para el desarrollo sostenible o defensa de sus recursos.

3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:

a) PERMITIDOS

- Ninguno, salvo los contemplados en el punto 1 del artículo precedente.

b) AUTORIZABLES

- Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas, adecuaciones recreativas y Parque rural, siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno.
- Establecimientos turísticos: serán autorizables los usos de campamentos de turismo o campings, otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural y los establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural, estos últimos cuando se realicen en edificación legal preexistente.
- Infraestructuras territoriales

- Edificación pública

c) PROHIBIDOS

- Edificación agrícola
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Instalación agropecuaria
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras
- Vertedero
- Instalación extractiva
- Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto
- Establecimientos turísticos: el resto
- Industria

En el caso de terrenos incluidos en el Catalogo de Montes Públicos de Andalucía será de aplicación lo establecido en la legislación sectorial vigente de aplicación.

Artículo 11.34. Suelo no urbanizable de especial protección. Valdearenas. (OE).

1. Corresponden a las zonas grafiadas en dicha categoría en el plano de Ordenación Completa referido al término municipal de Iznájar. Este sector está constituido por un área especialmente sensible ligada al embalse de Iznájar, prácticamente llana, en el que predominan los limos y arenas, y en donde a través de la redacción del Plan Especial de Regeneración del Medio Natural se ha pretendido compatibilizar la implantación de usos recreativos con la preservación

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector la preservación de la identidad natural y de la virginidad urbanística de este espacio, permitiendo sólo aquellos usos necesarios para el desarrollo sostenible o defensa de sus recursos.

3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:

a) PERMITIDOS

- Ninguno, salvo los contemplados en el punto 1 del artículo precedente.

b) AUTORIZABLES

- Instalaciones naturalistas o recreativas
- Establecimientos turísticos.
- Infraestructuras territoriales
- Edificación pública

c) PROHIBIDOS

- Edificación agrícola
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Instalación agropecuaria
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras
- Vertedero
- Instalación extractiva

- Industria

En el caso de terrenos incluidos en el Catalogo de Montes Públicos de Andalucía será de aplicación lo establecido en la legislación sectorial vigente de aplicación.

Artículo 11.35. Suelo no urbanizable de especial protección. Entorno próximo pantano de Iznájar. Relación Valdearenas- núcleo de Iznájar. (OE).

1. Corresponden a las zonas grafiadas en dicha categoría en el plano de Ordenación Completa referido al término municipal de Iznájar. Este ámbito incluye los terrenos situados entre el límite Norte del núcleo de Iznájar y el nivel de aguas del embalse, justamente en la desembocadura del arroyo de Priego. Es un sector en donde el embalse presenta gran variabilidad en su nivel de aguas dada su escasa profundidad, de modo que en determinadas épocas del año afloran antiguas conexiones viarias que antaño conectaban Iznájar con otros núcleos urbanos. Es un área especialmente significativa con predominio de arcillas, limos y arenas, y de escasa vegetación dada la influencia del embalse. Por otro lado este ámbito participa de las mismas características que la colindante área de Valdearenas.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector la preservación de la identidad natural y de la virginidad urbanística de este espacio, permitiendo sólo aquellos usos necesarios para el desarrollo sostenible o defensa de sus recursos.

3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:

a) PERMITIDOS

- Ninguno, salvo los contemplados en el punto 1 del artículo precedente.

b) AUTORIZABLES

- Instalaciones naturalistas o recreativas.
- Establecimientos turísticos.
- Infraestructuras territoriales
- Edificación pública

c) PROHIBIDOS

- Edificación agrícola
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Instalación agropecuaria
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras
- Vertedero
- Instalación extractiva
- Industria

En el caso de terrenos incluidos en el Catalogo de Montes Públicos de Andalucía será de aplicación lo establecido en la legislación sectorial vigente de aplicación.

4. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente de aplicación relacionada con la posible afección al embalse de Iznájar.

