



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DE LA SIERRA DE CÓRDOBA\_ FASE DE APROBACION INICIAL  
PGOU CÓRDOBA 2001

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y UNIVERSIDAD DE CÓRDOBA

CÓRDOBA, MAYO 2010.

**INDICE**

**CAPITULO PRIMERO. NORMAS GENERALES**

- Artículo 1. Ámbito y destino del Suelo No Urbanizable.
- Artículo 2. Categorías.
- Artículo 3. Régimen del suelo.
- Artículo 4. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones.
- Artículo 5. Concepto de núcleo de población y condiciones para evitar su formación.

**CAPITULO SEGUNDO CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION**

- Artículo 6. Condiciones de la edificación.
- Artículo 7. Condiciones ambientales, estéticas y paisajísticas de la edificación.
- Artículo 8. Condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones existentes.

**CAPITULO TERCERO REGULACION DE LOS USOS Y DE SUS CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION**

- Artículo 9. Definición de los usos
- Artículo 10. Construcciones destinadas a explotaciones de uso primario (agrícola, ganadero, forestal...) que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, ganadería, montes, etc.
- Artículo 11. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.
- Artículo 12. Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- Artículo 13. Vivienda vinculada a fines agrarios.

**CAPITULO CUARTO CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA**

- Artículo 14. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Cauces, Riberas y Márgenes
- Artículo 15. SNUEP\_BIC: Suelo No Urbanizable de Especial Protección Bien de Interés Cultural.
- Artículo 16. SNUEP\_PNSH Suelo No Urbanizable de Especial Protección Parque Natural Sierra de Hornachuelos.
- Artículo 17. SNUEP\_PPV: Suelo No Urbanizable de Especial Protección Parque Periurbano Monte Público Los Villares.
- Artículo 18. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias

**CAPITULO QUINTO CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA**

- Artículo 19. SNUEP\_CG: Suelo No Urbanizable de Especial Protección valores ecológicos Corredor del río Guadiato.

- Artículo 20. SNUEP\_FR: Suelo No Urbanizable de Especial Protección Forestal
- Artículo 21. SNUEP\_D: Suelo No Urbanizable de Especial Protección valores agroforestales Dehesas
- Artículo 22. SNUEP\_FSM: Suelo No Urbanizable de Especial Protección valores paisajísticos Frente de Sierra Morena
- Artículo 23. SNUEP\_P: Suelo No Urbanizable de Especial Protección la Palomera y entorno del arroyo Pedroche
- Artículo 24. SNUEP\_EE: Suelo No Urbanizable de Especial Protección Entorno del Embalse de San Rafael de Navallana
- Artículo 25. SNUEP\_TVS: Suelo No Urbanizable de Especial protección áreas adeshadas Transición Vega-Sierra.
- Artículo 26. SNUEP\_AC: Suelo No Urbanizable de Especial Protección Áreas Cerealísticas de Transición Vega-Sierra.
- Artículo 27. SNUEP\_AP: Suelo No Urbanizable de Especial Protección Áreas Periurbanas del noreste de Córdoba.
- Artículo 28. SNUEP\_PEPMA (PA): Suelo No Urbanizable de Especial Protección Plan Especial de Protección de Medina Azahara (Planeamiento Aprobado)
- Artículo 29. Suelo No Urbanizable de Especial protección Caminos Públicos.
- Artículo 30. SNUEP\_YC: Suelo No Urbanizable de Especial Protección Yacimientos de Interés Científico

**CAPÍTULO SEXTO NORMAS PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.**

- Artículo 31. SNU\_FST: Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural de origen Forestal Severamente Transformado
- Artículo 32. SNU\_EP: Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural Equipamiento Privado

**CAPÍTULO SEPTIMO CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES TERRITORIALES**

- Artículo 33. Sistemas generales territoriales (OE)

**CAPITULO PRIMERO. NORMAS GENERALES**

**Artículo 1. Ámbito y destino del Suelo No Urbanizable.**

1.- La presente normativa será de aplicación al suelo clasificado como no urbanizable perteneciente al ámbito del Plan Especial de Ordenación y Protección de la Sierra de Córdoba (en adelante PE Sierra), delimitado en el plano de Ordenación Estructural.

2.- Para una mejor comprensión y aplicación de estas Normas Urbanísticas, se ha incorporado parte del articulado y determinaciones de la actual normativa sobre el suelo no urbanizable del vigente Plan General de Ordenación Urbanística, y que serán de aplicación, mientras permanezca vigente el actual PGOU, siendo, en todo caso, interpretable, según la legislación vigente en cada caso.

3.- Los actos de uso y aprovechamiento de este suelo conforme a su naturaleza, sin transformación del mismo y para su explotación agropecuaria, forestal y cinegética, están sujetos exclusivamente a las limitaciones establecidas por la legislación civil y la legislación sectorial aplicable.

Sólo la ordenación urbanística prevista en este Plan Especial legitima y autoriza la realización de cualquiera otros actos y aprovechamientos distintos de los previstos en el apartado anterior así como de las instalaciones o edificaciones que requiera la implantación o explotación de estos últimos, incluidas las construcciones, instalaciones o elementos móviles o prefabricados susceptibles de algún uso de los contemplados en esta normativa las cuales se someterán a las mismas condiciones de implantación y a los mismos requisitos y procedimientos de autorización establecidos para las actuaciones que comporten edificaciones de nueva planta.

4.- En desarrollo de esta normativa podrán redactarse Planes Especiales los cuales podrán tener, entre otras, las siguientes finalidades:

- a).- Zonificación, calificación y ordenación pormenorizada de áreas del Suelo No Urbanizable en las que por sus especiales características sea necesario regularlas de forma específica.
- b).- Implantación de conjuntos o complejos de instalaciones ligadas a la explotación de recursos ganaderos.
- c).- Protección, rehabilitación y reutilización de elementos singulares construidos del medio rural.
- d).- Ordenación de usos turístico-recreativos en zonas singulares.
- e).- Restauración medioambiental.
- f).- Actuación de lucha contra la erosión y de reforestación de áreas prioritarias.
- g).- Establecimiento de medidas de protección para la prevención de incendios forestales.
- h).- Estudio y propuesta de ordenación de los caminos rurales y vías pecuarias existentes.
- i).- Otros fines análogos.

En todo caso se redactarán obligatoriamente Planes Especiales cuando, a juicio del Ayuntamiento, se pretenda implantar actuaciones que puedan suponer un cambio sustancial del territorio.

**Artículo 2. Categorías.**

De acuerdo con los criterios de la legislación urbanística, el Plan distingue las subcategorías y sistemas en suelo no urbanizable que se relacionan en el presente artículo, a los efectos de determinar el régimen urbanístico de aplicación.

**1. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:**

- a. SNUEP\_ Cauces, Riberas y márgenes.
- b. SNUEP\_BIC: Bien de Interés Cultural.
  - Medina Azahara.
  - Ermita Santuario Virgen de Linares.
  - Santuario de Santo Domingo Scala Coeli.
- c. SNUEP\_PNSH: Parque Natural Sierra de Hornachuelos (ZEPA, LIC).
- d. SNUEP\_PPV: Parque Periurbano Monte Público Los Villares.
- e. SNUEP\_Vías Pecuarias.

**2. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística:**

- a. SNUEP\_CG: valores ecológicos Corredor del río Guadiato.
- b. SNUEP\_FR: Forestal
- c. SNUEP\_D: valores agroforestales Dehesas.
- d. SNUEP\_P: la Palomera y entorno del arroyo Pedroche.
- e. SNUEP\_EE: Entorno del Embalse de San Rafael de Navallana.
- f. SNUEP\_FSM: valores paisajísticos Frente de Sierra Morena.
- g. SNUEP\_TVS: áreas adehesadas de Transición Vega-Sierra.
- h. SNUEP\_AC: Áreas Cerealísticas de transición vega-sierra
- i. SNUEP\_AP: Áreas Periurbanas del noreste de Córdoba.
- j. SNUEP\_PEPMA (PA): Plan Especial de Protección de Medina Azahara (Planeamiento Aprobado)
- k. SNUEP\_Caminos Públicos.
- l. SNUEP\_YC: Yacimientos Científicos

**3. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural:**

- a. SNU\_FST: Suelo no urbanizable de carácter natural o rural de origen Forestal severamente transformado.

b. SNU\_EP: Suelo no urbanizable de carácter natural o rural Equipamiento Privado.

4. **Sistemas generales territoriales.** Se identifican tres tipos de sistemas generales:

a. SGEL: Sistema General de Espacios Libres.

- SGEL\_EVP: Enlace Vías Pecuarias.
- SGEL\_PTR: acceso sur al parque del Patriarca.
- SGEL\_TR1: Pozo de la Nieve.
- SGEL\_TR2: Baños de Popea.
- SGEL\_PQM: Parque recreativo Puente Mocho.
- SGEL\_PCA: Parque Canteras de la Albaida.

b. SGEO: Sistema General de Equipamientos.

- SGEO\_1: Hospital de los Morales.
- SGEO\_2: Hospital Psiquiátrico.
- SGEO\_3: CEIP La Aduana.

c. SGIC: Sistema General de Infraestructuras y Comunicaciones.

- Infraestructuras ferroviarias.
- SGIC\_FA: Ferrocarril de Almorchón.
- SGIC\_DCM: Depuradora de Cerro Muriano.
- SGIC\_Carreteras.
- SGIC\_Canal del Guadalmetllato
- SGIC\_FFCC\_AVE
- SGIC\_FFCC\_Córdoba-Peñarroya

La delimitación de cada una de las categorías y subcategorías del Suelo No Urbanizable viene grafiada en los planos de Ordenación Estructural y Completa.

**Artículo 3. Régimen del suelo.**

De acuerdo con la legislación vigente, será de aplicación el artículo 52 "Régimen del suelo no urbanizable" de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, 7/2002 de 17 de diciembre, y que resumidamente se transcribe a continuación.

1. En los terrenos clasificados como **suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección**, pueden realizarse los siguientes actos:

A. Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades agrícolas, ganaderas, forestal, cinegética o análoga, que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística y por los Planes Especiales.

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.

B. Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el presente Plan Especial, sean consecuencias de:

- a. El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
- b. La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
- c. La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
- d. Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
- e. La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en la Ley para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

Se exceptúan de la regulación anterior, en los términos que se determinen reglamentariamente, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtenga la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia.

C. Las Actuaciones de Interés Público, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

2. En el **suelo no urbanizable de especial protección** sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el presente Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

3. En el **suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos** sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

**Artículo 4. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones.**

1.- En terrenos con régimen del Suelo No Urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas.

2.- Se considera parcelación urbanística en terrenos que tengan el régimen del Suelo No Urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas, en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación sectorial, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

3.- Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del terreno equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior.

4.- Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ley y a las condiciones que establece la ordenación urbanística del presente Plan Especial.

5.- Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad.

6.- No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

El certificado de innecesariedad sólo se expedirá en el Suelo No Urbanizable para la implantación de usos ligados a explotaciones agrarias y siempre que se acredite suficientemente con proyecto de explotación firmado por técnico competente y/o informe del organismo correspondiente.

7.- En ningún caso se podrá realizar ningún tipo de segregación en las fincas en las que existan construcciones ilegales.

8.- En todo el ámbito del Plan Especial no se permitirá ningún tipo de segregación o división, salvo aquellas cuya finalidad sea la agregación o agrupación a fincas colindantes y siempre y cuando el resto de la finca matriz o dividida mantenga una superficie mínima de 25 hectáreas.

9.- Son indivisibles los terrenos y fincas que reúnen las condiciones dimensionales y de afectación, establecidas a estos efectos por la legislación vigente.

10.- Concepto de "parcela histórica": a los efectos de este Plan Especial se considerarán parcelas históricas en esta clase de suelo aquellas parcelas rústicas que, no formando parte de una parcelación urbanística o núcleo de población, conste inscrita en el Registro de la Propiedad o en su defecto conste en escritura pública con anterioridad a la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbanística.

#### **Artículo 5. Concepto de núcleo de población y condiciones para evitar su formación.**

1. Se entiende por núcleo de población el asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, saneamiento y accesos rodados con características propias de los núcleos urbanos.

