

INDICE

TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.	3
CAPÍTULO PRIMERO. DETERMINACIONES GENERALES.	4
Artículo 5.1.- Definición y delimitación.	4
Artículo 5.2.- Régimen urbanístico.	4
Artículo 5.3.- Facultades y derechos de los propietarios.	4
Artículo 5.4.- Deberes y cargas de los propietarios.	5
Artículo 5.5.- Régimen de las Unidades de Ejecución.	6
Artículo 5.6.- Condiciones generales previas para la edificación.	6
Artículo 5.7.- Edificación previa a la condición de solar.	7
CAPÍTULO SEGUNDO. EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO.	8
Artículo 5.8.- Ejecución de actuaciones.	8
Artículo 5.9.- Normas para las actuaciones aisladas (A.A.)	8
Artículo 5.10.- Normas para las Unidades de Ejecución (U.E.)	9
CAPÍTULO TERCERO. CONDICIONES PARTICULARES EN LAS DISTINTAS ZONAS DE SUELO URBANO.	11
SECCIÓN PRIMERA. DETERMINACIONES GENERALES.	11
Artículo 5.11.- Definición y ámbito.	11
Artículo 5.12.- Alteración de las condiciones particulares.	11
Artículo 5.13.- Clases de áreas.	11
Artículo 5.14.- División del área de ordenación.	11
SECCIÓN SEGUNDA. ÁREAS DE ORDENACIÓN.	11
ORDENANZA NUM. 1. RESIDENCIAL URBANO.	12
Artículo 5.15.- Ámbito y definición.	12
Artículo 5.16.- Condiciones de uso.	12
Artículo 5.17.- Condiciones de parcelación.	12
Artículo 5.18.- Condiciones de edificación.	12
Artículo 5.19.- Alturas Máxima y Mínima de la Edificación.	13
Artículo 5.20.- Aparcamiento y Garajes en los Edificios.	14
Artículo 5.21.- Condiciones estéticas particulares. Protección de la tipología tradicional.	15
ORDENANZA NÚM. 2: SUELO INDUSTRIAL URBANO.	15
Artículo 5.22.- Ámbito y definición.	15
Artículo 5.23.- Condiciones de uso.	15
Artículo 5.24.- Condiciones de parcelación.	16
Artículo 5.25.- Condiciones de la edificación.	16
ORDENANZA NUM. 3: ELEMENTOS QUE CONSTITUYEN CATÁLOGO.	16
Artículo 5.26.- Definición y delimitación.	16
Artículo 5.27.- Edificios incluidos en catálogo.	17
Artículo 5.28.- Condiciones generales de las obras de edificación.	17
SECCIÓN TERCERA. UNIDADES DE EJECUCIÓN.	17
Artículo 5.29.- Definición.	17
Artículo 5.30.- Delimitación.	18
Artículo 5.31.- Desarrollo.	18
Artículo 5.32.- Alcance de las determinaciones particulares.	18
TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.	19
CAPÍTULO PRIMERO. DETERMINACIONES GENERALES.	19
Artículo 5.33. Definición.	19
Artículo 5.34.- Delimitación.	19
Artículo 5.35.- Régimen urbanístico.	19
Artículo 5.36.- Obligaciones y cargas de los propietarios.	19
Artículo 5.37.- Desarrollo del suelo urbanizable.	20
Artículo 5.38.- Aprovechamiento tipo del suelo urbanizable.	20
Artículo 5.39.- Aprovechamiento en cada Sector.	20
Artículo 5.40.- Actuaciones previas al desarrollo de los sectores.	21
Artículo 5.41.- Requisitos para Poder Edificar.	21
Artículo 5.42. Ejecución del Planeamiento.	23
CAPÍTULO SEGUNDO. CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES.	23
Artículo 5.43.- Contenido de los Planes Parciales.	23
Artículo 5.44.- Memoria del Plan Parcial.	23
Artículo 5.45.- Plan de Etapas y Programas de Actuación del Plan Parcial.	24
Artículo 5.46.- Estudio Económico y Financiero del Plan Parcial.	25
Artículo 5.47.- Conformidad de las compañías suministradoras.	25

Artículo 5.48.- Planos de Información del Plan Parcial.....	25
Artículo 5.49 .- Planos de Ordenación del Plan Parcial.....	26
Artículo 5.50 .- Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial.....	27
CAPÍTULO TERCERO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.....	27
Artículo 5.51 .- Estudios de Detalle.....	27
Artículo 5.52 .- Proyectos de Urbanización.....	28
CAPÍTULO CUARTO. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.....	28
Artículo 5.53.- Criterios de Ordenación.....	28
Artículo 5.54 .- Reservas de Suelo para Dotaciones.....	29
Artículo 5.55 .- Parques y Jardines Públicos.....	30
Artículo 5.56 .- Condiciones de Diseño de la Red Viaria.....	30
Artículo 5.57.- Condiciones de los Estacionamientos.....	30
CAPÍTULO QUINTO. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y DE USO.....	31
Artículo 5.58 .- Condiciones de la Edificación.....	31
Artículo 5.59 .- Condiciones de Uso.....	31
CAPÍTULO SEXTO. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.....	31
Artículo 5.60 .- Definición.....	31
Artículo 5.61 .- Condiciones de Urbanización.....	31
CAPÍTULO SÉPTIMO. SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.....	31
Artículo 5.62.- Relación de los Sectores en el Suelo Urbanizable Programado.....	31
Artículo 5.63 .- Alcance de las determinaciones particulares.....	32
TÍTULO TERCERO. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	33
CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.....	33
Artículo 5.64 .- Ámbito.....	33
Artículo 5.65.- Régimen urbanístico del suelo no urbanizable.....	33
Artículo 5.66.- Régimen Jurídico de la propiedad en el suelo no urbanizable.....	33
Artículo 5.67 .- División y delimitación del suelo no urbanizable.....	33
Artículo 5.68 .- Parcelaciones rústicas.....	34
Artículo 5.69 .- Prevención de las parcelaciones urbanísticas.....	34
Artículo 5.70 .- Núcleo de población.....	35
CAPÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES DE USO.....	36
Artículo 5.71 .- Clases de usos.....	36
SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIONES Y CONCEPTOS DE USOS REGULADOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.....	36
Artículo 5.72 .- Actuaciones relacionadas con el uso agropecuario.....	36
Artículo 5.73.- Actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros.....	37
Artículo 5.74 .- Construcciones y edificaciones Industriales.....	38
Artículo 5.75 .- Actuaciones de carácter turístico-recreativo.....	38
Artículo 5.76 .- Construcciones y edificaciones públicas singulares.....	39
Artículo 5.77 .- Actuaciones de carácter infraestructural.....	39
Artículo 5.78 .- Construcciones residenciales aisladas.....	40
Artículo 5.79 .- Otras Instalaciones.....	40
CAPÍTULO TERCERO. USOS ESPECÍFICOS PARA LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO NO URBANIZABLE.....	41
Artículo 5.80.- Condiciones de uso en el suelo no urbanizable común.....	41
Artículo 5.81.- Condiciones de uso en el suelo no urbanizable protegido por su valor natural y ambiental.....	42
Artículo 5.82 .- Condiciones de uso en el suelo no urbanizable protegido por razones forestales y paisajísticas.....	44
Artículo 5.83.- Plan Especial de Mejora del Medio Rural.....	45
CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....	47
SECCIÓN PRIMERA. LICENCIAS, TIPOS DE EDIFICACIÓN Y TIPOS DE SUELO.....	47
Artículo 5.84.- Concesión de Licencia para Edificación.....	47
Artículo 5.85.- Tipos de Edificación.....	47
Artículo 5.86.- Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca.....	48
Artículo 5.87.- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas.....	48
Artículo 5.88.- Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.....	49
Artículo 5.89.- Edificaciones para alojamientos aislados de propiedad vertical.....	49
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.....	50
Artículo 5.90 .- Condiciones generales de edificación.....	50