5. Todas las instalaciones y actividades de nueva implantación en esta categoría de suelo no urbanizable dentro del término municipal de Iznájar, deberán poner en alza los valores ambientales y paisajísticos de dicha zona, y en todo caso no suponer con su implantación y/o desarrollo un deterioro de dichos valores.

Artículo 11.36. Suelo no urbanizable de especial protección. Entorno próximo pantano de Iznájar. (OE).

1. Corresponden a las zonas grafiadas en dicha categoría en el plano de Ordenación Completa referido al término municipal de Iznájar. Incluye a los terrenos situados entre los límites este, norte y sur del núcleo o parque periurbano de Iznájar y el nivel de aguas del embalse. Es un área de especial incidencia en la imagen de Iznájar, afectada en parte por la variabilidad del nivel de aguas del embalse, con escasa vegetación dada la influencia del embalse. Por otro lado este ámbito participa de las mismas características que el anterior, si bien en muchos casos sus condiciones topográficas lo convierten en prácticamente inaccesible.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector la preservación de la identidad natural y de la virginidad urbanística de este espacio, permitiendo sólo aquellos usos necesarios para el desarrollo sostenible o defensa de sus recursos.

3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:

a) PERMITIDOS

- Ninguno, salvo los contemplados en el punto 1 del artículo precedente.

b) AUTORIZABLES

- Instalaciones naturalistas o recreativas
- Establecimientos turísticos.
- Infraestructuras territoriales
- Edificación pública

c) PROHIBIDOS

- Edificación agrícola
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Instalación agropecuaria
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras
- Vertedero
- Instalación extractiva
- Industria

En el caso de terrenos incluidos en el Catalogo de Montes Públicos de Andalucía será de aplicación lo establecido en la legislación sectorial vigente de aplicación.

4. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente de aplicación relacionada con la posible afección al embalse de Iznájar.

5. Todas las instalaciones y actividades de nueva implantación en esta categoría de suelo no urbanizable dentro del término municipal de Iznájar, deberán poner en alza los valores ambientales y paisajísticos de dicha zona, y en todo caso no suponer con su implantación y/o desarrollo un deterioro de dichos valores.

Artículo 11.37. Suelo no urbanizable de especial protección. Recursos Culturales. (OE)

1. Se integran en este tipo de suelo elementos naturales o contruidos singulares, caracterizados por sus valores arquitectónicos, culturales, históricos, paisajísticos, etnográficos, naturales, o de uso, y que, a pesar de no estar declarados como B.I.C. o aparecer inscritos en el Registro Andaluz de Patrimonio Histórico, forman parte del conjunto patrimonial histórico, cultural y natural del municipio, estando además fuertemente arraigados entre la población local.

El Plan pretende en estos suelos la protección, conservación y recuperación de su patrimonio, así como su difusión y conocimiento.

2. Los elementos incluidos en este suelo quedan identificados y localizados en el plano de Ordenación Completa mediante iconos que distinguen los distintos tipos que se relacionan a continuación:

a) Patrimonio arqueológico: yacimientos arqueológicos:

- Y.1. Cortijo de las Pilas
- Y.2. Depósito de agua.
- Y.3. Los Paredones.
- Y.4. Huerta de Diego Rodriguez.
- Y.5. Tajo Cortado.
- Y.6. Ruño.
- Y.7. Los Pechos.

