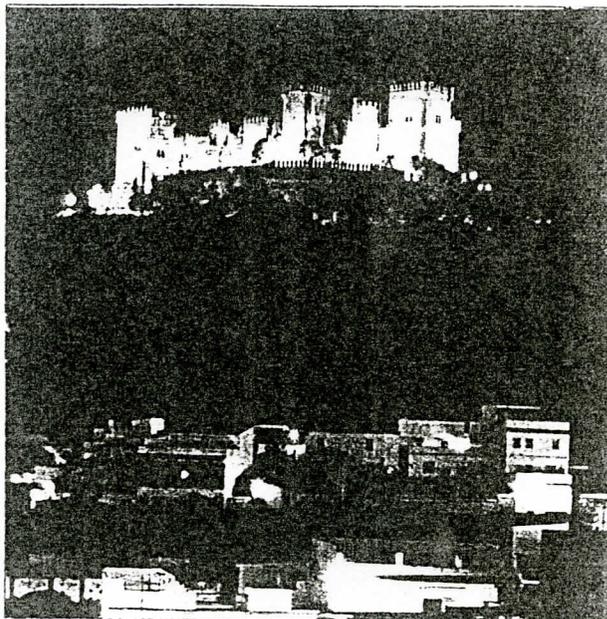


DIPUTACION
PROVINCIAL
DE CORDOBA

SAU

SERVICIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

EAJO GUADALQUIVIR



AYTO. ALMODÓVAR DEL RÍO

NORMAS SUBSIDIARIAS

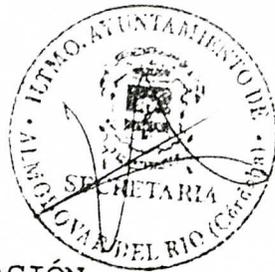
modificación
puntual

MARZO 2000

Nº 4

DE JUAN SPARKIO SANCHEZ

SUELO NO URBANIZABLE



TITULO V.- SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 1º NORMAS GENERALES Y DE EDIFICACIÓN

Artº 53.- Naturaleza y Régimen

Serán de aplicación estas Normas en aquellos terrenos, pertenecientes al término municipal de Almodóvar del Río, que de acuerdo a lo establecido en el Artº 80 de la Ley del Suelo quedan clasificados como suelo no urbanizable en los planos de estas Normas Subsidiarias (NN. SS.).

Artº 54.- Normas de aplicación

1.- De acuerdo con lo establecido en los Artículos 86 de la Ley del Suelo y 45 del Reglamento de Gestión Urbanística, en el suelo no urbanizable clasificado por estas Normas no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planos o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

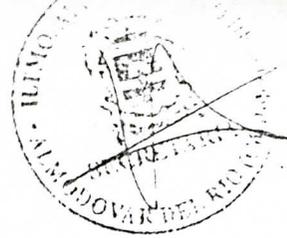
2.- Siguiendo el procedimiento previsto en el Artº. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, cuando no exista riesgo de formación de núcleo de población.

3.- Queda prohibida la edificación destinada a cualquier otro uso.

Artº 55.- Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas

1.- Se considera como construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, y por conclusión ganaderas, las ligadas a la actividad productora del predio donde se ubican tales como almacenes de aperos propios, de grano de propia recolección, de abonos a consumir en la propia finca, y las edificaciones de alojamiento del ganado, en explotaciones extensivas o estabuladas.

2.- A estos efectos las edificaciones destinadas a la transformación de productos agrarios, excepto molinos aceiteros, almacén de abonos al por mayor, silos privados de acopio y comercialización...etc., conllevarán la clasificación de actividad industrial.