2. A los efectos de evitar en el futuro su formación en el Suelo No Urbanizable se considerará que existe posibilidad de formación de núcleos de población cuando en un lugar concurren una o varias de las siguientes circunstancias:

- Se produzca un incumplimiento de las condiciones de edificación establecidas por el Plan Especial teniendo en cuenta cada categoría de Suelo No Urbanizable.
- Se realicen reparaciones, mejoras o aperturas de caminos que no cuenten con la preceptiva licencia municipal y/o no estén amparadas en el planeamiento o proyecto de urbanización o que no estén integrados en proyectos de explotación u ordenación agrícola, ganadera, cinegética, forestal o minera debidamente autorizados por los organismos competentes, o bien que se realicen con el objetivo de dotar de accesos rodados a lugares en los que existan parcelaciones ilegales o una pluralidad de edificaciones que no hayan sido autorizadas de acuerdo a la normativa establecida en el Plan.
- Existan o se ejecuten conducciones de agua potable, alcantarillado o electrificación con acometidas individuales por parcelas que no estén previstas en plan o proyecto alguno debidamente aprobado.
- Exista publicidad referente a parcelación o venta de parcelas sin advertencia del procedimiento en el que legalmente se amparan cualquiera que sea los canales utilizados (carteles en vía pública, octavillas, anuncios en prensa o revista, etc..).
- Existan parcelaciones que no cumplan lo establecido en esta normativa o en los que se haya producido una división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con fines edificatorios que impidan

garantizar el carácter rural de la zona y preservar ésta del proceso de desarrollo urbano y/o comporte una transformación de hecho de su valor inicial rústico en valor urbanístico.

- Cuando, sin división o enajenación de fincas, se hayan enajenado partes indivisibles con incorporación del derecho a utilización edificatoria de partes concretas de terrenos o bien se constituyan asociaciones en las cuales la calidad de socio incorpore esta facultad, siempre que incumplan las condiciones de edificación establecidas en el Plan.

## CAPITULO SEGUNDO CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

### Artículo 6. Condiciones de la edificación.

Salvo que se establezcan otras condiciones en la regulación de uso, en la normativa particular de cada categoría de suelo, o en la legislación específica o normativa sectorial aplicable, las condiciones de edificación aplicables serán las siguientes:

1. Las edificaciones e instalaciones se separarán como mínimo 10 m. de los linderos privados de la finca y del borde exterior de los caminos públicos existentes en su caso.

En el caso de proyectos de legalización de instalaciones o construcciones existentes cuyo uso resulte compatible con la normativa aplicable en su categoría, se respetará la separación a linderos existente.

La separación a otros linderos públicos será la aplicable según la legislación sectorial vigente en cada caso.

2. La altura máxima será de 2 plantas (7 metros) salvo para dotaciones públicas (de propiedad pública o privada) y equipamientos especiales, para los que se permitirá una altura máxima de 3 plantas (10,5 m.). Asimismo, en el caso de instalaciones industriales se permitirá una mayor altura para aquellos elementos funcionales que así lo requieran.

La altura establecida se respetará en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación. Del mismo modo, se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

En el caso de proyectos de legalización de instalaciones o construcciones existentes cuyo uso resulte compatible con la normativa aplicable en su categoría, se respetará su anterior altura siempre que no suponga un impacto paisajístico.

3. La superficie vinculada a la edificación y la ocupación de la misma será la adecuada para el uso y finalidad a la que se destina, y ocupando la mínima superficie necesaria, respetando, en todo caso, la fijada en cada categoría de suelo o uso.

### Artículo 7. Condiciones ambientales, estéticas y paisajísticas de la edificación.

1. Se tendrán en cuenta las Normas Generales de Protección Medioambiental establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística y las medidas de protección ambiental previstas en la legislación vigente.

2. En todo caso, a los efectos de evitar posibles impactos ambientales, se tendrán en cuenta, además de las citadas Normas Generales de Protección Medioambiental, las siguientes medidas protectoras y correctoras:

- **Calidad del aire:**

- Durante la fase de construcción de edificaciones, debido a los movimientos de tierra que se pueden producir, se evitará que se produzca contaminación de la atmósfera por acción de partículas de polvo. Para ello, se deberán regar aquellas zonas donde se produzca un importante movimiento de tierras.
- Estas medidas se completarán en todo caso con lo dispuesto en el Reglamento de Calidad del Aire que resulta de aplicación.

- **Ruido:**

- En las obras deberá utilizarse maquinaria que cumpla las determinaciones del Reglamento de Calidad del Aire y resto de normativa que resulte de aplicación en materia de ruido y vibraciones.
- Debe realizarse un uso adecuado de la maquinaria con el fin de reducir al máximo los niveles sonoros.

- **Calidad del agua:**

- Se prohíben los pozos negros debiendo establecerse para cada uso el sistema de depuración o tratamiento de aguas residuales más adecuado. En todo caso deberán cumplirse las determinaciones del R.D.L.1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y demás legislación vigente.
- Se establecerá un control municipal sobre los desechos procedentes de las actividades agroganaderas y para impedir los vertidos de residuos urbanos o de aguas residuales sin depurar procedentes de las edificaciones en el medio rural.
- No se otorgará licencia de ocupación hasta que se demuestre el buen funcionamiento de la fosa séptica u otro mecanismo de depuración de aguas implantado en las construcciones realizadas.
- El Ayuntamiento controlará la apertura de nuevos pozos y sobre los existentes a efectos de evitar la sobreexplotación de los acuíferos y su contaminación.

- **Suelos:**

- Se impedirán los desmontes y la desaparición de la vegetación en la realización de construcciones en los suelos muy erosionados.
- En el resto de la finca no ocupada por la construcción se mantendrá el uso agrícola o forestal existente y, en caso de realizar nuevos cultivos, éstos serán preferentemente de tipo arbóreo utilizando una tipología de cultivo adecuada, con cultivos a nivel y no a favor de la pendiente.
- La tierra procedente de desmontes se utilizará para relleno de bancales, en su caso, o para proceder a la revegetación de la finca o, en el caso de no ser adecuada para ello, se retirará a vertedero controlado.

- **Vegetación:**

En el caso de que determinadas construcciones afecten directa o indirectamente a la vegetación existente, es preciso tomar medidas que eviten o minimicen el impacto que pueda producirse. Entre tales medidas cabe citar las siguientes:

- Adoptar medidas correctoras ligadas a la hidrología superficial.
- Control eficaz de los incendios forestales respetando las disposiciones vigentes.
- Se deberán respetar los pies de los ejemplares singulares existentes. En el caso de ser necesaria la tala de algún ejemplar o más, se procederá a la plantación de tantos ejemplares de la misma especie como años tuviese el eliminado.
- Cuando no exista arbolado en la finca objeto de la actuación deberán plantarse ejemplares de árboles y/o arbustos autóctonos.
- Los nuevos accesos e infraestructuras previstas para las edificaciones valorarán y evitarán los puntos críticos donde se localice la vegetación natural con especies singulares. En estos casos se considerará preferentemente las vías ya abiertas sobre la apertura de nueva vías.
- El Ayuntamiento promoverá, en colaboración con los organismos competentes, campañas de reforestación de riberas y zonas muy erosionadas y sobre conservación y reconstrucción de suelos. Asimismo promoverá la información sobre las medidas legales existentes para el fomento de las superficies forestales y abandono de la agricultura marginal.

- **Fauna:**

Se recomienda adoptar las siguientes medidas generales para la protección de la fauna:

- Vigilar y prohibir el vertido incontrolado de los desmontes.
- Los cerramientos de las fincas, cada vez más numerosos debido a la construcción de viviendas, deberán realizarse de forma que no impidan la libre circulación de la fauna silvestre.

- En la ejecución de nuevas vías de acceso se establecerán medidas destinadas a reducir el efecto barrera, mediante la construcción de pasos artificiales tales como túneles, viaductos, falsos túneles, pasos superiores, etc., con objeto de corregir y compensar los efectos de la fragmentación y su posible afección sobre la fauna silvestre.
- Las redes de energía eléctrica para uso de las viviendas u otras construcciones en el medio rural deberán ser preferentemente subterráneas y, en el caso de que no puedan serlo, deberán adoptarse las medidas adecuadas para evitar la colisión de las aves mediante la instalación de salvapájaros (espirales que se enrollan a los cables para hacerlos más visibles).
- Se evitará la desaparición de las manchas de vegetación autóctona a efectos de no provocar desplazamientos o cambios en la composición de las comunidades faunísticas.

• **Paisaje:**

Las medidas que han de adoptarse para la protección del paisaje son:

- No se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo. Se pondrá especial interés en las construcciones situadas en el frente de Sierra con incidencia visual desde la ciudad de Córdoba.
- Las formas constructivas se adaptarán al medio rural y las estructuras se proyectarán de forma que provoquen el mínimo corte visual y se integren adecuadamente en el entorno.
- Los taludes necesarios, en su caso, se ejecutarán de forma tendida, con superficie ondulada y rugosa, realizando bancales en los desmontes para que se pueda replantar. Los muros de dichos taludes serán de piedra natural del lugar o, cuando sean de otro material, se revestirán de dicho tipo de piedra.
- Las plantaciones de vegetación exigidas se realizarán con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando su distribución geométrica y realizando bordes difusos.
- Para una mayor integración de la edificación en el medio rural se evitará el cerramiento de la parcela. En el caso de ser necesarios los cerramientos serán preferentemente de carácter vegetal, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso dominante primario del Suelo No Urbanizable. En el caso de utilizar vallas metálicas éstas llevarán pantallas vegetales. Si se tratase de instalaciones que, por razones de seguridad, defensa u otro motivo análogo, precisasen cerramientos, estos tendrán las características adecuadas a su funcionalidad.
- Los tendidos eléctricos necesarios para las nuevas construcciones deberán ser soterrados o cuando ello no sea posible deberán implantarse de forma que produzcan el menor impacto posible.
- Para las zonas exteriores de las construcciones que deban pintarse se utilizará el color blanco o colores acordes con el entorno.
- Se mantendrán las lindes naturales del terreno o las lindes artificiales de carácter rural (piedra) frente a las lindes con vallas metálicas sin pantalla vegetal.
- Se potenciará la rehabilitación para uso turístico-recreativo de las edificaciones rurales existentes, frente a la construcción de nuevas edificaciones.
- Los caminos conservarán su carácter rural sin perjuicio de las mejoras necesarias: cunetas para evacuación de aguas, mejora de firme, etc. La mejora del firme se realizará con zahorra o materiales análogos. Salvo en casos rigurosamente justificados, no se permitirá el asfaltado de los caminos rurales. En ningún caso, se permitirá el asfaltado, total o parcial, de los caminos públicos ni de las vías pecuarias.

• **Construcciones:**

Con objeto de asegurar una mayor integración de las construcciones en el paisaje se establecen las siguientes medidas:

- Las construcciones y edificaciones deberán ser adecuadas y proporcionadas al uso que se vinculen y tener carácter de aisladas.
- Deberán presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno, aplicando las condiciones siguientes:

- o Las nuevas construcciones se ajustarán a los invariantes propios de la arquitectura rural o tradicional de la zona, entendiéndose por tal, no solo los aspectos formales, sino también los constructivos, y aquellos que tienen que ver con la configuración espacial de la arquitectura.
- o No se utilizarán tipologías o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas.
- o 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.
- o Las cubiertas serán preferentemente inclinadas de teja cerámica semejante en color y forma a la teja tradicional de barro. Las cubiertas de chapa metálica deberán cubrirse con material cerámico que permitan su adecuada integración en el paisaje rural.
- o Las carpinterías exteriores serán preferentemente de madera y se evitarán las cerrajerías metálicas discordantes con el carácter rural de la construcción.

En la documentación técnica elaborada para la solicitud de licencia se demostrará, con la documentación adecuada (fotografías, perspectivas visuales, etc.), que la construcción se localizará en la zona de menor incidencia visual dentro de la finca con respecto a su entorno.

• **Materiales:**

Con objeto de asegurar una mayor integración en el paisaje de los elementos a introducir en el medio rural, tales como mobiliario, barreras de seguridad, paneles explicativos, ..., se deberá priorizar el empleo de elementos construidos en madera o materiales naturales, frente al empleo de otros elementos prefabricados de hormigón o metálicos.

**Artículo 8. Condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones existentes.**

Las construcciones e instalaciones legales existentes, así como aquellas que habiendo sido autorizadas y ejecutadas de acuerdo a lo establecido en el planeamiento anterior, no cumplan las determinaciones del presente Plan Especial se consideran compatibles con la ordenación general propuesta por el mismo, de tal forma que en ellas se podrán realizar las obras de reforma y mantenimiento que precisen para su adecuado funcionamiento. Esta norma será de aplicación en todas las categorías del Suelo No Urbanizable con independencia de lo establecido en su normativa particular.

No obstante, cuando se tramiten obras de ampliación o cambios de uso, de tales construcciones o instalaciones, el conjunto de la edificación se ajustará a lo dispuesto en este Plan Especial según cada caso y según lo establecido en la normativa particular de cada categoría de suelo.