Artículo 5.91 .- Condiciones Generales estéticas	50
Artículo 5.92 .- Condiciones Generales para Instalaciones Industriales.....	51
Artículo 5.93 .- Condiciones generales para la explotación minera.....	51
Artículo 5.94.- Condiciones generales para los vertidos de residuos sólidos	51
Artículo 5.95.- Condiciones generales para la Evaluación de Impacto Ambiental.....	52
SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN.....	53

TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO PRIMERO. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 5.1.- Definición y delimitación.

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que las Normas Subsidiarias incluyen en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

- a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir, o en su caso mantener, en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en las Normas.
- b) Por formar parte de ámbitos de actuación que, siendo compatibles con el modelo de utilización del suelo previsto por las Normas, estén consolidados con edificaciones al menos en las dos terceras partes de su superficie.

2. La delimitación en detalle del suelo urbano se contiene en los Planos de Ordenación. Clasificación, Calificación, Gestión del Suelo y Alineaciones y Alturas de la Edificación a escala 1:2.000, mediante la adscripción a dicha clase de suelo de las áreas a que en el mismo se señalan a esos efectos

3. Como consecuencia de la ejecución del programa establecido por las Normas Subsidiarias para el suelo urbanizable, se incluirán en esta clase de suelo aquellos terrenos que lleguen a disponer de las condiciones previstas en la Ley del Suelo.

Artículo 5.2.- Régimen urbanístico.

1. En el plano de Ordenación. Gestión del Suelo, se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que las Normas Subsidiarias precisa o prevé el ulterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de los instrumentos de planeamiento, de gestión o ejecución que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.

El régimen urbanístico de esas áreas es el común al suelo urbano, que se regula en las presentes Normas, sin perjuicio de las condiciones particulares que en las fichas se señalen para la ordenación de dichas áreas.

Las determinaciones vinculantes que reflejan cada una de dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones de las Normas Subsidiarias, sin perjuicio del margen de concreción que la Ley o las propias Normas atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.

3. En el suelo urbano común las Normas Subsidiarias contienen la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que las estructuran, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que a tal fin señala la legislación urbanística vigente, definiéndose así el modelo de utilización adoptado respecto a los terrenos y construcciones que lo integran.

Artículo 5.3.- Facultades y derechos de los propietarios.

1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades urbanísticas con arreglo al contenido urbanístico de la propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes de las Normas Subsidiarias y de las particularidades que éste asigne a la zona en que esté situada la finca correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las

obligaciones y cargas que la afecten con arreglo a las disposiciones legales aplicables así como lo que sea de aplicación de las presentes Normas Subsidiarias.

2. En ejercicio de tales facultades los propietarios de terrenos en suelo urbano tendrán derecho al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento tipo que las Normas asignen al área de reparto en que tales terrenos se encuentren situados. Tal derecho estará sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se indican en el punto dos del artículo siguiente dentro de las Unidades de Ejecución en que se incluyan los terrenos.

3. También en ejercicio de tales facultades las edificaciones existentes situadas en suelo urbano, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular.

4. Los propietarios de suelo urbano en cuyos terrenos no pueda materializarse el aprovechamiento urbanístico por determinación de las presentes Normas Subsidiarias o de sus instrumentos de desarrollo serán compensados con arreglo a los siguientes supuestos:

- a) Cuando se trate de terrenos destinados a Sistemas Generales, en defecto de legislación urbanística, mediante expropiación u ocupación directa.
- b) Cuando se trate de terrenos destinados a dotaciones locales incluidos en Unidades de Ejecución, mediante su aprovechamiento urbanístico a través de reparcelación o compensación.
- c) Cuando se trate de terrenos destinados a dotaciones de carácter local no incluidos en unidades de ejecución, mediante transferencia, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, o a través de expropiación u ocupación directa.

5. En todo caso los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que las Leyes y, en su virtud, las presentes Normas Subsidiarias establecen.

Artículo 5.4.- Deberes y cargas de los propietarios.

1. Los propietarios de solares no incluidos en Unidades de Ejecución estarán obligados a edificarlos en el plazo máximo de dos (2) años a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

2. Los propietarios de los terrenos incluidos en el suelo urbano estarán obligados, en los términos fijados por las presentes Normas Subsidiarias, a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de El Cuervo de Sevilla tanto los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones que se incluyan en la Unidad de Ejecución en que se encuentren sus terrenos, como el porcentaje de aprovechamiento que en cada caso se establece.

Tales propietarios deberán igualmente:

- a) Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones de las Normas así lo establezcan.
- b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo máximo de dos (2) años a partir de la aprobación del instrumento que desarrolle la Unidad de Ejecución y conservar cuando así lo imponga el planeamiento aplicable.

- c) Solicitar la licencia de edificación dentro de los plazos que al efecto fije el instrumento que desarrolle la Unidad de Ejecución o, en su defecto, en el plazo máximo de dos (2) años a partir de la aprobación del instrumento.
- d) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

3. El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se derivan de la aplicación de estas Normas se efectuará en su caso, en las Unidades de Ejecución que se delimiten, a través de los procedimientos reparcelatorios o de compensación establecidos por la legislación urbanística y, en lo que resulte de aplicación, por las presentes Normas.

Artículo 5.5.- Régimen de las Unidades de Ejecución.

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que las presentes Normas prevén en las Unidades de Ejecución, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y uso del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, las obras de nueva planta, modificación de estructuras o aspecto exterior de las edificaciones existentes o modificación de usos de las mismas.

2. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento a las obligaciones para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o los de demolición de edificación en situación de ruina.