- Y.8. Embalse de Iznájar.
- Y.9. Arroyo del Cerezo.
- Y.10. Próximo al Cortijillo.
- Y.11. El Cortijillo.
- Y.12. Próximo al Arroyo.
- Y.13. Las Majadillas.
- Y.14. Las Majadillas II.
- Y.15. Las Majadillas III.
- Y.16. Cooperativa.
- Y.17. Cerro del Cuchillo
- Y.18. Celada.
- Y.19. Gravera del Cerro de la Pía.
- Y.20. Cerro de la Pía.
- Y.21. El Villar.
- Y.22. El Castillejo del Higueral.
- Y.23. El Castillejo de la Fuente del Conde.
- Y.24. La Mujea.
- Y.25. Cerro del Grajuelo.
- Y.26. La Torre.
- Y.27. La Ariza.
- Y.28. El Jaramillo.
- Y.29. Cortijo Chabanco.
- Y.30. El Tomillar.
- Y.31. Cortijo Piejo.
- Y.32. Membrillar.
- Y.33. Las Llanadillas.
- Y.34. Yacimiento de Valdearenas.

b) Patrimonio cultural hidrológico: fuentes, pilares y veneros. Se recogen los incorporados al Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan:

- F.1. Fuente de la Travesilla.
- F.2. Fuente de el Higueral.
- F.3. Fuente Chabanco.

c) Patrimonio arquitectónico: Arquitectura rural de interés no incluidos en otras categorías e incorporados al Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan:

- C.1. Cortijo de Cuchilleros o Cuquilleros.
- C.2. Cortijo del Mesto.
- C.3. Cortijo Hurtado.
- C.4. Cortijo de las Pilas.
- C.5. Cortijo de los Olivillos.
- C.6. Cortijo Valenzuela.

3. El Plan establece el siguiente régimen de intervenciones autorizables en estos elementos:

a) Patrimonio arqueológico:

Para cada uno de los yacimientos arqueológicos anteriores se define un ámbito de protección mediante coordenadas UTM en el apartado VII Anejo Informativo Yacimientos Arqueológicos del presente Plan. El régimen de usos en dichos ámbitos será el de la categoría de suelo no urbanizable inscrita correspondiente. Ahora bien, cualquier actuación a realizar en los ámbitos reseñados deberá contar previamente con informe favorable de la Administración competente en materia de protección del patrimonio.

b) Patrimonio cultural hidrológico y arquitectónico:

El régimen de autorización de actuaciones es el que se recoge en la ficha correspondiente del Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan.

CAPÍTULO 6. NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL .

Artículo 11.38. Normas específicas del suelo no urbanizable de carácter rural o natural con potencial valor o potencial agrícola.

1. Se integran en este tipo de suelo los terrenos agrícolas de moderada capacidad productiva dedicados mayoritariamente a cultivo de olivar, que se corresponden con las zonas grafiadas en dicha categoría en los planos de Ordenación Completa referido al término municipal de Iznájar en el PGOU de Iznájar.

La moderada capacidad productiva del suelo, la ausencia de valores ambientales intrínsecos de importancia, su carácter limítrofe con el núcleo urbano y la relativamente buena accesibilidad, le confieren mayor capacidad de acogida de edificaciones e instalaciones que hayan de ubicarse en el suelo no urbanizable respecto a otras zonas del territorio municipal.

2. El régimen de usos establecido por el Plan en este tipo de suelo es el siguiente:

a) PERMITIDOS:

- Edificación agrícola

b) AUTORIZABLES:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras

- Instalación agropecuaria

- Vertedero: son autorizables los usos “vertederos de escombros y restos de obras”, “vertederos de chatarras”, “balsas de alpechín” y “plantas de transferencia”

- Instalación extractiva

- Instalaciones naturalistas o recreativas

- Establecimientos turísticos

- Edificación pública

- Industria..

- Vivienda vinculada a fines agrarios

- Infraestructuras territoriales

c) PROHIBIDOS:

- Vertedero (el resto)

En el caso de terrenos incluidos en el Catalogo de Montes Públicos de Andalucía será de aplicación lo establecido en la legislación sectorial vigente de aplicación.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 11.39. Normas específicas de los sistemas en suelo no urbanizable.

1. Integran estos suelos los elementos que el Plan clasifica como sistemas en suelo no urbanizable, conforme a lo dispuesto en el Título II de estas Normas. Los suelos afectados quedan identificados en el plano de Ordenación Estructural y en el de Ordenación Completa.