Con objeto de poder analizar por parte del Ayuntamiento la idoneidad de las propuestas de intervención en edificaciones rurales existentes, el promotor deberá presentar suficiente información gráfica, fotográfica y documental de la edificación sobre la que se pretende intervenir, de forma que permita un adecuado conocimiento de la misma, de su estado de conservación y de su interés arquitectónico, debiendo justificar convenientemente la intervención.

Para el caso de ampliaciones de edificaciones existentes, la ampliación será la mínima que demande el uso propuesto, debiendo ser la superficie del edificio existente suficientemente representativa respecto de la superficie total resultante.

Mientras tanto no exista un catálogo que defina los niveles de intervención en las edificaciones de interés, el Ayuntamiento podrá establecer las medidas de protección que a su juicio entienda convenientes, con objeto de preservar los valores patrimoniales de la edificación existente en la que se pretende intervenir; para ello estudiará los proyectos presentados y solicitará cuanta documentación entienda de interés.

### CAPITULO TERCERO REGULACION DE LOS USOS Y DE SUS CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION

#### Artículo 9. Definición de los usos

1. A efectos de esta normativa, 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 de 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.

El Plan Especial distingue los siguientes tipos de usos en suelo no urbanizable, para cada uno de los cuales establece determinaciones específicas recogidas en este capítulo:

- Construcciones destinadas a explotaciones de uso primario (agrícola, ganadero, forestal...) que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.
- Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural:
  - Usos industriales
  - Usos terciarios
    - Recreativos
    - Establecimientos específicos de restauración
    - Residencias o albergues de animales
  - Usos turísticos no residenciales
  - Usos extractivos
  - Dotaciones o equipamientos
  - Infraestructuras territoriales
  - Instalaciones de energías renovables
- Vivienda familiar vinculada a fines agrícolas, forestales o ganaderos.

**Artículo 10. Construcciones destinadas a explotaciones de uso primario (agrícola, ganadero, forestal...) que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, ganadería, montes, etc.**

#### 1. Definición

Construcción vinculada necesariamente a una explotación de uso primario, que guarde relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca. No incluye el uso de vivienda vinculada a fines agrícolas, forestales o ganaderos.



2. Se incluyen dentro de este concepto las siguientes construcciones:

- a. Casetas para establecimiento de instalaciones relacionadas con el uso dominante de la explotación: bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.
- b. Almacenes de aperos y maquinaria agrícola.
- c. Silos, almacenes de abonos o herbicidas, etc..
- d. Pequeñas cuadras o establos, zahúrdas, porquerizas y gallineros, para uso o consumo doméstico de la explotación.
- e. Establos de ganado porcino, ovino, caprino, vaquerizas y cebaderos. Granjas avícolas, piscícolas y cuniculas. Instalaciones destinadas a la apicultura. En definitiva, usos en los que la cría de ganado constituya la principal actividad de la finca.
- f. Construcciones que se destinen al primer almacenaje o manipulación de los productos obtenidos de la actividad primaria (agraria, ganadera, forestal...) siempre y cuando se destinen al servicio de una sola explotación. No incluye las actividades de transformación de productos primarios.
- g. Cualesquiera otros análogos a los anteriores.

3. Además de cumplir las condiciones generales, se deberán cumplir las siguientes condiciones particulares de edificación:

- a. Todas las construcciones guardarán una relación de proporcionalidad y funcionalidad con la explotación en la que se emplacen.
- b. Los proyectos de edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y/o eliminación y/o reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
- c. Dependiendo del tipo de uso de la finca se establecen las siguientes superficies mínimas de parcela a los efectos de la posibilidad de edificar las construcciones del apartado 2º:

Secano arbóreo: 2 Ha.  
Otros cultivos de secano: 3 Ha.  
Monte, encinar, dehesa, etc.: 10 Ha.

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

- f. La ocupación de la finca por parte de la edificación será la mínima que precise la edificación para satisfacer sus necesidades funcionales con el objeto de utilizar para el uso constructivo la menor superficie posible de suelo cultivado o forestal, según el caso.
- g. En el caso de construcciones e instalaciones que puedan provocar molestias por olores, humos, etc. éstas deberán separarse de los núcleos de población una distancia suficiente, incorporando las medidas correctoras que se establezcan en el procedimiento ambiental aplicable en cada caso.

#### Artículo 11. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

##### 1. Definición

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

2. Se consideran bajo este concepto las siguientes construcciones e instalaciones:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la **ejecución** de obras e infraestructuras públicas: se considerarán de este modo exclusivamente aquellas que vengan contempladas en el propio Proyecto de la obra pública de que se trate.
- Construcciones e instalaciones vinculadas al **mantenimiento** de obras e infraestructuras públicas: son las construcciones o instalaciones necesarias para la conservación y explotación de las obras públicas tales como centros operativos, parques, viveros, garajes y talleres necesarios para la maquinaria utilizada en dichas obras públicas y viviendas correspondientes al personal encargado de dicha conservación y explotación.
- Construcciones e instalaciones vinculadas al **servicio** de obras e infraestructuras públicas: se consideran entre estas instalaciones las áreas de descanso, las áreas de servicio, las estaciones de servicio, puestos de socorro, etc., que vengan contempladas en el Proyecto original de la obra pública, o que sean autorizadas con posterioridad por el organismo sectorial competente. Estas últimas, no incluidas en los Proyectos originales tendrán, en su caso, tratamiento de usos autorizables.

3. Las condiciones de edificación para los usos contemplados en este apartado serán las que por sus características específicas necesiten en cada caso, debiendo no obstante observarse las condiciones generales establecidas en este Plan Especial y las establecidas en la legislación sectorial aplicable.

En todo caso se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

- La necesidad de aparcamiento de vehículos se resolverá en el interior de la parcela.
- Se deberá justificar la dotación de acceso, agua, electricidad y depuración de vertido sin que ello pueda suponer en ningún caso la urbanización de la parcela vinculada a la actuación.

#### Artículo 12. Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

##### 1. Definición

Se considerarán como tales aquellas construcciones o instalaciones que sean de utilidad pública o interés social por atribución expresa de su legislación específica o, en su defecto, se demuestre fehacientemente que reúnen tales condiciones y la procedencia o necesidad de su implantación en el suelo no urbanizable.

En todo caso, cuando el Ayuntamiento lo estime oportuno, previamente a su aprobación, podrá recabar informes de los Organismos de la Comunidad Autónoma, o en su caso, de otras Administraciones a quienes correspondan las competencias sobre las instalaciones, edificios o usos de que se trate para que, desde su perspectiva, se detecte la conveniencia o no de su implantación.

2. Los usos que pueden ser considerados de "utilidad pública" o "interés social" son los siguientes:

2.1 Usos **industriales**. Se incluyen en este uso las industrias vinculadas al medio rural, grandes industrias, depósitos al aire libre, industrias peligrosas y aquellas industrias que resulten incompatibles con el medio urbano. En ningún caso se considerarán bajo este concepto aquellas industrias que puedan implantarse en suelos urbanos o urbanizables calificados a tales efectos.

Se entenderá por industria vinculada al medio rural aquella que se destina a la manipulación y/o transformación de productos obtenidos de actividades primarias del medio rural (agrícola, ganadero, forestal).

Se entenderá por gran industria aquella que necesita una gran superficie para su implantación y es susceptible de producir fuertes efectos contaminantes.

2.2 Usos **terciarios**. Se incluyen aquellos usos que tienen por finalidad la prestación de servicios al público en el medio rural. No se entienden comprendidos en esta definición, establecida para el presente Plan Especial, aquellos usos terciarios propios del suelo urbano, tales como, hospedaje, comercio, oficinas, u análogos. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

a) Usos **Recreativos**. Se incluyen en este uso las 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, tales como:

- **Adecuaciones naturalísticas**. 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, miradores, casetas de observación, etc.
- **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.
- **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. No incluye servicio de alojamiento.
- **Instalación de ocio**: instalaciones para actividades recreativas o deportivas al aire libre, que suelen requerir pequeñas superficies de terreno y que llevan aparejadas 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.
- **Complejos de ocio**: instalaciones para actividades recreativas o deportivas que suelen requerir una importante superficie de terreno, contienen edificaciones de servicio, comerciales o de restauración de cierta envergadura. No incluye servicio de alojamiento. Además de los usos mencionados en el apartado anterior, que superen los límites establecidos de superficie o envergadura de edificaciones, integran este grupo, usos como parques de atracciones, parques temáticos, campos de golf, etc.

b) **Establecimientos específicos de restauración**. Son 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, sin actividad musical.

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

c) **Residencias o albergues de animales**. Son aquellos que son destinados por su titular al cuidado, alojamiento y acogida de animales, y cuya implantación en el medio urbano resulta incompatible.

2.3 Usos **turísticos no residenciales**. Se incluyen en este uso conjuntos de bienes muebles e inmuebles que, formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para la adecuada prestación de algún servicio turístico del tipo establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural, en el que 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.

2.4 Usos **extractivos**. Se incluyen en este uso las instalaciones destinadas a la explotación directa o indirecta de los recursos litológicos del subsuelo, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia.

2.5 **Dotaciones o equipamientos**. Se incluyen en este uso las edificaciones de titularidad pública o privada, destinadas a equipamiento cultural, social, educativo, sanitario, ambiental, religioso, etc. que deban vincularse al medio rural, así como aquellos equipamientos especiales que, aunque corresponden a un uso colectivo no estrictamente rural, motivos de seguridad o sanidad exigen su implantación en el medio rural, tales como cementerios, cuarteles, cárceles y vertederos.

2.6 **Infraestructuras territoriales**. Se consideran como tales las infraestructuras públicas o privadas que deban ejecutarse en el medio rural y que sean de interés público o que deban servir a una instalación o construcción de utilidad pública o interés social.

2.7 **Instalaciones de energías renovables**. Instalaciones que producen energía para usos térmicos o eléctricos a partir de fuentes energéticas primarias de carácter renovable, tales como instalación de biomasa para usos eléctricos o térmicos, instalación solar fotovoltaica, instalación solar térmica, instalación eólica, instalación hidráulica.

No se incluyen las instalaciones solares sobre cubiertas de edificaciones o construcciones legalmente establecidas, al considerarse que no concurre el requisito de incidencia en la ordenación urbanística inherente a las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable. La tramitación de estas instalaciones se realizará por el procedimiento de autorización de la nueva construcción o, en caso de que se emplace sobre edificaciones preexistentes, mediante la licencia de ampliación del uso autorizado, al considerarse como un uso complementario de la actividad principal.

2.8 Asimismo se considerarán incluidos en esta relación de usos aquellos que no estando expresamente relacionados puedan ser asimilables a estos.

3. Además de cumplir las condiciones generales, se deberán cumplir las siguientes **condiciones particulares** de edificación:

3.1 Condiciones para los usos **recreativos**:

- a. Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones no integradas en el mismo complejo: 150m.
- b. Parcela mínima: para adecuaciones naturalísticas, recreativas e instalaciones de ocio, no se establece; parque rural, 20 ha.; y complejos de ocio, 2ha.
- c. Altura: 1 planta (3,5m) para adecuaciones naturalísticas y adecuaciones recreativas, y 2 plantas (7m.) para parque rural, instalación de ocio y complejos de ocio.
- d. Se dotará a la instalación de una zona de aparcamiento al aire libre, calculándose el número de plazas en base a la ocupación real máxima de la instalación.
- e. La implantación de los usos recreativos se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público, a excepción de las adecuaciones naturalísticas, que sólo requerirán licencia municipal.

### 3.2 Condiciones para los establecimientos específicos de restauración:

- a. Distancia mínima a núcleos urbanos: 500m.
- b. Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones no integradas en el mismo complejo: 500m.

### 3.3 Condiciones para las residencias y albergues de animales:

- c. Distancia mínima a núcleos urbanos: 2.000m.
- d. Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones no integradas en el mismo complejo: 1.000m.

### 3.4 Condiciones para los usos turísticos no residenciales:

- e. Distancia mínima a núcleos urbanos: 500m.
- f. Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones no integradas en el mismo complejo: 500m.

### 3.5 Condiciones para los usos extractivos:

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.

### 3.6 Condiciones para las dotacionales y equipamientos:

- a. Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 500m.
- b. Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones no integradas en el mismo complejo: 500m.
- c. Altura: la edificación tendrá un máximo de 2 plantas (7m.). Excepcionalmente, el órgano competente podrá autorizar 3 plantas (10,5m), en razón de las necesidades específicas, valorando que no produzca impacto negativo.