3. Las condiciones particulares de ordenación, gestión o ejecución de las Unidades de Ejecución se establecen en la Sección Cuarta del Capítulo Cuarto de este Título de las presentes Normas.

Artículo 5.6.- Condiciones generales previas para la edificación.

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que imponen las Normas Subsidiarias y el planeamiento que las desarrollen, en especial las establecidas en el Artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se de cumplimiento a las siguientes condiciones:

- a) Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la Unidad de Ejecución en que se incluyen los terrenos.
- b) Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización si fuere necesario para dotar los servicios urbanísticos a la Unidad de Ejecución.
- c) Que esté totalmente ejecutada la urbanización de la Unidad de Ejecución, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo siguiente.
- d) Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios conforme a estas Normas del sistema de actuación correspondiente y en especial, para aquellas parcelas incluidas en Unidades de Ejecución continuas o discontinuas, en que haya adquirido firmeza en vía administrativa o judicial el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación y que esté formalizado la totalidad de las cesiones de terrenos obligatorias, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de la correspondiente Unidad de Ejecución.
- e) Si el aprovechamiento permitido sobre la parcela excediera del susceptible de apropiación por el titular deberá acreditarse la adquisición de los

aprovechamientos urbanísticos necesarios mediante acuerdo de cesión, distribución o compra directa.

2. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en el artículo 4.16 de estas Normas.

Artículo 5.7.- Edificación previa a la condición de solar.

1. En cumplimiento de las condiciones y garantías que se establecen en el artículo anterior, para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en Unidades de Ejecución, será preciso garantizar la realización de las obras de urbanización.

2. A idéntico fin, los propietarios de terrenos del suelo urbano que siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán solicitar licencia de edificación siempre que se cumplan los requisitos señalados en los apartados a), b) y d) del punto 1 del artículo anterior y en especial los siguientes:

- a) Que la infraestructura básica de la Unidad de Ejecución esté ejecutada en la totalidad o que por el estado de realización de las obras de urbanización de la infraestructura complementaria de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considera previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con todos los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor o igual que el de la terminación de la edificación.
- b) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

3. A estos efectos se entenderá por infraestructura básica el viario de cesión obligatoria, con todos los servicios previstos en el proyecto de urbanización, y su conexión con las redes generales de la ciudad, tanto en lo relativo a las redes de servicios como a las del propio viario. Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para dotaciones y zonas verdes con todos los servicios previstos en el Plan a excepción de las plantaciones, debiendo estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinados a los fines previstos.

4. A los mismos efectos, se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación:

- a) Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas de la Unidad de Ejecución y que se configuren como espacios privados en el Plan o Estudio de Detalle correspondiente.
- b) Los espacios entre parcelas destinados al uso de aparcamiento o espacios libres ajardinados de carácter privado.
- c) La plantación de los parques, jardines y zonas arboladas de protección del viario. En caso de que la infraestructura complementaria a que se refiere el número anterior estuviera destinada para el servicio de varias parcelas, deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada: con esta licencia quedará igualmente garantizada la ejecución simultánea de las plantaciones previstas en el apartado c) anterior.

5. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté totalmente realizada la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y la red de alcantarillado.

CAPÍTULO SEGUNDO. EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO.

Artículo 5.8.- Ejecución de actuaciones.

1. Las determinaciones de las Normas Subsidiarias sobre el suelo urbano son inmediatamente ejecutivas. No obstante, en algunas zonas, la concreción definitiva de las mismas precisa actos previos que, en ejecución de dichas determinaciones, liberen espacios para uso público y/o realicen o completen la urbanización.

2. Los diferentes tipos de actuación que se determinan en el suelo urbano son los siguientes:

- a) Actuación aislada. En que el objeto exclusivo de la actuación es la liberación para uso público (vial, zona verde o equipamiento) de terrenos de propiedad privada, no siendo posible la delimitación de un Polígono sobre el que repercutir esa carga.
- b) Unidades de ejecución. En que se delimita un área sobre la que será precisa una actuación conjunta destinada a la cesión de equipamiento, áreas libres o viales al servicio de la unidad, a la urbanización del conjunto o a ambas cosas a un tiempo. En algunas de ellas se habrán de redactar Estudios de Detalle que complementen y desarrollen las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

3. En función del tipo de actuación que se plantea, la ejecución de las determinaciones de las Normas Subsidiarias en suelo urbano para la consecución de los terrenos se hará del siguiente modo:

- a) Actuaciones aisladas. La ejecución de las A. A. requerirá la expropiación forzosa de los terrenos a cargo de la Administración, excepto cuando se trate de rectificaciones de alineación en que la cesión será gratuita.
- b) Unidades de Ejecución:
 - Compensación. La ejecución de las Unidades de Ejecución podrá hacerse, en lo referente a la cesión de los terrenos para uso público, por el sistema de Compensación en el caso de propietario único o a iniciativa de los particulares en el caso de que sean varios.
 - Cooperación. La ejecución de las U.E., en lo referente a cesión de terrenos para uso público, por el sistema de Cooperación, con reparcelación física o económica, cuando sea la Administración quien acometa la misma, bien de oficio o por inactividad de los particulares.
 - Expropiación. Se recurrirá a este sistema en los casos en que la actuación sea urgente y en aquellos otros en que verifique la imposibilidad de ejecución por el sistema de Cooperación.

Artículo 5.9 .- Normas para las actuaciones aisladas (A.A.)

1. En aquellas actuaciones urbanísticas sobre el suelo urbano, que se prevén expresamente en estas Normas Subsidiarias para liberación de espacios destinados al uso y

dominio público, y en las que no ha sido posible delimitar desde el Planeamiento un Polígono sobre el que repercutir la carga derivada de esta liberación, se han determinado actuaciones aisladas.

2. Consecución de los terrenos. La consecución de los terrenos será por expropiación forzosa, valorándose de acuerdo con su "Valor urbanístico" para lo cual se determina en las Normas Particulares cual será el índice de edificabilidad aplicable, coincidente en todos los casos con el asignado a la zona donde se hallan enclavados por la Ordenanza correspondiente. Asimismo se habrán de valorar las indemnizaciones a que hubiere lugar según la Ley

No obstante será posible establecer entre la Administración y los particulares acuerdo económico de venta que permita evitar el trámite de expropiación.

Igualmente se podrá adjudicar a particulares la expropiación de los terrenos objeto de la actuación, a solicitud de éstos y para su posterior cesión a la Administración en concepto de cumplimiento de obligaciones contraídas por aquellos con ésta.

En el caso de que la Administración incumpla los plazos previstos para el inicio de la acción encaminadas a la consecución de los terrenos objeto de la actuación aislada, los particulares podrán actuar en consecuencia, de acuerdo con lo previsto en la Legislación vigente, para exigir de aquella el cumplimiento de sus compromisos.