2. Se identifican los siguientes tipos de Sistemas:

a) SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS.

- Emisarios de saneamiento.
- Depósitos de agua.

b) SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

- Parque periurbano de Iznájar. (Sistema general) (OE)
- Área Recreativa de El Cuchillo. (Sistema general) (OE)

c) SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

- (1) Cementerio de El Higueral (Sistema general) (OE)
- (2) Equipamiento junto a Valdearenas.
- (3) Equipamiento deportivo en el Higueral.
- (4) Escolar en Solerche.

3. Para el desarrollo del sistema general de espacios libres, Parque Periurbano de Iznájar, será necesaria la formulación de un proyecto de intervención pública, que ordene y adecue estos parajes para uso de recreo y esparcimiento, dotándolos de unos servicios mínimos complementarios, tal como se recoge en la correspondiente de planeamiento y gestión.

4. Para el desarrollo del sistema general de espacios libres de Área Recreativa de El Cuchillo será necesaria la formulación de un Plan Especial que ordene y adecue estos parajes para uso de recreo y esparcimiento, dotándolos de unos servicios mínimos complementarios a este uso, que responderán a lo establecido en la correspondiente ficha de planeamiento y gestión.

5. Para el Sistema general de infraestructuras, se estará a lo dispuesto en su propia normativa sectorial, en particular en cuanto a zonas de servidumbre y afección, así como en cuanto a su régimen.

6. Queda prohibida cualquier edificación o instalación dentro de estos suelos hasta la aprobación del trazado de las infraestructuras, del proyecto de equipamiento o del correspondiente Plan Especial.

CAPÍTULO 8. ACTUACIONES PREVISTAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 11.40. Actuaciones relacionadas con la obtención de sistemas generales en suelo no urbanizable.

A continuación se enumeran las Actuaciones Asistemáticas previstas en suelo no urbanizable destinadas a la obtención de terrenos destinados a sistemas, que se fijan en el presente PGOU de Iznájar.

AASNU-1. Sistema viario de acceso a nueva Estación Depuradora.

AASNU-2. Sistema General de espacios libres. Parque Periurbano de Iznájar.

Artículo 11.41. Actuaciones relacionadas con proyectos de intervención pública en suelo no urbanizable.

A continuación se enumeran las actuaciones previstas en suelo no urbanizable relacionadas con la redacción de proyectos de intervención pública que se fijan en el presente PGOU de Iznájar.

PISNU-1. Parque Periurbano de Iznájar (Sistema General de espacios libres).

PISNU-2. Relación Valdearenas- Núcleo de Iznájar.

Artículo 11.42. Actuaciones relacionadas con la redacción de planes especiales en desarrollo o de nueva redacción.

A continuación se enumeran las actuaciones previstas en suelo no urbanizable relacionadas con la redacción de planes especiales bien con planeamiento desarrollado o a redactar que se fijan en el presente PGOU de Iznájar.

PESNU-1. Plan Especial Área Recreativa El Cuchillo (Sistema General de espacios libres).

PESNUT-1. Plan Especial de Regeneración del Medio Natural de Valdearenas, que cuenta con planeamiento desarrollado.

IV.12. TITULO XII: ESTUDIO ECONÓMICO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

CAPÍTULO PRIMERO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

Artículo 12.1. Programa de Actuación del PGOU de Iznájar.

1. En razón de las prioridades estimadas a corto y medio plazo, el PGOU de Iznájar establece un Programa de Actuación en donde se estima y prevé el desarrollo de sus diversas actuaciones.
2. Aunque conforme a la legislación vigente, la vigencia del PGOU puede considerarse indefinida, para el cumplimiento de sus objetivos se estima un periodo de ocho años, dividiendo en dos fases o periodos a efectos de programación de actuaciones.
3. En todo caso, conforme a lo señalado en la Normativa del presente PGOU, el Ayuntamiento de Iznájar podrá proceder a la revisión y adaptación del Programa de Actuación del PGOU de Iznájar, fundamentalmente para potenciar y/o fomentar el adelantamiento en la consecución de los objetivos propuestos por la planificación.