Art° 56.- Construcciones vinculadas a las obras públicas

A los efectos de estas Normas y en desarrollo de lo legalmente establecido las construcciones vinculadas a las obras públicas se clasifican y regulan en:

- a) Construcciones para la ejecución: Definiendo como tales los alojamientos de operarios, almacenes de maquinaria, utillajes y acopios necesarios para la ejecución de la obra pública. Su definición formal y ubicación deberán venir fijados en el proyecto de la obra y la implantación será temporal en tanto se desarrolle la ejecución salvo que esté prevista su transformación en construcciones de entretenimiento.
- b) Construcciones para el entretenimiento: Definiendo como tales los almacenes de maquinaria básica y las viviendas de operarios de entretenimiento. Su definición formal y ubicación deberán venir fijados en el proyecto de la obra y en el caso de viviendas deberán respetar las condiciones de distancias, tolerancias y separación a linderos y estéticas de estas Normas.
- c) Construcciones para el servicio: Definiendo como tales las edificaciones destinadas al uso por los usuarios de las obras públicas, se incluyen las Estaciones de viajeros, las Estaciones de Servicio y Venta de combustible a vehículos, los Talleres Mecánicos, las instalaciones Hoteleras y de Restauración, y Áreas de Descanso, con la siguiente regulación específica:
 - 1° Estaciones de viajeros: Deberán justificar su ubicación en suelo no urbanizable por su Servicio a Áreas urbanas próximas o áreas rurales pobladas y serán de titularidad pública o privada mediante concesión administrativa.
 - 2° Estaciones de Servicio y Venta de combustible a vehículos: Podrán comprender edificación destinadas a reparación y entretenimiento de vehículos, venta de combustibles e instalaciones hoteleras y de restauración. Deberán cumplir cada legislación sectorial vigente y la específica para cada uso fijada en estas Normas.
 - 3° Talleres Mecánicos: Podrán comprender instalaciones de venta, reparación, lavado y engrase de vehículos y accesorios. Deberán situarse como mínimo a 5 Km. de otro Taller ubicado sobre la misma vía.


SECRETARÍA DE TRANSPORTACIÓN Y COMUNICACIONES

4° Instalaciones Hoteleras y de Restauración: Comprenderán los hoteles, hostales y pensiones; y los restaurantes, bares y cafeterías.

5° Áreas de Descanso: Son las instalaciones abiertas de titularidad pública coincidente con la vía y con edificación mínima de servicios sanitarios.

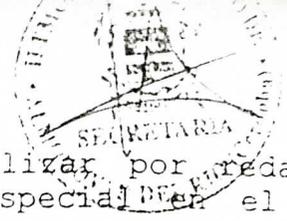
Todas las construcciones reglamentadas deberán cumplir lo establecido en la Ley 15/1988, de 29 de julio, de Carreteras, así como las siguientes normas de carácter general :

- a) La profundidad máxima edificable será de 100 metros medidos desde el borde de la vía a la que sirven.
- b) Si conllevasen la ejecución de vivienda de guarda o servicio deberán cumplir las normas de distancia y tolerancia marcadas en estas normas para cada zona.
- c) Su edificabilidad máxima será de 0,5 m²t/m²s y la altura máxima de 2 plantas o 7 metros.
- d) Deberán comprender en su ejecución el sistema de accesos desde la vía a que sirven, cuya idoneidad será informada por el organismo titular de la vía.
- e) Se situarán a una distancia mínima de 250 metros del límite de Suelo Urbano o Urbanizable sobre la misma vía.

Artº 57.- Instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social

A los efectos de estas Normas y en desarrollo de lo legalmente establecido las instalaciones enunciadas se clasifican y regulan en:

- a) Instalaciones industriales y fabriles y almacenes y depósitos agropecuarios e industriales.
Se justificará la dotación de energía y agua necesaria y el tratamiento y eliminación de vertidos sólidos, o líquidos.
- b) Instalaciones de Interés social: Comprenden las edificaciones destinadas a equipamientos sociales públicos o privados, instalaciones recreativas, deportivas o de esparcimiento y campamentos de turismo.


SECRETARIA DE AGRICULTURA, GANADERIA Y PESQUERA

Su autorización a realizar, por redacción y aprobación de un Plan Especial, el que se contemple al menos:

- La ordenación del suelo y la relación parcela/edificación.
- La necesidad e idoneidad de la ubicación en el suelo no urbanizable y en el lugar propuesto.
- El cumplimiento de las normas de Protección.
- El estudio económico-financiero y plazos de ejecución.