En las rectificaciones de alineación se cederán gratuitamente los terrenos viales.

3. Ejecución de las obras de urbanización. La ejecución de las obras de Urbanización, incluidas las de demolición, en su caso, de elementos preexistentes, serán realizadas por la Administración actuante que redactará, para ello el correspondiente Proyecto de acuerdo con las Normas Técnicas de Urbanización de esta Normativa Urbanística.

4. Financiación de las A.A.. Los costos resultantes de expropiación de los terrenos, indemnizaciones en su caso, demolición y obras de urbanización serán por cuenta de la Administración actuante.

No obstante si resultasen especialmente beneficiadas fincas o zonas concretas se podrá repercutir sobre los propietarios de las mismas dichos costos.

Artículo 5.10.- Normas para las Unidades de Ejecución (U.E.)

1. Se han delimitado Unidades de Ejecución en el suelo urbano con objeto de:

- a) Posibilitar la edificación en las zonas no consolidadas con las necesarias dotaciones de equipo e infraestructuras.
- b) En áreas consolidadas por la edificación, pero carentes de urbanización o con servicios urbanísticos insuficientes, dotarlas de ésta.

En todas ellas se traza desde las Normas Subsidiarias las redes viarias fijando sus alineaciones, se ubican los terrenos destinados a uso público (áreas libres o equipamientos), a la vez que se determina el tipo o tipos de edificación como consecuencia de los aprovechamientos originados (edificabilidad bruta) y/o las tipologías edificatorias de los terrenos circundantes.

2. Desarrollo de las U.E. Con carácter general no será precisa la redacción de Planeamiento alguno como desarrollo de estas Normas Subsidiarias en las U.E. No obstante en determinados casos se redactarán Estudios de Detalle con carácter obligatorio de acuerdo con la Normativa Particular. En estos casos será posible la tramitación simultánea del Estudio de Detalle

y los Proyectos de Urbanización y edificación, pero en cualquier caso será obligatoria la presentación de documentos separados.

3. Ejecución de la U.E. de cesión y urbanización. En aquellas U.E. en que son precisas aperturas viarias, cesión de áreas libres y/o equipamientos será preciso repartir las cargas y gravámenes que la actuación comporte entre los propietarios del suelo.

El sistema a emplear para ello será preferentemente el de cooperación, pudiéndose utilizar no obstante el de compensación cuando se señale en la Normativa Particular. En caso de propietario único de la Unidad el sistema preferente será el de compensación.

En las U.E. a ejecutar por el sistema de cooperación será necesario redactar Proyecto de Reparcelación para asignar a los diferentes propietarios los aprovechamientos que le correspondan, indemnizar los usos y edificaciones existentes en su caso, liberar para la Administración las redes viarias, áreas libres y equipamientos que se señalan y repartir entre los propietarios los gastos derivados de las obras de urbanización. La reparcelación preferentemente será física, pero en zonas muy consolidadas podrá determinarse reparcelación económica.

En las U.E. que se ejecutan por el sistema de compensación se habrá de redactar por los propietarios Proyecto de Compensación con fines idénticos a los antes señalados para el de Reparcelación. Simultáneamente o a continuación, se redactará en todos los casos Proyecto Ordinario de Obras de urbanización para su tramitación en el Ayuntamiento, que cumpla los requisitos exigidos en la Normativa específica y de acuerdo con el cual, y bajo la dirección de técnico competente, se ejecutarán las obras de las cuales se expedirá certificado final por la Dirección Facultativa, como condición indispensable para su recepción provisional. Podrá tramitarse conjuntamente con el Proyecto de edificación, pero, en cualquier caso, se presentarán documentos separados.

En el caso en que el objeto sea el de dotarlas de servicios urbanísticos, serán siempre actuaciones de la Administración que redactará Proyecto ordinario de obras de urbanización para su ejecución.

Los costos derivados de la ejecución de las obras podrán ser repercutidos a todos los propietarios de la U.E. mediante expediente de contribuciones especiales o Proyecto de Reparcelación.

4. Las cesiones señaladas en cada una de las U.E. delimitadas en estas Normas Subsidiarias, se consideran como las cesiones mínimas de carácter obligatorio y gratuito de los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros escolares al servicio de la U.E. correspondiente. Los módulos mínimos de reserva de parques y jardines públicos cumplirán los establecidos para el suelo urbanizable en el Reglamento de Planeamiento. El Ayuntamiento decidirá si la U.E. requiere cesión para centro docente y también tendrá capacidad para cambiar los usos de las cesiones, siempre dentro de los destinados a equipamiento y áreas libres.

5. Edificación de las U.E. De acuerdo con las alineaciones previstas en las Normas Subsidiarias, las ordenanzas de uso y edificación aplicable y, en su caso, con el Estudio de Detalle redactado, las parcelas podrán ser edificadas posterior o simultáneamente a la urbanización.

En el segundo caso el Ayuntamiento, que podrá o no permitir esta simultaneidad, habrá de exigir a los particulares las garantías económicas suficientes para asegurar la correcta urbanización.

6. Plazos para el desarrollo y ejecución de las U.E. En la Normativa Particular se fijan los plazos máximos para la redacción, en su caso, de los Estudios de Detalle, Proyectos de compensación o Reparcelación, Proyectos de Urbanización y Ejecución de las obras. En los casos

en que se admite el sistema de Compensación se fija un plazo máximo para que los particulares acometan la actuación y otro para que la Administración actúe directamente si lo estima necesario.

CAPÍTULO TERCERO. CONDICIONES PARTICULARES EN LAS DISTINTAS ZONAS DE SUELO URBANO.

SECCIÓN PRIMERA. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 5.11.- Definición y ámbito.

Son las condiciones particulares, que junto a las generales establecidas en los Libros Tercero y Cuarto regulan las condiciones a que deben someterse los edificios situados en suelo urbano. Dicho ámbito viene delimitado en los planos de Ordenación. Clasificación, Calificación, Gestión del Suelo y Alineaciones y Alturas de la Edificación.

Artículo 5.12.- Alteración de las condiciones particulares.

Mediante la aprobación de planes especiales podrán alterarse las condiciones particulares de la zona, siempre que este justificado a criterio de la administración actuante, y no se supere el aprovechamiento urbanístico máximo de la parcela.

Artículo 5.13.- Clases de áreas.

1. A los efectos de la aplicación diferencial de las condiciones que establecen las Normas Subsidiarias se distinguen en suelo urbano tres clases de áreas:

- a) Área de Ordenación, en la que con la regulación contenida en estas Normas puede culminarse el proceso urbanístico.
- b) Unidades de Ejecución, en las que las Normas Subsidiarias interponen entre sus determinaciones y la edificación algún instrumento para su desarrollo.