### 3.5 Condiciones para las infraestructuras territoriales:

Las condiciones de edificación para estos usos serán las que por sus características específicas necesiten en cada caso debiendo, no obstante, observarse las normas generales establecidas en este Plan Especial y las establecidas en la legislación sectorial aplicable.

Los proyectos que desarrollen las infraestructuras procurarán su correcta integración en el entorno, evitando impacto paisajístico, así como grandes movimientos de tierras.

Los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

4. Se redactarán y tramitarán obligatoriamente Planes Especiales en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales
- Cuando la actuación esté caracterizada como actuación con incidencia en la Ordenación del Territorio, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 y el apartado II del Anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. En este caso el Plan Especial contendrá, además de la documentación exigible por la legislación urbanística, la valoración de las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el Art. 31 de la citada ley, en orden a que el trámite para su aprobación o autorización, respectivamente, conlleve la emisión del informe a que se refiere el antedicho Art. 30 de la misma Ley.

5. Los proyectos o Planes Especiales, en su caso, incluirán un programa de ejecución, un estudio de impacto sobre la red de transporte y sobre la red de infraestructuras básicas, y un estudio de su viabilidad económica. También incluirán un análisis de su viabilidad ambiental, excepto cuando las actuaciones estén sometidas al procedimiento de evaluación de impacto ambiental o de informe ambiental, de acuerdo a la legislación vigente.

El ámbito del Plan Especial, en su caso, se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

- Cuando el objeto del Plan Especial sea la implantación de un uso apoyado y contiguo a una vía de comunicación (carreteras, caminos, vías pecuarias,...), su ámbito será el que el uso demande, afectando la menor superficie necesaria con el objetivo de minimizar la ocupación del suelo rústico. Asimismo, se evitarán las implantaciones sucesivas que desnaturalice el carácter excepcional de estos usos autorizables. Estos ámbitos podrán segregarse de la finca matriz, siempre que ésta quede con la superficie mínima establecida en cada categoría de suelo.
- En caso contrario, el ámbito del Plan Especial se determinará de acuerdo con las características del territorio donde se implante el uso pretendido, estableciendo la mínima ocupación necesaria para la explotación del mismo. Estos ámbitos no serán segregables de la finca o fincas a la/s que pertenecen.

5. Además de lo definido anteriormente se cumplirán las siguientes condiciones:

a) La dotación de aparcamientos de vehículos se resolverá en el interior de la finca vinculada a la actuación.

b) Se deberá justificar la dotación de acceso, agua, electricidad y depuración de vertidos sin que ello pueda suponer, en ningún caso, la urbanización de la finca vinculada a la actuación.

c) La superficie vinculada a la construcción o instalación proyectada se estudiará, en cada caso, dependiendo de sus necesidades funcionales, de forma que la construcción afectará a la superficie mínima necesaria con el objetivo de minimizar la ocupación del suelo rústico.

d) Cuando la implantación de este tipo de construcciones e instalaciones se realice rehabilitando y reutilizando construcciones tradicionales rurales, se permitirán las reformas y ampliaciones necesarias para su adaptación al nuevo uso, en las condiciones definidas en el artículo 8.

e) Los usos que, por su funcionalidad, así lo requieran, podrán desarrollarse mediante la implantación de diversas edificaciones (campamentos de turismo, alojamientos turísticos rurales, granjas-escuela, aulas de naturaleza, etc.).

En el caso de alojamientos hoteleros o turísticos rurales que precisen la ejecución de diversas unidades de alojamiento y estén promovidos por entidades privadas se impondrá en la licencia la condición indivisible de la finca vinculada al Proyecto, quedando prohibida cualquier segregación o división de la misma, con o sin edificación, salvo que el uso autorizado se extinga y así se demuestre de forma inequívoca. Tal condición se establecerá en la licencia para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

En todo caso, no se autorizarán las actuaciones que, por su entidad y a juicio del Ayuntamiento, puedan suponer la transformación de hecho del carácter rural del ámbito vinculado a la actuación otorgándole características propias del medio urbano, debiendo en este sentido quedar aseguradas la no posibilidad de formación de núcleo de población en el lugar y el carácter aislado de la construcción.

f) De acuerdo a lo establecido en el artº 27.3 del Reglamento de Planeamiento se podrán imponer para determinados usos y actividades obligaciones tendentes a evitar la degradación del medio ambiente y/o el de potenciar su mejora y regeneración. Entre dichas obligaciones podrán establecerse las siguientes: reforestación de la totalidad o parte de la finca vinculada al proyecto, recuperación de la vegetación de riberas, en su caso, actuaciones de mejora y restauración paisajística, etc.

Las actuaciones que comporten dichas obligaciones serán ejecutadas directamente por parte de los promotores del uso o actividad que se autorice para lo cual se podrán exigir las garantías que se consideren necesarias previamente al otorgamiento de la licencia correspondiente. El importe de dichas garantías será fijado por el Ayuntamiento.

g) Para aquellos usos que se encuentren regulados por normativas o legislaciones sectoriales en las que se establezcan determinaciones de contenido urbanístico (campamentos de turismo, camping-cortijo, alojamientos turísticos en el medio rural, etc.) se aplicarán, en su caso, las condiciones de edificación establecidas en las mismas y las condiciones urbanísticas establecidas en la presente normativa respecto a todo lo no regulado por aquellas.

### **Artículo 13. Vivienda familiar vinculada a fines agrícolas, forestales o ganaderos.**

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.

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.

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

- a. Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 1.000 m.
- b. Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones no integradas en el mismo complejo: 500m.
- c. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

d. Altura: una o dos plantas (7,00 m.)

e. Separación a linderos: 10 m

f. 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.

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

h. Cubiertas: las cubiertas serán generalmente inclinadas y de teja cerámica.

i. Cerramiento de parcela: para una mayor integración de la edificación en el entorno, es deseable evitar el cerramiento de la parcela; caso de realizarse, se ajustará a lo señalado en las Normas Generales.

## CAPITULO CUARTO

### CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

- a. SNUEP\_ Cauces, Riberas y márgenes.
- b. SNUEP\_BIC: Bien de Interés Cultural.
  - Medina Azahara.
  - Ermita Santuario Virgen de Linares.
  - Santuario de Santo Domingo Scala Coeli.
- c. SNUEP\_PNSH: Parque Natural Sierra de Hornachuelos (ZEPA, LIC).
- d. SNUEP\_PPV: Parque Periurbano Monte Público Los Villares.
- e. SNUEP\_Vías Pecuarias.

#### Artículo 13. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Cauces, Riberas y Márgenes

1. Quedan incluidos en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente RDL 1/01, Texto Refundido de la Ley de Aguas, RD 849/86 Reglamento de Dominio Público Hidráulico (modif. por RD 3010/92 y por RD 606/03), las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus márgenes afectados por los condicionantes y limitaciones para su protección establecidos legalmente en las siguientes zonas:
  - a. Zona de servidumbre de 5 m. de anchura, de dominio y uso público, en la que se prohíbe cualquier uso constructivo, salvo autorización excepcional del órgano competente.
  - b. Zona de policía de 100 m. de anchura en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se pueden desarrollar.
2. A efectos de aplicación del régimen urbanístico definido en el apartado 5 de este artículo, se establece una banda de 50 m. de anchura a cada lado del cauce de los ríos Guadiato y Guadalquivir y de los Arroyos Guadanuño, Don Lucas, Bejarano, Molino, Guadarromán, Pedroche, Rabanales y Guadalbarbo (medidos a partir del límite del dominio público hidráulico), y de 25 m de anchura en el resto de cauces. Este tipo de suelo queda complementariamente sometido a las disposiciones de la legislación sectorial de aplicación.
3. El trazado de este tipo de suelo que se grafia en los planos de Ordenación de este documento, tiene carácter orientativo, al no haberse realizado el deslinde de los mismos por la administración competente.
4. Por sus singulares valores naturales se propone la regeneración ambiental de estos espacios, mediante la recuperación del bosque-galería, fomentando actuaciones encaminadas a la protección, restauración y limpieza de sus cauces y riberas.
5. El régimen de usos que el Plan Especial establece en este ámbito es el siguiente:
  - a. PERMITIDOS
    - Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de la obra pública: exclusivamente las ligadas al medio hidrológico.
  - b. AUTORIZABLES

- Usos recreativos: Serán autorizables las "adecuaciones naturalísticas" y las "adecuaciones recreativas", 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.
- Infraestructuras territoriales que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios. 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

- Todos los demás

#### Artículo 14. SNUEP\_BIC: Suelo No Urbanizable de Especial Protección Bien de Interés Cultural.

1. Se incluyen en este suelo los elementos declarados Bienes de Interés Cultural con entorno de protección específico, delimitado y publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.
 

El ámbito delimitado aparece grafado en el plano de Ordenación Estructural y Completa.
2. El objeto del Plan en este suelo es establecer la identificación y protección urbanística de los elementos de mayor interés o proyección a escala municipal, así como sus entornos, independientemente de las medidas de protección contenidas en la legislación sectorial.
3. Le es de aplicación la legislación sectorial específica vigente. Así, todo tipo de obras o actuaciones tanto en el Bien, como en su entorno, estarán sujetas a la autorización previa del órgano competente en materia de Patrimonio Histórico.
4. Se incluyen los siguientes:
  - Medina Azahara.
  - Ermita Santuario Virgen de Linares.
  - Santuario de Santo Domingo Scala Coeli.
5. La protección del Plan coincide con el entorno protegido del Bien.
6. El régimen de usos que el Plan Especial establece en este ámbito es el siguiente:
  - a. PERMITIDOS
    - Ninguno.
  - b. AUTORIZABLES
    - Usos recreativos: serán autorizables las "adecuaciones naturalísticas", y solamente en aquellos lugares en los que se realicen actividades culturales tradicionales del tipo romería, se permitirán las "adecuaciones recreativas" vinculadas a este uso, (Romerías del Santuario Virgen de Linares y Santuario de Santo Domingo Scala Coeli).
    - Dotaciones y equipamientos: únicamente los existentes, y aquellos de carácter cultural y ambiental, que reutilizando edificaciones legales existentes, sean compatibles con la protección del bien.
    - Infraestructuras territoriales: únicamente las existentes.
- c. PROHIBIDOS
  - Todos los demás

**Artículo 15. SNUEP\_PNSH Suelo No Urbanizable de Especial Protección Parque Natural Sierra de Hornachuelos.**

1. Se incluye en esta categoría de suelo, los terrenos situados en el límite occidental del ámbito de este Plan Especial que pertenecen al espacio natural protegido declarado como Parque Natural Sierra de Hornachuelos, reconocido por la Ley 2/89, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, entrando así a formar parte de la RENPA y de la Red Natura 2000, a nivel europeo.

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de Ordenación Estructural y Completa.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como finalidad la conservación y protección de los valores naturales de este espacio, teniendo como marco de referencia, la normativa recogida en el correspondiente Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) y Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) vigentes.

3. Cualquier actuación de las previstas en esta normativa que se pretenda realizar en dicha zona deberá contar previamente con informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente que, en caso de ser denegatorio, será vinculante. En todo caso, estos suelos están calificados como "Zona A. Zonas de Reserva" en la zonificación que establece el Plan de Ordenación de Recursos Naturales de dicho Parque Natural, siéndole de aplicación las limitaciones de uso que para dichas zonas dispone esta norma.

4. El régimen de usos que el Plan Especial establece en este ámbito es el siguiente:

a. PERMITIDOS

- Ninguno.

b. AUTORIZABLES

- Usos recreativos: Serán autorizables exclusivamente las "adecuaciones naturalísticas", siempre que no conlleven construcciones temporales o permanentes.
- Infraestructuras territoriales: únicamente las existentes.

c. PROHIBIDOS

- Todos los demás

**Artículo 16. SNUEP\_PPV: Suelo No Urbanizable de Especial Protección Parque Periurbano Monte Público Los Villares.**

1. Se corresponde con los terrenos incluidos en el espacio natural protegido Parque Periurbano Los Villares, declarado de acuerdo a la Orden de 5 de febrero de 1990 y en base a la Ley 2/89, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, entrando así a formar parte de la RENPA y de la Red Natura 2000, a nivel europeo. Su extensión es de 485 Ha. y ocupa una posición centrada dentro de los límites de este Plan Especial.

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de Ordenación Estructural y Completa.