En cualquier caso las edificaciones tendrán una altura máxima de dos plantas o siete metros y si se proyectasen viviendas estas cumplirán las normas de distancias y Tolerancias fijadas en estas Normas para cada zona.

Artº 58.- Vivienda familiar.

A los efectos de estas normas y en desarrollo de lo legalmente establecido se regulan los siguientes tipos de vivienda familiar:

a) Vivienda familiar de carácter agrario: Se entiende como tal aquella que aloja a una familia en la que la actividad económica y laboral principal de alguno de los miembros es la explotación agraria o pecuaria del predio en la que se ubica.

b) Vivienda familiar de carácter recreativo: Se entiende como tal aquella vivienda destinada a un uso temporal que no está ligado a la explotación directa del predio en que se ubica y que es adecuada en función a la superficie y situación de este, pudiendo ser compatible con la existencia de viviendas agrícolas en el mismo predio.

Artº 59.- Núcleo de Población

1.- Se define como núcleo de población el conjunto de dos o más edificaciones que situadas en predios diferentes, o sobre un mismo predio si están afectas a un régimen de tenencia y/o actividad de titular distinto, tienen en común dos o más de las siguientes infraestructuras:

- a) Acceso rodado desde vía pública o privada.
- b) Abastecimiento de agua, a excepción de agua de riego mediante tomas directas desde canal o acequia pública.
- c) Suministro de Energía Eléctrica en Baja Tensión desde el mismo Centro de Transformación.



d) Evacuación de agua y/o residuos a red de alcantarillado o fosa séptica común.

2.- Se exceptúan de su inclusión en este concepto el conjunto de edificaciones de Estaciones de Servicio o Instalaciones Hoteleras, que edificadas bajo un proyecto común podrán tener regímenes de tenencia y uso diferenciados.

3.- Así mismo se exceptúan los conjuntos de viviendas familiares de carácter agrario usadas por operarios de una misma explotación, hasta un número máximo de cuatro, siempre que la superficie de la explotación sea igual o superior al resultado de multiplicar por dos y por el número de viviendas, la parcela mínima a efectos de edificación señalada para la zona. En estos conjuntos una de la viviendas podrá tener carácter recreativo.

Artº 60.- Parcelación Urbanística

1.- Se definen como parcelación urbanística las divisiones y segregaciones de terrenos efectuados en contra de la legislación agraria.

2.- Así mismo se definen como parcelación urbanística las divisiones y segregaciones de terrenos cualquiera que sea la superficie de los predios resultantes, realizada simultáneamente a la proyectación y/o ejecución de dos o más infraestructuras comunes siguientes:

- Vías y caminos de acceso.
- Suministro de Energía eléctrica en Baja Tensión desde un Centro de Transformación o en Alta Tensión con tendido de nueva línea.
- Abastecimiento de agua desde una captación y red de distribución.
- Evacuación de Aguas Residuales a red de alcantarillado o fosa séptica común.

Artº 61.- Condiciones generales de edificación

1.- Las edificaciones y conjuntos de edificaciones permitidos se ejecutarán de forma aislada sobre la parcela afecta, de modo que se situarán en cualquier caso a 10 m. como mínimo de los linderos a excepción de lo específicamente marcado en las normas particulares y cumpliendo en cualquier caso las legislaciones sectoriales.



2.- Las edificaciones, a excepción de las instalaciones especiales e industriales, se asemejarán a las formas tradicionales de edificación en el área rural de Almodóvar del Río, se desarrollarán en una o dos crujías, preferentemente con cubierta inclinada de teja y con acabados lisos y pintados, prohibiéndose el uso de materiales reflectantes.