Artículo 5.14.- División del área de ordenación.

En función de los objetivos diferentes que las Normas Subsidiarias persigue en cada lugar y de su uso característico, el Área de Ordenación se ha dividido en tres (3) zonas de la forma siguiente:

- Ordenanza nº 1 : Residencial Urbano.
Ordenanza nº 2: Suelo Industrial.
Ordenanza nº 3: Elementos que constituyen Catálogo.

SECCIÓN SEGUNDA. ÁREAS DE ORDENACIÓN.

ORDENANZA NUM. 1. RESIDENCIAL URBANO.

Artículo 5.15.- Ámbito y definición.

1. Corresponden a las áreas del casco antiguo, áreas de expansión del mismo y zonas perimetrales del casco aún sin consolidar o semiconsolidadas.

2. En las zonas ya consolidadas la tipología dominante es la edificación alineada y adosada a medianería, conformando manzanas cerradas. La altura dominante es de dos plantas (pb + 1), aunque se dan algunos casos de tres plantas (pb + 2). Predominan los alojamientos de propiedad vertical (edificio unifamiliar), aunque también se dan casos de alojamientos de propiedad horizontal.

3. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de Ordenación: Clasificación y Calificación del Suelo.

Artículo 5.16.- Condiciones de uso.

1. El uso dominante es el residencial y en su mayoría con alojamientos de propiedad vertical aunque se permite también el de propiedad horizontal.

2. El uso industrial se considera complementario del residencial, dentro de la primera y segunda categoría, siendo incompatible el resto.

3. El uso terciario es también complementario excepto los grandes centros comerciales, discotecas y salas de fiestas que se consideran incompatibles en esta ordenanza.

4. Se consideran usos complementarios con el residencial, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas, siendo incompatible el uso rural. Las definiciones vienen detalladas en las Normas Reguladoras de los Usos.

5. Se considera incompatible con el uso residencial el de servicios de infraestructura de telefonía móvil.

Artículo 5.17.- Condiciones de parcelación.

1. Será edificable toda parcela de las existentes en el actual catastro de urbana.

2. Si se trata de operaciones de parcelación, reparcelación y segregación de la actual parcela catastral, los valores mínimos que debe cumplir la parcela serán:

- Superficie: 90 m².
- Ancho de fachada: 5 metros.

3. En las agregaciones de parcelas cuya superficie resulte superior a 400 metros cuadrados, será preceptiva la redacción previa de un Estudio de Detalle donde se fijen las alineaciones exteriores e interiores y la ordenación de volúmenes.

Artículo 5.18.- Condiciones de edificación

1. Se podrá plantear la edificación como alineación de valla a vial, esto es, que la fachada de la edificación puede quedar retranqueada respecto a la alineación de vial una distancia fija no superior a 3 m. siempre que se plantee en todo el frente de manzana, a justificar en el Estudio de Detalle, creándose un espacio libre de uso privado de la vivienda.

2. La ocupación máxima sobre parcela neta será del 90% en todas las plantas. En el caso de usos no residenciales en planta baja ("salones") se permitirá una ocupación del 100% en planta baja. La ocupación máxima de los áticos será el 18% de la superficie de la parcela existente, retranqueándose de las fachadas una distancia no inferior a 3 m. Podrá aumentarse esta ocupación si no se hubiera agotado la edificabilidad resultante de los parámetros de ocupación en plantas inferiores, en la cuantía del agotamiento.

3. En caso de que se creen patios, estos deberán cumplir las condiciones que se expresan en el artículo relativo a "Condiciones relativas al diseño de los edificios".

4. El número máximo de plantas serán las reflejadas en los planos de ordenación.

5. La edificabilidad máxima permitida, aparte de la superficie edificada en cubierta, es de 1,9 m²/m² para edificios de dos plantas y de 2,8 m²/m² para edificios de tres plantas.

Artículo 5.19.- Alturas Máxima y Mínima de la Edificación.

1. La altura máxima viene dada por el número de plantas que se especifican en los planos de ordenación de alturas, variando entre 2 y 3 plantas (incluida la planta baja), según la calle y la edificación existente. Las alturas máximas son las siguientes (altura de cornisa medida según la cara superior del último forjado):

PB + 1: altura máxima 7,50 m.

PB + 2: altura máxima 10,50 m.

2. La altura mínima permitida se obtendrá restándole un (1) metro a la altura máxima permitida.

3. En caso de parcelas en esquina a calles con diferente altura de edificación, se considera fachada principal la que dé a la vía de mayor altura, pudiendo proyectarse el edificio con esa altura en todas las fachadas de la parcela existente. Esta disposición no será de aplicación a posibles agregaciones de parcela.

4. Por encima de la altura máxima solo se permitirán:

- a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 45° y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbrera superará los 3,50 m. de altura desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbrera. El vuelo de la cubierta no superará el de los aleros. Se permitirá uso residencial bajo cubierta, por encima de la altura reguladora, siempre que esté ligado a la planta inmediatamente inferior y el volumen se encuentre dentro de una línea, que partiendo de la intersección de la fachada con la cara superior de la cornisa, forme 45° con la horizontal.
- b) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m.
- c) Los petos de barandillas de fachadas interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m. si son opacos y 1,80 m. si son enrejados o transparentes. En todo caso, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura máxima.
- d) Los elementos técnicos de las instalaciones.

- e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.
- f) Los cuartos de servicio (lavadero, trastero, secadero, etc.).
- g) Áticos habitables. Todos ellos, deberán estar convenientemente integrados en el diseño del edificio, separados al menos tres metros de la línea de fachada, y realizados con materiales adecuados. Se prohíbe expresamente la utilización de placas ligeras de fibrocemento, metálicas o plásticas.

En los casos de cuartos de servicio y áticos habitables la superficie destinada a estos usos se computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida y en ningún caso superará un 18% la superficie de la parcela, excepto en las condiciones del artículo 5.18.

La altura de los elementos referidos anteriormente no superará los 3,5 metros contados a partir de la altura máxima reguladora.

5. Se fijan las siguientes alturas libres máximas y mínimas según plantas, medidas a la cara inferior del forjado:

	ALTURA MÁXIMA (m)	ALTURA MÍNIMA (m)
PLANTA BAJA	4,0	2,8
PLANTA ALTA	3,0	2,6
PLANTA SÓTANO		2,2

6. Las alturas de planta baja y de pisos procurarán adaptarse a la de los edificios colindantes.

7. Para aquellos solares o edificios destinados a equipamiento o servicios de carácter público no será de aplicación la limitación de altura ni edificabilidad establecidas anteriormente, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que se justifique adecuadamente la necesidad de superar dichos límites, y que al superarlos no se creen distorsiones de índole estético.
- b) Que el aumento de volumen no comporte lucro alguno para la entidad administrativa que lo realice.