2. Estos terrenos fueron de titularidad pública estatal hasta que por RD 1096/84 fueron traspasados a la Junta de Andalucía como montes de utilidad pública, recogidos posteriormente en el Catalogo de Montes de Utilidad Pública con el número 19. A este espacio se le otorga también la consideración de Sistema General, si bien no es necesario obtener el suelo puesto que el terreno es ya de propiedad pública. Presenta valores ambientales sobresalientes por su posición en plena sierra cordobesa, que son aprovechados por la población de Córdoba como recursos para el esparcimiento, recreo y disfrute al aire libre.

3. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo se someterá al régimen de autorizaciones establecido en la legislación ambiental. Desde la planificación urbanística se pretende que el régimen que establece el presente artículo sea adecuado, coherente y compatible con los objetivos de preservación ambiental, así como con los de posibilitar el uso y disfrute de las instalaciones recreativas existentes y del espacio natural.

4. Las construcciones o edificaciones destinadas a la gestión del Parque y al desarrollo del uso público en el mismo serán consideradas de interés público.

5. El régimen de usos que el Plan Especial establece en este ámbito es el siguiente:

a. PERMITIDOS

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, destinadas a la prevención de incendios forestales.

b. AUTORIZABLES

- Usos recreativos: Serán autorizables las "adecuaciones naturalísticas", "adecuaciones recreativas", "parque rural" e "instalaciones de ocio", excepto los aquaparks y aquellas que conlleven circuitos o pistas para vehículos a motor.
- Establecimientos específicos de restauración: únicamente los existentes.
- Usos turísticos no residenciales: únicamente los existentes.
- Dotaciones y equipamientos: aquellos vinculados a la gestión del parque y desarrollo del uso público del mismo.
- Infraestructuras territoriales: únicamente las existentes.

c. PROHIBIDOS

- Todos los demás

**Artículo 17. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias**

1. Se incluyen en este tipo de suelos los trazados de las Vías Pecuarias incluidas en el ámbito de este Plan Especial, conforme a lo dispuesto en el Decreto 155/98, por el que se declara el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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 sectorial de aplicación. Cualquier actuación de las previstas en esta normativa que se pretenda realizar en dicha zona deberá contar previamente con informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente.

4. En el plano de ordenación completa se representan con diferente grafismo las vías pecuarias deslindadas y las no deslindadas, siendo el trazado de estas últimas únicamente orientativo. Las vías pecuarias deslindadas se representan en función de las coordenadas de deslinde. Las vías pecuarias existentes en el ámbito del Plan Especial Sierra, su anchura legal, longitud aproximada y estado del expediente son las siguientes:

<b>Vías pecuarias deslindadas</b>	<b>Anchura (m.)</b>	<b>Longitud (m.)</b>
Cañada Real Soriana	37,61	7.320,73
Cordel de Villanueva	37,61	2.957,80
Vereda de la Alcaidía	20,89	10.276
Vereda de la Armenta	20,89	2.444,11
Vereda de la Canchuela	20,89	10.772,62
Vereda de la Casilla de los Locos	20,89	857,88
Vereda de la Porrada	20,89	3.946,59
Vereda de las Pedrocheñas	20,89	13.259,63
Vereda de Santo Domingo	20,89	3.371,82
Vereda de Trassierra	20,89	8.909,00
Vereda del Pretorio	20,89	6.808,94
Vereda del Vado del Negro	20,89	4.806,93
Vereda del Vado del Panduro	20,89	6.002,28
Vereda del Villar	20,89	4.654,65
<b>Vías pecuarias sin deslindar</b>	<b>Anchura (m.)</b>	<b>Longitud (m.)</b>
Antigua Vereda de La Cigarra	20,89	3.250,43
Vereda de la Bastida	20,89	4.875,37
Vereda de la Cigarra	20,89	1.483,86
Vereda de la Fuente de las Ermitas	20,89	2.878,09
Vereda de la Pasada del Pino	20,89	21.340,89
Vereda de Linares	20,89	15.055,75
Vereda de Villafranca de Córdoba	20,89	1.650,49
Vereda del Llano de Mesoneros	20,89	10.942,13
Vereda del Vado de Linarejos	20,89	2.139,15
Vereda del Vado del Negro	20,89	2.621,83

introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno.

- Infraestructuras territoriales que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios: sólo las lineales subterráneas.

c. PROHIBIDOS

- Todos los demás

5. El régimen de usos que el Plan Especial establece en este ámbito es el siguiente:

a. PERMITIDOS

- Ninguno, salvo los contemplados en el apartado 2 del presente artículo.

b. AUTORIZABLES

- Usos recreativos: serán autorizables exclusivamente las "adecuaciones naturalísticas" y las "adecuaciones recreativas", siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no

## CAPITULO QUINTO

### CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA

- a. SNUEP\_CG: valores ecológicos Corredor del río Guadiato.
- b. SNUEP\_FR: Forestal
- c. SNUEP\_D: valores agroforestales Dehesas.
- d. SNUEP\_FSM: valores paisajísticos Frente de Sierra Morena.
- e. SNUEP\_P: la Palomera y entorno del arroyo Pedroche.
- f. SNUEP\_EE: Entorno del Embalse de San Rafael de Navallana.
- g. SNUEP\_TVS: áreas adhesionadas de Transición Vega-Sierra.
- h. SNUEP\_AC: Áreas Cerealísticas de Transición vega-sierra.
- i. SNUEP\_AP: Áreas Periurbanas del noreste de Córdoba.
- j. SNUEP\_PEPMA (PA): Plan Especial de Protección de Medina Azahara (Planeamiento Aprobado)
- k. SNUEP\_Caminos Públicos.
- l. SNUEP\_YC: Yacimientos Científicos

#### Artículo 18. SNUEP\_CG: Suelo No Urbanizable de Especial Protección valores ecológicos Corredor del río Guadiato.

1. Constituyen este tipo de suelo los terrenos aledaños al río Guadiato, a los arroyos de El Bejarano y El Molino, en sus tramos bajos, y al arroyo Guadalupe, así como los entornos de los mismo conformados por las vertientes más próximas de sus valles fluviales. Se incluyen también los terrenos situados al noreste de la urbanización de Las Jaras, coincidiendo con el cerro de Pedro López y la zona de los Arenales. Conforman un amplio espacio forestal situado en el extremo más noroccidental del ámbito de este Plan Especial.

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de Ordenación Completa.

2. El territorio incluido en este ámbito de ordenación conforma un potente corredor ecológico vertebrado por el río Guadiato y su tributario, el arroyo Guadalupe, caracterizado por albergar un excelente ecosistema mediterráneo con una comunidad faunística asociada de elevada singularidad, y por configurar un paisaje de características visuales extraordinarias.

Todo ello ha derivado en que este espacio forme parte del LIC Guadiato –Bembézar integrándose así en la RED NATURA 2000, a la vez que el curso bajo de los arroyos Bejarano y El Molino se encuentran catalogados por el PEPMF-C como complejo Ribereño de Interés Ambiental (RA-4).

3. El Plan Especial reconoce todos estos valores como los más significativos e interesantes de todo su ámbito, otorgándole un régimen de usos basado en su nula capacidad de acogida para usos constructivos y edificatorios, procurando así la máxima preservación y protección de sus recursos naturales y culturales.

4. El Complejo Ribereño de Interés Ambiental "Arroyos Bejarano y del Molino" quedará sometido a la normativa del Plan Especial de Protección del Medio Físico, en los casos en que aquella resulte más restrictiva que la establecida en este artículo.

5. El régimen de usos que el Plan Especial establece en este ámbito es el siguiente:

#### a. PERMITIDOS

- Construcciones destinadas a explotaciones de uso primario, únicamente:

- Casetas para establecimiento de instalaciones relacionadas con el uso dominante de la explotación: bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.
- Almacenes de aperos y maquinaria agrícola.

#### b. AUTORIZABLES

- Usos recreativos: serán autorizables exclusivamente las "adecuaciones naturalísticas" y "adecuaciones recreativas" siempre que no conlleven construcciones temporales o permanentes ni áreas de aparcamientos.
- Infraestructuras territoriales que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios.

#### c. PROHIBIDOS

- Todos los demás.

#### Artículo 19. SNUEP\_FR: Suelo No Urbanizable de Especial Protección Forestal

1. Se integran en este tipo de suelo terrenos repartidos por todo el ámbito del Plan Especial, que tienen carácter eminentemente forestal y con distinta localización detrás de la arista de culminación del frente de sierra.

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de Ordenación Completa.

2. Conforman áreas relativamente amplias de morfologías serranas que sustentan una comunidad vegetal en general muy densa donde predominan los estratos arbustivo y arbóreo principalmente, tanto de especies propias del monte mediterráneo como especies de repoblación forestal. Puntualmente esta cobertura vegetal ha sido eliminada y sustituida por parcelaciones no reguladas.

3. Los suelos aquí incluidos (a excepción de las áreas edificadas), presentan valores ambientales y paisajísticos muy relevantes, constituyendo un soporte de ecosistemas forestales que mantienen una biocenosis clave para el refugio de la vida silvestre, la protección del suelo y los acuíferos, la absorción de CO<sub>2</sub>, etc. Todo ello ha motivado la inclusión de parte de estos terrenos en los LIC Guadiato – Bembézar y LIC Guadalquivir y en el Complejo Serrano Cuenca del Guadalquivir (CS-20).

4. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector la preservación de la identidad natural en aquellos terrenos que aún la conservan, así como, el freno de la actividad edificatoria en las parcelaciones y la restitución de la situación legal.

5. El espacio protegido por el Plan Especial de Protección del Medio Físico denominado Complejo Serrano Cuenca del Guadalquivir (CS-20) quedará sometido a la normativa de dicho Plan Especial, en los casos en que aquella resulte más restrictiva que la establecida en este artículo.

6. El régimen de usos que el Plan Especial establece en este ámbito es el siguiente:

#### a. PERMITIDOS

- Construcciones destinadas a explotaciones de uso primario, únicamente:



- Casetas para establecimiento de instalaciones relacionadas con el uso dominante de la explotación: bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.
  - Almacenes de aperos y maquinaria agrícola.
  - Silos, almacenes de abonos o herbicidas, etc..
  - Pequeñas cuadras o establos, zahúrdas, porquerizas y gallineros, para uso o consumo doméstico de la explotación.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que no impliquen la alteración de la topografía original del terreno, no afecte sustancialmente a la masa vegetal, no produzca impacto paisajístico y no implique riesgo alguno, en especial, riesgo de incendios.
- b. AUTORIZABLES
- Usos recreativos: serán autorizables exclusivamente las “adecuaciones naturalísticas”, “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. Así mismo, serán autorizables las instalaciones de ocio existentes en el momento de Aprobación Inicial del presente Plan Especial, que hayan sido autorizadas conforme al planeamiento urbanístico anterior.
- Establecimientos específicos de restauración, siempre que se implanten rehabilitando y reutilizando construcciones tradicionales legales existentes, conforme a las condiciones establecidas en el artículo 8 de las Normas Generales.
- Usos turísticos no residenciales: establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural, excepto los de 2ª categoría.
- La implantación de los establecimientos de 3ª y 4ª categoría se realizará rehabilitando y reutilizando construcciones tradicionales legales existentes, conforme a las condiciones establecidas en el artículo 8 de las Normas Generales.
- Dotaciones y equipamientos:
- Aquellos vinculados al conocimiento y puesta en valor de la Sierra de Córdoba.
  - Para los equipamientos de titularidad privada, la implantación se realizará rehabilitando y reutilizando construcciones tradicionales legales existentes, conforme a las condiciones establecidas en el artículo 8 de las Normas Generales.
  - Equipamientos especiales: únicamente cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares existentes en el entorno de Cerro Muriano y las futuras actuaciones que, por razones de defensa nacional, conlleven los mismos.
- Usos extractivos: aquellas destinadas a la explotación de piedra ornamental para la rehabilitación o restauración del patrimonio histórico. En todo caso, las nuevas autorizaciones para la explotación de piedra ornamental se otorgarán para la mínima superficie que estrictamente sea necesaria, y siempre y cuando no afecte a masas arbóreas (Cantera de Alto Paso o de los Arenales).
- Infraestructuras territoriales que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios.
- Vivienda vinculada a fines agrarios, siempre que se implante rehabilitando y reutilizando construcciones tradicionales legales existentes, conforme a las condiciones establecidas en el artículo 8 de las Normas Generales.

- c. PROHIBIDOS
- Todos los demás.

**Artículo 20. SNUEP\_ D: Suelo No Urbanizable de Especial Protección valores agroforestales Dehesas**

1. Constituyen este tipo de suelo terrenos diseminados por todo el ámbito del Plan Especial, de carácter eminentemente agroganadero y con distinta localización, que ocupan las áreas de topografía más llana que se encuentran situados detrás del frente de sierra.