Artº 62.- Condiciones de edificación por zonas

A los efectos de las construcciones destinadas a Explotaciones Agrícolas, Instalaciones industriales y fabriles y almacenes y depósitos agropecuarios e industriales e Instalaciones de Interés Social y Vivienda Familiar; el territorio del Término Municipal de Almodóvar del Río se divide y regula según las siguientes zonas:

1.- ZONA A:

- Delimitación: según se especifica en el Plano nº1 de estas Normas. Corresponde a las zonas de Sierra del Norte del Término Municipal.
- Parcela mínima: 10 Has., excepto para Instalaciones de Interés Social que podrá ser de 3 Has.
- Distancia a otra edificación: 400 metros.
- Edificabilidad: 50 m²/Ha., excepto para Instalaciones de Interés Social que será la resultante de aplicar lo establecido en estas NN.SS. y complementariamente las condiciones particulares de edificación para cada tipo de obra según las NN.CC. Provinciales.
- Proscripciones: se prohíben las instalaciones industriales y fabriles y almacenes y depósitos agropecuarios e industriales, excepto almacenes de productos no primarios a que se refiere el P.E.P.M.F. de la Provincia de Córdoba.

2.- ZONA B:

- Delimitación: según se especifica en el plano nº1 de estas Normas. Corresponde a las zonas del Valle en el centro y eje este-oeste del Término Municipal.

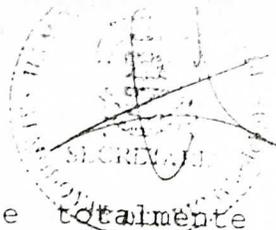
- 
- Parcela mínima: 1 Ha., excepto para instalaciones industriales y fabriles y almacenes y depósitos industriales y agropecuarios e Instalaciones de Interés Social, que podrá ser de 0,6 Ha.
 - Distancia a otra edificación: 150 metros.
 - Edificabilidad: la resultante de aplicar lo establecido en estas NN.SS. y complementariamente las condiciones particulares de edificación para cada tipo de obra según las NN.CC. Provinciales, con las siguientes limitaciones :
 - 250 m² t/Ha. para viviendas y almacenes
 - 1000 m² t/Ha. para instalaciones ganaderas
 - 7500 m² t/Ha. para invernaderos
 - Observaciones: no se autorizan edificaciones para vivienda familiar de carácter recreativo. Las instalaciones para invernaderos no computarán a efectos de distancias.

3.- ZONA C:

- Delimitación: según se especifica en el plano n°1 de estas Normas. Corresponde a las zonas de Campiña del sur del Término Municipal.
- Parcela mínima: 5 Ha., excepto para instalaciones industriales y fabriles y almacenes y depósitos industriales y agropecuarios e Instalaciones de Interés Social, que podrá ser de 1 Ha. En el área de especial protección incluida en esta Zona, se mantiene la parcela mínima de 5 has.
- Distancia a otra edificación: 250 metros.
- Edificabilidad: la resultante de aplicar lo establecido en estas NN.SS. y complementariamente las condiciones particulares de edificación para cada tipo de obra según las NN.CC. Provinciales, con las siguientes limitaciones :
 - 75 m² t/Ha. para vivienda y almacenes
 - 500 m² t/Ha. para instalaciones ganaderas
- Proscripciones: en el área de especial protección incluida en esta Zona se prohíben las instalaciones industriales y fabriles y almacenes y depósitos agropecuarios e industriales.

4.- ZONA DE RESTRICCIÓN TOTAL DE EDIFICACIONES:

- Delimitación: según se especifica en el plano n°1 de estas Normas, corresponde a zonas a preservar en función del modelo territorial desarrollado históricamente.



- Proscripciones: Se prohíbe totalmente cualquier edificación, construcción, instalación y movimiento de tierra.

5.- ZONA DE PROSCRIPCIÓN DEL USO DE VIVIENDA:

- Delimitación: según se especifica en el plano n°1 de estas Normas. Corresponde a zonas donde existe un riesgo formalizado de formación de núcleo de población.
- Proscripciones: Se prohíbe totalmente cualquier edificación destinada a uso de vivienda en cualquiera de los usos regulados en estas normas.

CAPITULO 2º.- NORMAS DE PROTECCIÓN

SECCIÓN 1ª DE LAS INFRAESTRUCTURAS

Artº 63.- Carreteras

1.- Para los actos de edificación con respecto a las carreteras se estará a lo dispuesto en la vigente Ley de Carreteras y sus Reglamentos.