PROGRAMA DE ACTUACION P.G.O.U. DE IZNAJAR

ACTUACIÓN	1ºCUATRIENIO	2ºCUATRIENIO
Suelo Urbano Consolidado		
PISUC-1		
AASUC-1		
SUCT-UE-1-PP-1	0	0
Suelo Urbano No Consolidado		
ARI SUNCod-1		
ARI SUNCod-2		
ARI SUNCod-3		
ARI SUNCod-5		
ARI SUNCod-6		
ARI SUNCod-7		
ARI SUNCod-8		
ARI SUNCod-AD-2		
ARI SUNCod-CO-5		
ARI SUNCod-CEL-4		
ARI SUNCod-CEL-5		
ARI SUNCod-CEL-6		
ARI SUNCod-CEL-7		
ARI SUNCod-CEL-8		
ARI SUNCod-ELH-2		
ARI SUNCod-ELH-3		
ARI SUNCod-FC-1		
ARI SUNCod-FC-6		
ARI SUNCod-FC-7		
ARI SUNCod-JAR-1		
ARI SUNCod-LP-1		
ARI SUNCod-LP-3		
ARI SUNCod-SOL-2		
ARI SUNCod-SOL-3		
ARI SUNCod-VB-1		
ARI SUNCod-VB-2		
Suelo Urbanizable Ordenado con planeamiento aprobado		
SUOT-CIERZOS	0	0
SUOT-LAS ARCAS	0	0
SUOT-PP-1	0	0
SUOT-PP-2	0	0
Suelo Urbanizable Sectorizado		
SUS-1		
SUS-2		
SUS-3		
SUS-5		
SUS-7		
SUS-8		
SGel-1		
SGel-2		
Suelo Urbanizable No Sectorizado		
SUNS-IZ-1	0	0
SUNS-IZ-2	0	0
SUNS-CEL-1	0	0
SUNS-JUN-1	0	0
SUNS-AD-1	0	0
Suelo No Urbanizable		
AASNU-1		
PISNU-1/AASNU-2		
PESNU-1		
PISNU-2		
PESNUT-1	0	0

CAPÍTULO SEGUNDO. ESTUDIO ECONÓMICO.

Artículo 12.2. Estudio económico del PGOU de Iznájar.

1. El PGOU de Iznájar procede a la estimación de los costos previsibles para la ejecución de las actuaciones propuestas por el mismo, conforme al Estudio Económico que se adjunta, considerando, mediante la correspondiente evaluación, la intervención e implicación en la ejecución del PGOU de los agentes inversores previstos, y considerando la lógica secuencial de la consecución de objetivos derivada de las previsiones de ejecución contenidas en el correspondiente Programa de Actuación.
2. El Ayuntamiento, al objeto de conseguir el cumplimiento de los objetivos urbanísticos recogidos en el presente PGOU, podrá arbitrar las medidas oportunas para la viabilidad de la financiación de su exclusiva competencia, conforme a los mecanismos contenidos en las legislaciones vigentes de aplicación.
3. Las actuaciones no señaladas como de iniciativa pública, con financiación exclusiva o compartida por parte de la administración municipal, se entenderán como de iniciativa privada.
4. El PGOU establece, en función de unas repercusiones de costos a estimar en la ejecución de viales, infraestructuras, espacios libres y redes de aparcamientos públicos, el coste previsto para cada una de las actuaciones planificadas.

Iznájar, marzo de 2009.

Por el equipo redactor del PGOU de Iznájar

Fdo. Juan Cantizani Oliva

Fdo. Eduardo Zurita Povedano.