Artículo 5.20.- Aparcamiento y Garajes en los Edificios.

- 1. Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de la parcela en planta sótano.
- 2. Los aparcamientos solo se permiten en planta baja y en planta sótano.
- 3. Las condiciones que regulan este uso quedan definidas en los artículos 4.88 y siguientes de estas Normas.
- 4. Serán obligatorios los aparcamientos para promociones de tres o más viviendas en las condiciones fijadas en el artículo 3.16 de estas Normas. Igualmente será obligatoria una plaza de garaje por cada 200 m² en otros usos.

Artículo 5.21.- Condiciones estéticas particulares. Protección de la tipología tradicional.

1. Las condiciones estéticas o de composición que han de cumplir los proyectos de edificios de nueva planta en el suelo urbano, serán en función de su entorno fundamentalmente. De la valoración de dicho entorno y de sus caracteres tipológicos, con criterios arquitectónicos y no exclusivamente de estilo, van a depender las condiciones estéticas particulares de cada edificio. Ello es así, sobre todo, en el entorno de edificios con algún tipo de valor arquitectónico reconocido. Al ser condiciones particulares, no es posible una normativa generalizada que pueda incluir las distintas tipologías, por lo que es preciso la valoración individual de cada proyecto, tal como se especifica en las Ordenanzas Municipales. Por otro lado, no es conveniente coartar la libre iniciativa del autor del proyecto en su búsqueda de referencias tipológicas con lenguajes actuales, sino más bien valorar el resultado. Se tendrán en cuenta también, las Normas Generales relativas al Diseño de los Edificios y las Condiciones Estéticas Generales.

2. Fachadas. En la composición de las fachadas se estudiarán unos ritmos o ejes de modulación, tanto horizontales como verticales, de manera que, respondiendo a la tipología y función del edificio, quede integrado en el entorno en que se ubica.

3. Alturas. La altura de las plantas será equivalente a los edificios colindantes o bien se simulará con soluciones arquitectónicas de modo que no se pierda el efecto de altura de las cornisas y zócalos, sin aumentar el número de plantas permitido.

4. Cubiertas.

a) Las cubiertas serán preferentemente de teja, con inclinaciones entre 30º y 45º, admitiéndose soluciones de terraza a partir de la segunda crujía.

b) La cornisa máxima será de 30 cm.

5. Balcones, anuncios y elementos superpuestos de fachadas: Serán de aplicación las Condiciones Estéticas Generales establecidas en el Capítulo VII del Título I del Libro IV

ORDENANZA NÚM. 2: SUELO INDUSTRIAL URBANO.

Artículo 5.22.- Ámbito y definición.

1. Constituyen esta zona los espacios del suelo urbano destinados fundamentalmente al almacenamiento, obtención, transformación y comercialización de materias primas.

2. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en el Plano de Ordenación: Clasificación y Calificación del Suelo.

Artículo 5.23.- Condiciones de uso.

1. Las categorías de industrias a que se hará mención en este artículo se encuentran descritas en el Capítulo Tercero del Libro Tercero.

2. Se consideran incompatibles las industrias de tercera y cuarta categoría en todos los sectores.

3. El uso terciario es complementario del industrial en cuanto a dotación de oficinas, salas de exposiciones, de recepción o conferencias. Para uso de diversión, ocio y espectáculos podrán determinarse áreas concretas de implantación siempre que se den en edificio exclusivo.

4. El equipamiento es compatible siempre que se dé en un edificio exclusivo.
5. Se permite la vivienda de un guarda por cada parcela, en parcelas de más de 2.000 m².

Artículo 5.24.- Condiciones de parcelación.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 150 m².
- Longitud mínima de fachada: 7 m.

Artículo 5.25.- Condiciones de la edificación.

1. Las edificaciones podrán ser adosadas o exentas – siempre que la alineación se mantenga en todo el frente de fachada-, debiendo guardar alineación de valla de parcela a vial.

2. La ocupación máxima de parcela será:

- Planta baja: 100%
- Planta alta: 40%

3. La altura máxima de la edificación será de 11 m. La altura libre mínima de planta de locales y oficinas anexas será de 2,60 m.

4. Cuando las edificaciones sean exentas, la separación mínima a linderos públicos será de 5 m. y a linderos privados de 3 m.

5. No se admiten vuelos de cuerpos salientes sobre la alineación de vial.

6. Se justificará la previsión de plazas de aparcamientos en el interior de la parcela a razón de 40 m² cada 500 m² de nave de uso industrial y de 20 m² por cada 50 m² de oficina.

ORDENANZA NUM. 3: ELEMENTOS QUE CONSTITUYEN CATÁLOGO.

Artículo 5.26.- Definición y delimitación

1. Comprende esta zona el conjunto de elementos singulares que por su interés histórico artístico o paisajístico constituyen un legado patrimonial que se desea proteger. La localización de cada uno de los elementos queda reflejada en la documentación gráfica.

Ha de entenderse la catalogación propuesta con carácter abierto y flexible, ya que de acuerdo con los criterios y baremos para la valoración podrían incluirse otros edificios, incluso de nueva planta, así como utilizarlos para cotejar y justificar la adecuación al conjunto y entorno donde se construya.

2. En cuanto a los entornos de los edificios, y ante la falta de criterios oficiales e institucionales generalmente admitidos y la singularidad de cada caso en concreto que requeriría un estudio particularizado, que de todos modos sería subjetivo, se tomará como criterio objetivo y sencillo el de los edificios colindantes y hasta la fachada de enfrente.

Artículo 5.27.- Edificios incluidos en catálogo.

Nº CATÁLOGO	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN
1	Casa de Postas	Avda Jerez,
2	Iglesia San José Obrero.	Avda Jerez,

Artículo 5.28.- Condiciones generales de las obras de edificación.

1. Los tipos de obra de edificación reseñados en el Libro Segundo, se ejecutarán de acuerdo con las condiciones generales establecidas a continuación, y justificando su cumplimiento en los estudios previos para la concesión de licencia en cada edificio en concreto.

2. Las obras de conservación respetarán las características del edificio sin alterar ningún elemento.

3. Las obras de restitución, consolidación y restauración respetarán, en el grado correspondiente, la estructura, composición y disposición del edificio, adecuando los elementos arquitectónicos y estructurales, en su caso, así como los materiales, a los originales o a los que actualmente presenta.

4. Las obras de rehabilitación habrán de respetar las fachadas visibles, al menos en su composición general, elementos y materiales, así como los elementos tipológicos o morfológicos de interés.