2.- No obstante, en el desarrollo de los contenidos de estas Normas y justificadamente podrán modificarse las zonas de servidumbre y afección en base a lo prescrito en la Ley de Carreteras.

3.- En las carreteras y caminos de nuevo trazado se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas colindantes con ellas.

Los taludes y terraplenes serán tratados de forma que no se altere la configuración paisajística de la zona.

Artº 64.- Vías Férreas

Para la conservación y afección a vías férreas será Conservación y Policía de los Caminos de Hierro del 23.11.1877 y en especial lo prescrito en sus artículos 3º y 9º.

Artº 65.- Servidumbres Aeronáuticas

Se estará a lo dispuesto en las siguientes Leyes y Decretos:

- Ley de 2.11.1940 sobre Aeropuertos.
- Decreto del 21.12.1966 referente a servidumbres de los terrenos inmediatos a las instalaciones radioeléctricas de ayuda a la navegación aérea.
- Ley de 21.7.1968 sobre navegación aérea.
- Ley de 17.7.1968 sobre servidumbres Aeronáuticas.
- Decreto de 24.2.1972 sobre servidumbres Aeronáuticas.

Artº 66.- Redes de Alta Tensión

1.- Queda prohibido el tendido de líneas aéreas de alta tensión de primera y segunda categoría en el interior de los suelos urbanos o urbanizables.

2.- En el suelo no urbanizable las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más



desfavorables entre los conductores de la línea eléctrica aérea y los edificios o construcciones que se encuentren bajo ellas serán las siguientes:

- Sobre puntos accesibles a las personas:
(3,3 + U/100)m. con un mínimo de 5 metros.
- Sobre puntos no accesibles a las personas:
(3,3 + U/100)m. con un mínimo de 4 metros.

En ambos casos U es la tensión compuesta en KV.

En las condiciones más desfavorables se mantendrán las anteriores distancias en proyección horizontal entre los conductores de la línea y los edificios y construcciones inmediatos.

3.- En las instalaciones de centros de Transformación se estará a lo dispuesto en los Artículos 7 y 15 del Reglamento de Estaciones de Transformación.

SECCIÓN 2ª DEL MEDIO FÍSICO

Artº 67.- Normas sectoriales complementarias

Constituyen la base normativa para la protección del Medio Físico las Normas sectoriales incidentes emanados desde organismos competentes, con especial mención, al Plan Especial de Protección del Medio Físico que se aplicará complementario y subsidiariamente a estas Normas, con las siguientes especificaciones en su desarrollo:

1º Complementariamente a lo preceptuado en la Ley 29/1985 de Agosto, de Aguas, se establece un perímetro alrededor del Embalse de la Breña de 500 m. de profundidad medidos en proyección horizontal desde la cota de máximo llenado, en el que cualquier instalación o edificación deberá ser autorizada por la Comisión Provincial de Urbanismo, previos informes de la Agencia de Medio Ambiente y la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

2º Se determina como zona específica de protección de Acuíferos la comprendida entre el Canal del Guadalmellato y el río Guadalquivir. EN dicha zona deberá dotarse a todas las edificaciones de una Cámara de Depuración previa a la fosa Séptica. Específicamente deberá realizarse un estudio de depuración y vertido en la zona de las Tejeras.

3º La eliminación árboles de las especies Encina, Alcornoque, Acebuche, Quejigo, Algarrobo, Álamo, Chopo, Aliso, Almez, Fresno, Olmo, Sauce, taraje, y otras especies arbóreas y arbustivas enunciadas en la Orden de 27/julio/1988 de la Consejería de Agricultura y Pesca con implantación en el

municipio, será sometida a licencia Municipal que deberá recabar informe de la Agencia de Medio Ambiente.

El desmonte de monte bajo, alto o matorral en la zona catalogada como Complejo Serrano de Interés Ambiental, será sometido a licencia Municipal con el mismo trámite.

4° La regulación de otras actividades, instalaciones o edificaciones estará a lo especificado en el Plan Especial de Protección del Medio Físico que se aplicará con carácter complementario al régimen de actividades y edificaciones autorizadas en estas Normas.