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de Ordenación Completa.

2. Sobre estos suelos se desarrollan ecosistemas seminaturales donde la intervención del hombre, con las prácticas agrarias y ganaderas, ha supuesto la transformación del primitivo bosque mediterráneo en lo que actualmente conocemos como dehesas, que cumplen funciones ecológicas para la vida silvestre a la vez que constituyen un espacio productivo agrario.
3. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector la preservación de las actividades agroganaderas y de las características silvopastoriles que se practican en este ecosistema de especial singularidad. Las edificaciones que se implanten en este tipo de suelo lo harán siempre que no sea necesaria la tala de ningún ejemplar arbóreo.
4. El régimen de usos que el Plan Especial establece en este ámbito es el siguiente:

a. PERMITIDOS

- Construcciones destinadas a explotaciones de uso primario.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que no impliquen la alteración de la topografía original del terreno, no afecte sustancialmente a la masa vegetal, no produzca impacto paisajístico y no implique riesgo alguno, en especial, riesgo de incendios.

b. AUTORIZABLES

- Usos recreativos: serán autorizables exclusivamente las “adecuaciones naturalísticas”, “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 específicos de restauración, siempre que se implanten rehabilitando y reutilizando construcciones tradicionales legales existentes, conforme a las condiciones establecidas en el artículo 8 de las Normas Generales.
- Residencias o albergues de animales.
- Usos turísticos no residenciales: establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural, excepto los de 2ª categoría.

La implantación de los establecimientos de 3ª y 4ª categoría se realizará rehabilitando y reutilizando construcciones tradicionales legales existentes, conforme a las condiciones establecidas en el artículo 8 de las Normas Generales.

- Dotaciones y equipamientos, excepto los equipamientos especiales.

Para los equipamientos de titularidad privada, la implantación se realizará rehabilitando y reutilizando construcciones tradicionales legales existentes, conforme a las condiciones establecidas en el artículo 8 de las Normas Generales.

- Usos extractivos: aquellas, que a la entrada en vigor del Plan General, hayan sido autorizadas conforme al planeamiento urbanístico y a la legislación sectorial vigente.
- Infraestructuras territoriales que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios.
- Vivienda vinculada a fines agrarios, siempre que se implante rehabilitando y reutilizando construcciones tradicionales legales existentes, conforme a las condiciones establecidas en el artículo 8 de las Normas Generales.

c. PROHIBIDOS

- Todos los demás.

**Artículo 21. SNUEP\_ FSM: Suelo No Urbanizable de Especial Protección valores paisajísticos Frente de Sierra Morena**

1. Constituyen este tipo de suelo una extensa franja longitudinal de terrenos, que dispuestos en dirección este-oeste, ocupan la zona central del ámbito de actuación de este Plan Especial. Se incluye en este suelo todo aquel territorio que conforma la falda de Sierra Morena visible desde la ciudad de Córdoba.

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de Ordenación Completa.

2. Se corresponde con un grupo de terrenos con elevados valores ambientales, en especial paisajísticos, por su alta incidencia visual y por configurar el telón de fondo de la ciudad de Córdoba. Por sus fuertes pendientes y por la altitud alcanzada, contrasta con el paisaje ondulado de la campiña y el llano de la vega, siendo puerta de entrada al territorio serrano del norte del río Guadalquivir.

A los valores paisajísticos anteriormente expuestos se le unen unos claros valores bióticos que se ven reconocidos con la inclusión de gran parte de este territorio dentro de los LIC Guadiato –Bembézar y LIC Guadalquivir, formando parte así de la RED NATURA 2000.

3. La elevada singularidad paisajística de estos terrenos ha sido el factor principal de su integración en esta tipología de suelo, de modo que la regulación de los tipos de obras y edificaciones tiene como criterio rector la protección y conservación de sus valores paisajísticos, evitando las actuaciones impactantes y determinando que las que hayan de desarrollarse lo hagan procurando la menor incidencia visual.

4. El régimen de usos que el Plan Especial establece en este ámbito es el siguiente:

a. PERMITIDOS

- Construcciones destinadas a explotaciones de uso primario, únicamente:
  - Casetas para establecimiento de instalaciones relacionadas con el uso dominante de la explotación: bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.
  - Almacenes de aperos y maquinaria agrícola.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que no impliquen la alteración de la topografía original del terreno, no afecte sustancialmente a la masa vegetal, no produzca impacto paisajístico y no implique riesgo alguno, en especial, riesgo de incendios.

b. AUTORIZABLES

- Usos recreativos: serán autorizables exclusivamente las “adecuaciones naturalísticas”, “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. Para el caso de las construcciones asociadas al parque rural, tan solo se permitirá una planta de altura (3.50m).
- Establecimientos específicos de restauración, siempre que se implante rehabilitando y reutilizando construcciones tradicionales legales existentes, conforme a las condiciones establecidas en el artículo 8 de las Normas Generales, exceptuando las obras de ampliación que estarán prohibidas.
- Usos turísticos no residenciales: establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural, excepto los de 2ª categoría.

La implantación de este tipo de construcciones e instalaciones se realizará rehabilitando y reutilizando construcciones tradicionales legales existentes, conforme a las condiciones establecidas en el artículo 8 de las Normas Generales, exceptuando las obras de ampliación que estarán prohibidas.

- Dotaciones y equipamientos, excepto los equipamientos especiales.

Tanto para los equipamientos de titularidad pública como privada, la implantación se realizará rehabilitando y reutilizando construcciones tradicionales legales existentes, conforme a las condiciones establecidas en el artículo 8 de las Normas Generales.

- Infraestructuras territoriales que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios. Dada la incidencia visual que esta zona tiene desde la ciudad de Córdoba, se deberá estudiar el impacto paisajístico que dichas infraestructuras pudieran generar, incorporando medidas correctoras que lo minoren.
- Vivienda familiar vinculada a fines agrícolas, forestales o ganaderos, siempre que se implante rehabilitando y reutilizando construcciones tradicionales legales existentes, conforme a las condiciones establecidas en el artículo 8 de las Normas Generales.

c. PROHIBIDOS

- Todos los demás.

**Artículo 22. SNUEP\_P: Suelo No Urbanizable de Especial Protección la Palomera y entorno del arroyo Pedroche**

1. Este tipo de suelo engloba terrenos contiguos a la ciudad de Córdoba, al noreste de la barrida del Naranjo junto al Castillo del Maimón, bordeados en su límite oriental por la carretera N-432 que los separa de otros suelos urbanizados. Ocupa una posición central dentro de la franja más meridional del ámbito de este Plan Especial, discurriendo por su ámbito el arroyo Pedroche.

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de Ordenación Completa.

2. Son terrenos que presentan unos valores ambientales y paisajísticos muy relevantes, con una rica cobertura vegetal de monte mediterráneo y especies faunísticas de especial interés. Su proximidad y su fácil acceso desde la ciudad de Córdoba hacen de esta zona un espacio forestal con un gran potencial como parque periurbano, capaz de acoger actividades recreativas y de ocio en contacto con la naturaleza, y al mismo tiempo funcionar como pulmón verde de la ciudad.

3. Por tanto la regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como objetivo la preservación de este espacio como pulmón natural anexo a la ciudad, potenciando las actividades recreativas naturalísticas de puesta en valor de los recursos naturales de este espacio para el disfrute de la población cordobesa.

4. El régimen de usos que el Plan Especial establece en este ámbito es el siguiente:

a. PERMITIDOS

- Construcciones destinadas a explotaciones de uso primario, únicamente:
  - Casetas para establecimiento de instalaciones relacionadas con el uso dominante de la explotación: bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.
  - Almacenes de aperos y maquinaria agrícola.
  - Silos, almacenes de abonos o herbicidas, etc..
  - Pequeñas cuadras o establos, zahúrdas, porquerizas y gallineros, para uso o consumo doméstico de la explotación.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que no impliquen la alteración de la topografía original del terreno, no afecte sustancialmente a la masa vegetal, no produzca impacto paisajístico y no implique riesgo alguno, en especial, riesgo de incendios.

b. AUTORIZABLES

- Usos recreativos: "adecuaciones naturalísticas", "adecuaciones recreativas", "parque rural" e "instalaciones de ocio", excepto los aquaparks y aquellas que conlleven circuitos o pistas para vehículos a motor.
- Establecimientos específicos de restauración, siempre que se implanten rehabilitando y reutilizando construcciones tradicionales legales existentes, conforme a las condiciones establecidas en el artículo 8 de las Normas Generales.
- Usos turísticos no residenciales: establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural, excepto los de 2ª categoría.
 

La implantación de los establecimientos turísticos de 4ª categoría se realizará rehabilitando y reutilizando construcciones tradicionales legales existentes, conforme a las condiciones establecidas en el artículo 8 de las Normas Generales.
- Dotaciones y equipamientos, excepto los equipamientos especiales.
- Infraestructuras territoriales que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios.
- Vivienda familiar vinculada a fines agrícolas, ganaderos o forestales, siempre que se implante rehabilitando y reutilizando construcciones tradicionales legales existentes, conforme a las condiciones establecidas en el artículo 8 de las Normas Generales.

c. PROHIBIDOS

- Todos los demás.

**Artículo 23. SNUEP\_EE: Suelo No Urbanizable de Especial Protección Entorno del Embalse de San Rafael de Navallana.**

1. Se integran en este tipo de suelo los terrenos situados al oeste del embalse de San Rafael de Navallana, ubicados en el extremo oriental del ámbito de este Plan Especial, englobando desde el Cerro del Lobo, junto a la presa del embalse, hasta los parajes conocidos como Navas del Moro Altas, en las colas naturales de embalse.

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de Ordenación Completa.

2. El territorio aquí incluido presenta una serie de valores ambientales y paisajísticos relacionados, por su proximidad e interacción, con el embalse de San Rafael de Navallana, por lo que posee cierta capacidad de acogida para usos relacionados con el turismo de naturaleza ligado a la lámina de agua. Existen manchas de monte mediterráneo, que se intercalan con terrenos más adeshados e incluso con amplias superficies deforestadas donde sólo existe pastizal. Configura un área de especial interés para el desarrollo de posibles actividades turísticas que complementen los actuales usos recreativos ligados al agua, y se integren a su vez, con los usos propios de este tipo de suelo, como son los usos forestales y agroganaderos en zonas de suaves pendientes.

Toda esta franja de terrenos ha sido incluida dentro del LIC Guadalmeñato, formando parte así de la Red Natura 2000, a la vez que se encuentra catalogado por el PEPMF-C como Complejo Serrano Cuenca del Guadalmeñato (CS-20).

3. La normativa reguladora para este tipo de suelo procurará la conservación de los valores ambientales actuales, si bien habrá de contemplar como autorizables ciertos usos relacionados con las actividades turístico-recreativas ligadas al embalse ya que estos terrenos poseen aptitud para ello, de modo que se completen y mejoren los ya existentes.

4. El espacio protegido por el Plan Especial de Protección del Medio Físico denominado Complejo Serrano Cuenca del Guadalmeñato (CS-20). quedará sometido a la normativa de dicho Plan Especial, en los casos en que aquella resulte más restrictiva que la establecida en este artículo.

5. El régimen de usos que el Plan Especial establece en este ámbito es el siguiente:

a. PERMITIDOS

- Construcciones destinadas a explotaciones de uso primario.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que no impliquen la alteración de la topografía original del terreno, no afecte sustancialmente a la masa vegetal, no produzca impacto paisajístico y no implique riesgo alguno, en especial, riesgo de incendios.

b. AUTORIZABLES

- Usos recreativos: "adecuaciones naturalísticas", "adecuaciones recreativas", "parque rural", e "instalaciones de ocio" ligadas al uso del agua, excepto los aquaparks.
- Establecimientos específicos de restauración.
- Usos turísticos no residenciales: establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural.
 

La implantación de los establecimientos turísticos de 2ª y 4ª categoría se realizará rehabilitando y reutilizando construcciones tradicionales legales existentes, conforme a las condiciones establecidas en el artículo 8 de las Normas Generales.
- Dotaciones y equipamientos, excepto los equipamientos especiales.

- Infraestructuras territoriales que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios.
  - Vivienda familiar vinculada a fines agrícolas, forestales o ganaderos, siempre que se implante rehabilitando y reutilizando construcciones tradicionales legales existentes, conforme a las condiciones establecidas en el artículo 8 de las Normas Generales.
- c. PROHIBIDOS
- Todos los demás.
6. Para la autorización de usos de instalaciones de ocio y establecimientos turísticos, será necesario haber redactado previamente un Plan Especial de Ordenación del Entorno del Embalse, que localice y ordene adecuadamente estos usos. La delimitación de dicho plan especial responderá al reconocimiento del ámbito en el que actualmente se desarrollan las actividades ligadas al agua, concretamente en el entorno del puente que cruza el embalse.