5. Las obras nuevas que se permitan por ser exteriores, de reforma menor u otras, habrán de adecuar el estilo al del edificio y respetar aquellos elementos, de fachada o interiores, característicos. Cuando supongan la construcción de fachadas nuevas, éstas habrán de componerse según la proporción de huecos, ejes, elementos ornamentales y materiales característicos de la tipología de la edificación, además de los anteriormente expresado.

6. Las obras de demolición sólo se permitirán para aquellas partes de los edificios añadidas con posterioridad y que desentonan o desvirtúan la construcción original o las que sean estrictamente necesarias para poder realizar otras obras permitidas.

7. Las obras exteriores se ejecutarán para mejorar y recuperar el aspecto del edificio, resaltando su originalidad.

8. Las obras interiores habrán de entenderse referidas a alguna de las anteriores si tienen importancia y afectan a elementos o materiales característicos, o bien exclusivamente a la reposición o adecentamiento de otros no característicos.

9. Se respetarán, en cualquier caso, las condiciones de edificación del edificio actualmente existente, tanto en altura como en fondo edificable.

SECCIÓN TERCERA. UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Artículo 5.29.- Definición.

Las Unidades de Ejecución en suelo urbano son aquellas áreas para las que las Normas Subsidiarias establecen la necesidad, previa a cualquier acción de parcelación, urbanización y edificación, de ser desarrollada mediante alguno de los instrumentos previstos en el Libro Primero de estas Normas.

Artículo 5.30 .- Delimitación.

De las Unidades de Ejecución contenidas en las Normas Subsidiarias se delimitan en los planos de Régimen y Gestión del Suelo. Se identifican con la simbología "UE" seguida del número correspondiente a cada Unidad de Ejecución.

Artículo 5.31 .- Desarrollo.

1. Se desarrollarán mediante los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que aparecen especificados en la ficha correspondiente a cada Unidad de Ejecución.

2. Las Ordenaciones que se detallan en las Unidades de Ejecución podrán ser modificadas mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle, pudiendo definir nuevos viales privados de acceso a las edificaciones, pero sin disminuir, en ningún caso, las superficies de cesión establecidas en la ficha correspondiente.

3. Su urbanización se ejecutará con arreglo a las determinaciones que se establecen en el Título Segundo del Libro Cuarto de estas Normas.

4. Las edificaciones cumplirán las condiciones generales del Título Primero del Libro Cuarto.

Artículo 5.32.- Alcance de las determinaciones particulares.

1. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las Unidades de Ejecución tienen el alcance que a continuación se señala:

- a) Superficie: la dimensión de superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo ajustarse en el momento de tramitar el instrumento de planeamiento y/o gestión que sea necesario.
- b) Iniciativa de planeamiento: en las Unidades de Ejecución en que se señale iniciativa pública, el planeamiento podrá ser formulado por los particulares, si garantizan el cumplimiento de los objetivos y plazos señalados para la misma. En las que se señale iniciativa privada la administración podrá actuar cuando se hubieran cumplido las previsiones temporales de su desarrollo.
- c) Edificabilidad y aprovechamiento: estas cifras son el resultado de los cálculos efectuados sobre las mediciones de las superficies resultantes de la ordenación. El ajuste de dichas cifras en base a mediciones más exactas no supone modificación de las determinaciones de las Normas Subsidiarias. La superficie edificable correspondiente a los usos de equipamiento y servicios públicos que sean de cesión al Ayuntamiento no se entenderá comprendida en el máximo edificable antedicho. El aprovechamiento a que tienen derecho los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución es el que resulta de multiplicar su superficie por el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, cuyo ámbito coincide con el de la Unidad de Ejecución.
- d) Cesiones mínimas: las cesiones señaladas como tales en la respectiva ficha tendrán carácter obligatorio y gratuito.

2. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación de las Normas Subsidiarias.

TÍTULO SEGUNDO. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO PRIMERO. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 5.33. Definición.

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que las Normas Subsidiarias, de acuerdo con el modelo adoptado de utilización del territorio, destinan a ser soporte del crecimiento urbano.

Artículo 5.34 .- Delimitación.

Forman el suelo urbanizable aquellos terrenos delimitados en el plano de Ordenación. Calificación del Suelo.

Artículo 5.35.- Régimen urbanístico.

1. Las facultades urbanísticas de los propietarios de suelo urbanizable se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación urbanística aplicable, así como en las presentes Normas.

2. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable adquirirán el derecho a urbanizar con la aprobación definitiva del Plan Parcial y del proyecto de Urbanización correspondiente.

3. Con el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, los propietarios de suelo urbanizable programado tendrán derecho al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento tipo que las Normas Subsidiarias asigna al suelo urbanizable programado.

Artículo 5.36 .- Obligaciones y cargas de los propietarios.

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado están obligados a:

- a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o en su caso al órgano urbanístico actuante:
 - La superficie total de los viales urbanizados, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos.
 - En los sectores con exceso de aprovechamiento sobre el tipo medio, además de las cesiones del apartado anterior, la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúa el exceso de aprovechamiento cuando éste no se destine a la adjudicación del suelo para propietarios de terrenos afectados generales o cuando tales adjudicaciones no absorban la totalidad del exceso. En estos casos las adjudicaciones a favor del Ayuntamiento se llevarían a cabo de acuerdo con lo previsto en el Título Tercero del Libro Cuarto de estas Normas.
 - El diez por ciento (10%) del aprovechamiento tipo del suelo urbanizable programado.
- b) Ejecutar la urbanización en los términos señalados por la legislación urbanística aplicable.

- c) Conservar la urbanización ejecutada cuando así se imponga por las Normas Subsidiarias o por las bases de un programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales.
- d) Edificar los solares dentro de los plazos que fije el planeamiento. Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones de las Normas así lo establezcan.

Artículo 5.37 .- Desarrollo del suelo urbanizable.

1. Las determinaciones del planeamiento de los diferentes sectores del suelo urbanizable programado, contenidas en las Normas Subsidiarias, deberán ser desarrolladas mediante los Planes Parciales correspondientes.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el artículo 1.19 de las presente Normas y al contenido del presente Capítulo.

3. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable programado, integrando en todo caso a los elementos de sistemas generales interiores al mismo.

4. Los Planos Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable programado, contendrán, en su caso, su división en unidades de ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada una de ellas, de conformidad con las previsiones de las Normas Subsidiarias.

5. En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse con arreglo a lo dispuesto en el Título II de las presente Normas, Estudios de Detalle, cuando fuere preciso para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en aquellos.

Artículo 5.38 .- Aprovechamiento tipo del suelo urbanizable.

1. El aprovechamiento tipo se ha obtenido dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del área por la suma de las superficies que abarcan todos los sectores regulados y los sistemas generales adscritos a ellos.

El aprovechamiento lucrativo total se ha obtenido contabilizando los metros cuadrados construibles de cada uso característico, ponderándolo con los coeficientes que en cada supuesto se establecen.