5° Las Normas anteriormente citadas serán de aplicación a las Zonas de Especial Protección delimitadas en el Plano nº 2 de estas Normas.

Artº 68.- Normas Particulares

En el Término municipal de Almodóvar del Río, y a efectos de la protección del medio de alto valor natural se determinan.

ZONAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL

- Delimitación: Según lo establecido en el plano nº 2 de estas Normas.

- Especificaciones:

1.- La corta de Árboles estará sujeta al requisito previo de obtención de licencia municipal. Cualquier cambio de uso que implique eliminación del arbolado deberá garantizar:

a) El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente a la originaria.

b) La reposición de igual número de árboles autóctonos en las zonas de dominio público que se determinen.

2.- Quedan prohibidos los movimientos de tierras y actividades que los conlleven en zonas de pendiente superior al 15%.

3.- Queda prohibida la colocación de elementos publicitarios y la publicidad sobre elementos naturales.

4.- Queda prohibido el vertido y depósito de residuos sólidos urbanos, escombros y vertidos industriales.

SECCIÓN 3ª DEL PAISAJE

Artº 69.- Normas Generales

1.- En todas las actividades e instalaciones que supongan obras y/o edificaciones se observarán medidas para preservación del paisaje y de la imagen del entorno.

2.- Específicamente se prohíbe la edificación en las zonas de apertura u oclusión del paisaje siempre que se modifiquen las condiciones de percepción del mismo.

3.- Así mismo se prohíbe la edificación en las líneas de cuerdas de paisaje que impliquen la ruptura del mismo, y con carácter general las edificaciones no se situarán en las zonas de cota máxima de la parcela donde se ubiquen.

4.- Deberán formular un Estudio Paisajístico donde se recoja y analice la información necesaria para evaluar las consecuencias ambientales desde el aspecto paisajístico, todas las edificaciones a ejecutar que superen las siguientes medidas:

- Longitud de alguno de sus lados mayor de 100 m.
- Altura superior a 7 metros.

Artº 70.- Zonas de Protección del Paisaje

A efectos de la protección de los valores específicos del paisaje se delimitan y regulan las siguientes zonas:

1.- ZONA DE NIVEL DE PROTECCIÓN EN GRADO I

- Delimitación: Según lo establecido en el plano nº2 de estas Normas.

- Especificaciones:

Deberán formular un Estudio Paisajístico donde se recoja y analice la información necesaria para evaluar las consecuencias ambientales desde el aspecto paisajístico, todas las edificaciones a ejecutar que superen las siguientes medidas:

- Longitud de alguno de los lados mayor de 50m.
- Altura superior a 7 metros.

2.- ZONA DE NIVEL DE PROTECCIÓN EN GRADO II

- Delimitación: según lo establecido en el plano n°2 de estas Normas.

- Especificaciones:

Deberán formular un Estudio Paisajístico donde se recoja y analice la información necesaria para evaluar las consecuencias ambientales desde el aspecto paisajístico, todas las edificaciones a ejecutar que superen las siguientes medidas:

- Longitud de algunos de sus lados mayor a 20 m.
- Altura superior a 3,5 metros.

3 - ZONA DE NIVEL DE PROTECCIÓN EN GRADO III

- Delimitación: Según lo establecido en el plano n°2 de estas Normas.

- Especificaciones:

Deberán formular un Estudio Paisajístico donde se recoja y analice la información necesaria para evaluar las consecuencias ambientales desde el aspecto paisajístico, cualquier edificación a ejecutar.

Se prohíbe la ejecución de desmontes cuya superficie sea superior a 500 metros cuadrados.

4.- ZONA DE NIVEL DE PROTECCIÓN TOTAL

- Delimitación: Según lo establecido en el plano n°2 de estas Normas.

- Especificaciones: Se prohíbe cualquier movimiento de tierras, infraestructuras, instalación o edificación. La alteración de cultivos y masas o unidades de arbóreas deberán justificar la no alteración del paisaje.