**Artículo 24. SNUEP\_TVS: Suelo No Urbanizable de Especial protección áreas adhesionadas Transición Vega-Sierra.**

1. Se incluyen aquí una serie de terrenos adhesionados ubicados en el piedemonte de Sierra Morena, configurando una banda longitudinal de espacios situados en la mitad meridional del ámbito de este Plan Especial.

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de Ordenación Completa.

2. Son terrenos ocupados por dehesas de encinar que cumplen además la función de ecotono, por ser el espacio de transición entre la Vega del Guadalquivir y la Sierra, convirtiéndose en un rico nicho utilizado por infinidad de especies faunísticas. Además se trata de un enclave singular desde el punto de vista paisajístico, conformándose como antesala del frente de sierra, el primer escalón accesible y por tanto muy vulnerable.
3. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo persigue la preservación de este singular paisaje agrario, donde la explotación ganadera debe apoyarse en usos edificatorios muy integrados y sutiles, no existiendo, la necesidad de contemplar grandes instalaciones agroganaderas, como sí puede ocurrir en el caso de las dehesas situadas en el interior de la sierra, con menor visibilidad, y que se engloban en otro tipo de suelo.
4. El régimen de usos que el Plan Especial establece en este ámbito es el siguiente:

a. PERMITIDOS

- Construcciones destinadas a explotaciones de uso primario. Dada la incidencia visual que esta zona tiene desde la ciudad de Córdoba, se deberá tener en cuenta, que la localización de estas construcciones, no supongan un impacto paisajístico.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que no impliquen la alteración de la topografía original del terreno, no afecte sustancialmente a la masa vegetal, no produzca impacto paisajístico y no implique riesgo alguno, en especial, riesgo de incendios.

b. AUTORIZABLES

- Usos recreativos: serán autorizables exclusivamente las "adecuaciones naturalísticas" y "adecuaciones recreativas", 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

- Dotaciones y equipamientos, excepto los equipamientos especiales.  
Tanto para los equipamientos de titularidad pública como privada, la implantación se realizará rehabilitando y reutilizando construcciones tradicionales legales existentes, conforme a las condiciones establecidas en el artículo 8 de las Normas Generales.
- Infraestructuras territoriales, que ineludiblemente deban localizarse en este espacio. Dada la incidencia visual que esta zona tiene desde la ciudad de Córdoba, se deberá estudiar el impacto paisajístico que dichas infraestructuras pudieran generar, incorporando medidas correctoras que lo minoren.

c. PROHIBIDOS

- Todos los demás.

**Artículo 25. SNUEP\_AC: Suelo No Urbanizable de Especial Protección Áreas Cerealísticas de Transición Vega-Sierra.**

1. Configuran este tipo de suelo los terrenos más meridionales del ámbito de este Plan Especial, al este de la ciudad de Córdoba y en contacto con ella. Son áreas pertenecientes a las terrazas fluviales antiguas de la margen derecha del río Guadalquivir que empiezan a tener contacto con el pie de monte de la sierra.

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de Ordenación Completa.

2. Son terrenos que forman grandes áreas abiertas de morfologías relativamente planas, con unas excelentes aptitudes agrológicas que le permiten estar dedicados al cultivo de cereales, alternado con el pastizal sin arbolado como sistema de descanso en la productividad agraria combinada con el aprovechamiento ganadero en extensivo.
3. La normativa de regulación procura que, aunque sea un suelo agrario, no se desarrollen sobre él grandes edificaciones, ni siquiera las vinculadas al medio rural, puesto que su función de "ventana" hacia la Sierra debe mantenerse además de entender que es necesario evitar la implantación de usos dispersos que condicionen posibles futuros crecimientos ordenados de la ciudad de Córdoba.
4. El régimen de usos que el Plan Especial establece en este ámbito es el siguiente:

a. PERMITIDOS

- Construcciones destinadas a explotaciones de uso primario, únicamente:
  - Casetas para establecimiento de instalaciones relacionadas con el uso dominante de la explotación: bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.
  - Almacenes de aperos y maquinaria agrícola.
  - Silos, almacenes de abonos o herbicidas, etc..
  - Pequeñas cuadras o establos, zahúrdas, porquerizas y gallineros, para uso o consumo doméstico de la explotación.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que no impliquen la alteración de la topografía original del terreno, no afecte sustancialmente a la masa vegetal, no produzca impacto paisajístico y no implique riesgo alguno, en especial, riesgo de incendios.

b. AUTORIZABLES

- Usos recreativos: serán autorizables exclusivamente los usos de "adecuaciones naturalísticas" y "adecuaciones recreativas".
- Residencias o albergues de animales.
- Dotaciones y equipamientos, excepto los equipamientos especiales.
- Infraestructuras territoriales, que ineludiblemente deban localizarse en este espacio.

c. PROHIBIDOS

- Todos los demás.

**Artículo 26. SNUEP\_AP: Suelo No Urbanizable de Especial Protección Áreas Periurbanas del noreste de Córdoba.**

1. Se trata de zonas de, relativamente, escasa superficie, situadas al noreste de la ciudad de Córdoba que se integran en este tipo de suelo por la ausencia de una cobertura vegetal bien desarrollada.

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de Ordenación Completa

2. Son unos terrenos en general degradados por las diferentes actividades mineras que se han desarrollado en esta zona o por la elevada presión y el consecuente impacto que produce la presencia continua de población en esta zona, dada su cercanía a la ciudad.
3. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio la conducción adecuada de los usos que puedan desarrollarse sobre él, presentando una capacidad de acogida amplia para obras o edificaciones.
4. El régimen de usos que el Plan Especial establece en este ámbito es el siguiente:

a. PERMITIDOS

- Construcciones destinadas a explotaciones de uso primario.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que no impliquen la alteración de la topografía original del terreno, no afecte sustancialmente a la masa vegetal, no produzca impacto paisajístico y no implique riesgo alguno, en especial, riesgo de incendios.

b. AUTORIZABLES

- Usos recreativos: "adecuaciones naturalísticas", "adecuaciones recreativas", "parque rural" e "instalaciones de ocio", excepto los aquaparks.
- Establecimientos específicos de restauración.
- Usos turísticos no residenciales: establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural excepto los de 2ª categoría.

La implantación de los establecimientos turísticos de 4ª categoría se realizará rehabilitando y reutilizando construcciones tradicionales legales existentes, conforme a las condiciones establecidas en el artículo 8 de las Normas Generales.

- Dotaciones y equipamientos, excepto los equipamientos especiales.
- Usos extractivos: aquellas, que a la entrada en vigor del Plan General, hayan sido autorizadas conforme al planeamiento urbanístico y a la legislación sectorial vigente.

- Infraestructuras territoriales que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios.

c. PROHIBIDOS

- Todos los demás.

**Artículo 27. SNUEP\_PEPMA (PA): Suelo No Urbanizable de Especial Protección Plan Especial de Protección de Medina Azahara (Planeamiento Aprobado)**

1. El PGOU en su día reconoció, que para la conservación de estos yacimientos históricos, debían de ser ordenados y gestionados los terrenos sobre los que se asentaban. En este sentido, se redactó el Plan Especial de Protección del entorno y yacimiento arqueológico de Medina Azahara y fue aprobado por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 5 de noviembre de 1998 y publicado en el BOP nº 90, de 21-04-99; posteriormente fue aprobado el Plan que actualmente está vigente con fecha de 6 de abril de 2000.

Se incorporan a esta subcategoría de suelo los terrenos afectados por dicho Plan Especial de Protección de Medina Azahara, en los que se incluyen los terrenos calificados como Bien de Interés Cultural denominada Zona Arqueológica de Madinat al-Zahra, que comprende, 5 núcleos: el Palacio de Madinat al-Zahra, las canteras de Santa Ana de la Albaida, el puente del camino de las Almunias o puente del Cañito de María Ruiz, la Almunia de Alamiriya o al-Rummaniya y la Alberca del cañito de María Ruiz o Puente de las Almunias.

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de Ordenación Completa.

2. Son unos terrenos donde a lo largo de la historia han dejado su huella las diferentes civilizaciones que han residido en Córdoba, en especial la civilización musulmana que asentó la cuna del Califato Cordobés y erigió en este entorno su capital, dotándola de una serie de infraestructuras, parte de las cuales aún no han podido ser recuperadas por encontrarse soterradas bajo el piedemonte de Sierra Morena. Es por tanto un espacio donde la densidad de elementos arqueológicos es tan elevada como el interés histórico-cultural de los mismos.
3. El régimen de usos para esta clase de suelo se remite a las directrices y normativa marcadas en el vigente Plan Especial de Protección del entorno y yacimiento arqueológico de Medina Azahara, redactado para la conservación de este espacio arqueológico.

**Artículo 28. Suelo No Urbanizable de Especial protección Caminos Públicos.**

1. Quedan incluidos en este tipo de suelos todos los caminos públicos del ámbito de este Plan Especial. Estos configuran una densa red de espacios de dominio público que permiten el acceso y disfrute por parte de la población cordobesa de las zonas más interesantes de la sierra.

Se recogen aquí los trazados con carácter orientativo de los caminos públicos descritos en las Ordenanzas Municipales de 1884, en sus Catálogos de caminos vecinales y veredas pecuarias (apéndice 4) y de fuentes y abrevaderos rurales (apéndice 5), así como los trazados cartografiados como caminos públicos o como descuentos o como caminos de titularidad municipal en los diferentes planos de los registros catastrales (Planos Catastrales de 1899 (Comisión Central de Evaluación del Catastro), 1945-1956 y 2004.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio la protección de estos trazados ante la usurpación y desaparición de los mismos, con objeto de regular y facilitar la libre circulación de la población cordobesa por estos recorridos públicos.

3. Dentro de los terrenos pertenecientes a la red de Caminos Públicos se prohíbe cualquier uso edificatorio. En caso de desafectación de cualquier tramo del Camino público, el régimen normativo aplicable será el del tipo de suelo por el que discorra. El régimen de usos es el siguiente:

a. PERMITIDOS

- Ninguno.

b. AUTORIZABLES

- Usos recreativos: serán autorizables exclusivamente las "adecuaciones naturalísticas" y las "adecuaciones recreativas", 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.
- Infraestructuras territoriales que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios.

c. PROHIBIDOS

- Todos los demás

b. AUTORIZABLES

- Usos recreativos: serán autorizables exclusivamente las "adecuaciones naturalísticas", 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.

c. PROHIBIDOS

- Todos los demás

**Artículo 29. SNUEP\_YC: Suelo No Urbanizable de Especial Protección Yacimientos de Interés Científico**

1. Se incluyen aquí los pequeños espacios definidos como Yacimientos Científicos por el Catalogo del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba y posteriormente recogidos y regulados en el Artículo 11.8.10 del PGOU de Córdoba. Su ámbito de protección se ajusta a los límites establecidos en dicho Plan Especial: un radio de 500 m. alrededor de cada yacimiento

Se corresponde con los Yacimientos Científicos:

- YC-5: Cerro de Los Pradillos
- YC-6: Vereda Pecuaría
- YC-7: Cerro de Las Ermitas
- YC-8: Estribo del Viaducto FF.CC. Córdoba-Almorchón, sobre el arroyo Pedroche.

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de Ordenación Completa.

2. Estos yacimientos arqueológicos y paleontológicos están sometidos a Protección Especial Integral en el PEPMF-C; se caracterizan por presentar una serie de valores científicos, ambientales y culturales, que exigen la preservación de sus recursos y por tanto la limitación de los usos y actividades que puedan suponer la transformación o merma de los valores por los que fueron delimitados.

3. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como referencia la regulación establecida en la Norma 34 del PEPMF-C para la conservación de los valores por los que fueron declarados. En estos espacios se propone restringir determinados usos permitidos por dicho Plan Especial por entender que son incompatibles en el caso de los yacimientos existentes de Córdoba.

4. El régimen de usos que el Plan Especial establece en este ámbito es el siguiente:

a. PERMITIDOS

- En estos espacios sólo se permiten las actuaciones encaminadas al estudio y protección de estos yacimientos y las instalaciones que, contempladas dentro de un proyecto unitario, tiendan a mostrar o exponer las características del yacimiento científico debiendo contar para ello con informe favorable del organismo competente.

## CAPÍTULO SEXTO

### NORMAS PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.

- a. SNU\_FST: Suelo no urbanizable de carácter natural o rural de origen Forestal severamente transformado.
- b. SNU\_EP: Suelo urbanizable de carácter natural o rural Equipamiento Privado.

#### Artículo 30. SNU\_FST: Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural de origen Forestal Severamente Trasformado.

1. Se incluyen en esta categoría de suelo aquellos espacios de alta calidad ambiental en origen que han sido severamente transformados a lo largo del tiempo por construcciones llevadas a cabo al margen de la legalidad urbanística, y que han provocado la desaparición de la cubierta vegetal existente, la profunda alteración del paisaje, así como la aparición de innumerables impactos ambientales severos y la agudización de los riesgos naturales.

Se establece por tanto, la necesidad de poner en marcha actuaciones encaminadas a la restauración de las condiciones ambientales originales de este espacio, mediante operaciones de regeneración ambiental, reforestación cuando ésta sea posible, descontaminación de acuíferos y paralización absoluta de toda obra nueva.

2. Las construcciones, edificaciones e instalaciones realizadas al margen de la ley, que existan en este tipo de suelo, estarán sometidas al régimen establecido en la Disposición Adicional Primera de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, quedando por tanto en situación legal de "fuera de ordenación".
3. El régimen de usos que el Plan Especial establece en este ámbito es el siguiente:

#### a. PERMITIDOS

- Construcciones destinadas a explotaciones de uso primario.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que no impliquen la alteración de la topografía original del terreno, no afecte sustancialmente a la masa vegetal, no produzca impacto paisajístico y no implique riesgo alguno, en especial, riesgo de incendios.

#### b. AUTORIZABLES

- Usos recreativos: serán autorizables exclusivamente las "adecuaciones naturalísticas", "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 específicos de restauración, siempre que se implanten rehabilitando y reutilizando construcciones tradicionales legales existentes, conforme a las condiciones establecidas en el artículo 8 de las Normas Generales.
- Establecimientos turísticos no residenciales: establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural, excepto los de 2ª categoría.

La implantación de los establecimientos turísticos de 4ª categoría se realizará rehabilitando y reutilizando construcciones tradicionales legales existentes, conforme a las condiciones establecidas en el artículo 8 de las Normas Generales.

- Dotaciones y equipamientos, excepto los equipamientos especiales.

Tanto para los equipamientos de titularidad pública como privada, la implantación se realizará rehabilitando y reutilizando construcciones tradicionales legales existentes, conforme a las condiciones establecidas en el artículo 8 de las Normas Generales.

- Infraestructuras territoriales que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios.

#### c. PROHIBIDOS

- Todos los demás.

#### Artículo 31. SNU\_EP: Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural Equipamiento Privado

1. Se incluyen en esta categoría de suelo una serie de Equipamientos Privados existentes que, por su importancia, singularidad y vinculación a la ciudad de Córdoba, fueron reconocidos por el PGOU, incorporándose los siguientes:

##### a. Equipamientos del Club de Golf de Los Villares y Campo de Equitación (SNU-EP1)

Este equipamiento formado por las instalaciones del Campo de Golf de Los Villares y el Campo de Equitación, se sitúa a 9 Km. al norte de la ciudad de Córdoba, en la carretera Córdoba-Obejo, ocupando una superficie de 103,46 ha. Se localiza en uno de los puntos de mayor altitud de la zona de afección del PE, concretamente entre los cerros de Torrearboles y Pedro López.

Las instalaciones deportivas del club de golf se complementan con una pista polideportiva para la práctica de baloncesto, 5 pistas de tenis y una piscina deportiva para la realización de competiciones de natación, y otra piscina más pequeña para la práctica de la natación recreativa.

##### b. Equipamiento del Club Vista Sierra (SNU-EP2)

Gestionado por la Asociación Cultural Vista Sierra y situado en la carretera de Santa María de Trassierra Km 4, este club cuenta con una serie de instalaciones deportivas como son: 4 pistas de tenis, una pista polideportiva para la práctica del fútbol sala, un campo de fútbol de arena y una piscina deportiva de 1.382 m<sup>2</sup>, para la natación recreativa.

##### c. Equipamiento del Club Deportivo Asland (SNU-EP3)

Estas instalaciones estuvieron gestionadas por la empresa ASLAND en su día y actualmente por la empresa COSMOS, situadas en la carretera de Almaden Km 2.

Cuenta con 4 pistas de tenis, un frontón, así como una pista polideportiva para jugar al fútbol y dos piscinas recreativas de 417 y 200 m<sup>2</sup>, y otras dos de menores dimensiones 70 y 75 m<sup>2</sup>. Estas instalaciones se complementan con un campo de tiro para la práctica de tiro al plato y un mini golf.

2. En estos equipamientos sólo se admitirán las obras de mantenimiento y reforma necesarias para el adecuado funcionamiento de las instalaciones existentes. Podrán autorizarse obras de ampliación mediante la formulación del oportuno Plan Especial.
3. Con carácter excepcional, en el Club de Golf Los Villares se permitirán, además de las obras descritas en el apartado anterior, los alojamientos turísticos rurales como uso complementario de las instalaciones del campo de golf, dentro del ámbito ocupado por dicho equipamiento. En este caso y en el de las ampliaciones de las instalaciones existentes, se deberá formular un Plan Especial que ordene adecuadamente todo el ámbito, incorporando al mismo un análisis ambiental que permita valorar la incidencia de la actuación y la adopción de medidas protectoras y correctoras necesarias.

Las nuevas edificaciones se vincularán a las existentes debiendo situarse obligatoriamente en el entorno inmediato de las mismas. En todo caso, la ocupación de las edificaciones, incluidas las existentes, no podrá exceder del 1% de la finca vinculada a este equipamiento.

La altura máxima de las nuevas edificaciones será de dos plantas (7m.)y la separación mínima a linderos privados será de 10m.

4. El régimen de usos que el Plan Especial establece en este ámbito es el siguiente:

a. PERMITIDOS

- Ninguno.

b. AUTORIZABLES

- Existentes.

- Con carácter excepcional, en el Club de Golf Los Villares se permitirá el uso turístico no residencial de establecimientos para alojamientos turísticos en el medio rural de 2ª categoría.

c. PROHIBIDOS

- Todos los demás.



**CAPÍTULO SEPTIMO**

**CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES TERRITORIALES**

**Artículo 32. Sistemas generales territoriales (OE)**

1. Integran estos suelos los elementos que el PGOU clasifica como Sistema General en Suelo No Urbanizable. Los sistemas quedan identificados en el plano de ordenación Estructural y en el de ordenación Completa.
2. Se identifican tres tipos de Sistemas Generales:

**Sistema General de Equipamientos en PGOU (SGEQ)**

Denominación	Localización
Hospital de Los Morales	Suelo No Urbanizable
CEIP La Aduana	Suelo No Urbanizable
Hospital Psiquiátrico	Suelo No Urbanizable

**Sistema General de Espacios Libres en PGOU (SGEL)**

Denominación	Localización
Enlace de Vías Pecuarias	Suelo No Urbanizable
Acceso Sur Parque El Patriarca	Suelo No Urbanizable
Baños de Popea	Suelo No Urbanizable
Pozo de la Nieve	Suelo No Urbanizable
Parque recreativo Puente Mocho	Suelo No Urbanizable
Parque Canteras de La Albaida	Suelo No Urbanizable
Parque periurbano Los Villares	Suelo No Urbanizable

**Sistema General de Infraestructuras y Comunicaciones en PGOU (SGIC)**

Denominación	Localización
Ferrocarril Almorchón	Suelo No Urbanizable
Depuradora de Cerro Muriano	Suelo No Urbanizable
Infraestructuras Ferroviarias	Suelo No Urbanizable
Carreteras	Suelo No Urbanizable
Canal del Guadalmeñato	Suelo No Urbanizable

3. Las intervenciones previstas en las edificaciones que forman parte del Sistema General de Equipamientos atenderán a las condiciones establecidas en el artículo 8 de las Normas Generales.
4. Para el desarrollo de los Sistemas Generales de Espacios Libres podrá formularse un Plan Especial que ordene y adecue estos parajes para uso de recreo y esparcimiento, dotándolos de unos servicios mínimos complementarios a este uso. Los usos permitidos en los sistemas de espacios libres son las actividades recreativas y de esparcimiento.

Para el Sistema General de Infraestructuras y Comunicaciones 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.

5. Queda prohibida cualquier edificación o instalación dentro de estos suelos hasta la aprobación del trazado de las infraestructuras, del proyecto de equipamiento o, en su caso del correspondiente Plan Especial.

TABLA RESUMEN DE USOS PERMITIDOS, AUTORIZABLES Y PROHIBIDOS POR CATEGORÍAS.

CATEGORÍAS	USOS PRIMARIOS	EJECUCIÓN MANTENIMIENTO Y SEVICIO DE LA OBRA PÚBLICA	CONSTRUCCIÓN E INSTALACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL													VIVIENDA VINCULADA A FINES AGRARIOS														
			USOS INDUSTRIALES	USOS TERCARIOS					ESTABLECIMIENTO RESTAURACIÓN	ALOJAMIENTO DE ANIMALES	USOS TURÍSTICOS NO RESIDENCIALES	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	USOS EXTRACTIVOS	INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES	ENERGÍAS RENOVABLES															
				USOS RECREATIVOS																										
													AN	AR	PR	IO	CO													
<b>SNUEP POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA</b>																														
SNUEP_ Cauces, Riberas y márgenes	H	P*	H	A	A	H	H	H	H	H	H	H	H	H	A*	H	H													
SNUEP_BIC: Bien de Interés Cultural	H	H	H	A	A*	H	H	H	H	H	H	A*	H	A*	H	H	H													
SNUEP_PNSH: Parque Natural Sierra de Hornachuelos	H	H	H	A*	H	H	H	H	H	H	H	H	H	A*	H	H	H													
SNUEP_PPV: Parque Periurbano Monte Público Los Villares	H	P*	H	A	A	A	A*	H	A*	H	A*	A*	H	A*	H	H	H													
SNUEP_Vías Pecuarias	H	H	H	A	A	H	H	H	H	H	H	H	H	A*	H	H	H													
<b>SNUEP POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL</b>																														
SNUEP_CG: valores ecológicos Corredor del río Guadiato	P*	H	H	A*	A*	H	H	H	H	H	H	H	H	A	H	H	H													
SNUEP_FR: Forestal	P*	P	H	A	A	A	A*	H	A*	H	A*	A*	A*	A	H	A*	A*													
SNUEP_D: valores agroforestales Dehesas	P	P	H	A	A	A	H	H	A*	A	A*	A*	A*	A	H	A*	A*													
SNUEP_FSM: valores paisajísticos Frente de Sierra Morena	P*	P	H	A	A	A	H	H	A*	H	A*	A*	H	A*	H	A*	A*													
SNUEP_P: la Palomera y entorno del arroyo Pedroche	P*	P	H	A	A	A	A*	H	A*	H	A*	A	H	A	H	A*	A*													
SNUEP_EE: Entorno del Embalse de San Rafael de Navallana	P	P	H	A	A	A	A*	H	A	H	A*	A	H	A	H	A*	A*													
SNUEP_TV: áreas adehesadas de Transición Vega-Sierra	P	P	H	A	A	H	H	H	H	H	H	A*	H	A*	H	H	H													
SNUEP_AC: Áreas Cerealísticas de transición vega-sierra	P	P	H	A	A	H	H	H	H	A	H	A	H	A	H	H	H													
SNUEP_AP: Áreas Periurbanas del noreste de Córdoba	P	P	H	A	A	A	A*	H	A	H	A*	A	A*	A	H	H	H													
SNUEP_PEPMA (PA): Plan Especial de Protección de Medina Azahara	PEPMA (PA)																													
SNUEP_Caminos Públicos	H	H	H	A	A	H	H	H	H	H	H	H	H	A	H	H	H													
SNUEP_YC: Yacimientos Científicos	H	H	H	A	H	H	H	H	H	H	H	H	H	H	H	H	H													
<b>SNU DE CARÁCTER NATURAL O RURAL</b>																														
SNU_FST: origen Forestal severamente transformado	P	P	H	A	A	A	H	H	A*	H	A*	A*	H	A	H	H	H													
SNU_EP: Equipamiento Privado	H	H	H	H	H	H	H	H	H	H	A* (EP1, Club de Golf los Villares)	A(Existentes)	H	H	H	H	H													

P: Uso permitido  
A: Uso autorizable  
H: Uso prohibido

\* Usos permitidos o autorizados con las limitaciones establecidas en la normativa particular de cada categoría de suelo