2. Las Normas Subsidiarias establecen tres áreas de reparto fijando para cada una de ellas los aprovechamientos tipo que se señalan, correspondientes al uso característico de cada área:

Área de reparto A: 0,4545
Área de reparto B: 0,5391
Área de reparto C: 0,34762

Artículo 5.39 .- Aprovechamiento en cada Sector.

1. El aprovechamiento que se puede realizar en cada sector del suelo urbanizable programado viene determinado en las fichas que se incluyen al final del presente Capítulo.

2. Tanto la edificabilidad como el aprovechamiento total del sector no podrán ser superados en ningún caso.

3. El número máximo de viviendas señalado en las fichas de sectores no podrá en ningún caso ser excedido en el planeamiento de desarrollo de las Normas Subsidiarias.

Artículo 5.40 .- Actuaciones previas al desarrollo de los sectores.

1. Las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo urbanizable programado, no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sean aprobados los Planes Parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente, previa la formalización de las cesiones obligatorias del Planeamiento.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable programado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras o instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere la legislación urbanística aplicable con las garantías que la misma prevé en orden a su demolición.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable programado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al Sector donde se encuentran los terrenos.

Artículo 5.41 .- Requisitos para Poder Edificar.

1. En el suelo urbanizable programado, una vez aprobados el Plan Parcial y el proyecto de urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrán edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
- b) Que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.
- c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa el peticionario, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización de la parte que corresponda. La fianza deberá cubrir el posible aumento de los costes de ejecución por incremento del Índice de Precios al Consumo. La garantía podrá ser parcialmente liberada a medida que se vayan certificando las ejecuciones parciales de la obra urbanizadora.

2. A los efectos del número anterior, se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto

urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o acceso a las parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillo y base firme.
- d) Capa intermedia asfáltica del firme.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
- g) Red de alumbrado público.
- h) Galerías de servicios.
- i) Obra civil de los parques y jardines públicos.
- j) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se considera infraestructura complementaria, que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, los siguientes servicios urbanos:

- a) Red telefónica.
- b) Base de rodadura de aceras públicas.
- c) Capa de rodadura de pavimento.
- d) Red de riego e hidratantes.
- e) Los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.
- f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que forman parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
- g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.
- h) Red de gas.

4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del polígono o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

5. Las etapas de ejecución deberán componer áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de todo el polígono y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la transgresión de una o varias de las condiciones de las licencias concedidas, anulándose su ejecución e impidiéndose el uso de lo edificado, todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiere irrogado. Asimismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 5.42. Ejecución del Planeamiento.

1. Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable programado contendrán su división de polígonos y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellos, de conformidad, en su caso, con las previsiones de las Normas Subsidiarias.

2. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, polígonos cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí, o con relación al aprovechamiento de sector, sean superiores al quince por ciento (15%). Cuando las diferencias de éstos sean inferiores a dicho porcentaje, habrá que estar a lo establecido en el artículo 37 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado deberán ejecutar los Planes Parciales de cada sector en el plazo máximo previsto en cada uno de ellos, debiendo, dentro de dicho plazo, haber ultimado la constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras que exija el sistema de actuación elegido, ejecutando la urbanización del sector, formalizado las cesiones obligatorias y edificado, en su caso, las construcciones previstas en el Plan Parcial dentro de dicho plazo.

4. Los Planes Parciales deberán iniciar su tramitación en el plazo de un (1) año desde que éste fuera legalmente posible.

CAPÍTULO SEGUNDO. CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES.

Artículo 5.43 .- Contenido de los Planes Parciales.

El contenido y documentación exigible a los Planes Parciales se elaborará con el grado de precisión y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos posteriores.

Artículo 5.44.- Memoria del Plan Parcial.

1. La Memoria deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación, y en todo caso

- a) Las características generales del territorio, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas, etc. Al describir su vegetación se tendrán en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.
- b) Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras, precisando, en su caso, el número de residentes y puestos de trabajo que hubiere en la zona, el tipo de los edificios, su calidad y estado y expresando las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.
- c) La situación de la propiedad del suelo, incluso servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables.

2. Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por las Normas Subsidiarias para el sector, pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y de los estudios complementarios que se realizaren.

3. Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que se desarrolle, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su nivel de equipamiento,

coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

4. Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

- a) Superficie total del sector que ordene el Plan Parcial.
- b) Superficie de los sistemas generales que señalen las Normas Subsidiarias como correspondientes a dicho sector.
- c) Superficie del viario público del Plan Parcial.
- d) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
- e) Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.
- f) Superficie edificables (suma de la de las parcelas edificables).
- g) Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas).
- h) Superficie edificables por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales).
- i) Edificabilidad bruta.
- j) Edificabilidad sobre la superficie edificable.
- k) Desglose de la superficie edificable sobre y bajo rasante.
- l) Superficie destinada a espacios libres privados.
- m) Altura máxima edificable sobre y bajo rasante.
- n) Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.
- o) Repercusión del viario, expresada en metros cuadrados por vivienda o por cada cien (100) metros cuadrados edificables.

Artículo 5.45 .- Plan de Etapas y Programas de Actuación del Plan Parcial.

1. Los Planes Parciales expresarán si procede, las etapas, de su ejecución, señalando los polígonos que comprendieran e indicando para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende y las previsiones para poder poner en servido las reservas de suelo correspondiente a los equipamientos.

2. El Plan Parcial señalará los plazos para su desarrollo, establecido al menos:

- a) El que corresponda a la presentación, en su caso y ante la Administración Actuante, del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación en los diferentes polígonos, y del Proyecto de Compensación o, en su caso, del de Reparcelación. Estos plazos se computarán desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- b) El que corresponda a la presentación del Proyecto de Urbanización. Este plazo se computará desde la constitución de la Junta de Compensación, si fuera exigible, o desde la aprobación del Plan Parcial, en caso contrario.
- c) El que corresponda al inicio y terminación de las obras de urbanización e implantación de los servicios, computado desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- d) El que corresponda a la iniciación de las obras de edificación contando a partir de la recepción provisional de la urbanización, salvo en el supuesto de que se ejecuten ambas simultáneamente.
- e) El que corresponda a la construcción de las dotaciones comunitarias de la urbanización a cargo de los promotores.

Artículo 5.46.- Estudio Económico y Financiero del Plan Parcial.

El estudio económico y financiero contendrá:

- a) La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimientos de tierra; redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; red de alcantarillado redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; red de gas energético; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y ornamentación; y obras especiales que hubieran de efectuarse.
- b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su implantación diera lugar.
- c) La entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación, acreditando el compromiso de su ejecución en plazos adecuados a los previstos para la puesta en servicio de la urbanización.

Artículo 5.47.- Conformidad de las compañías suministradoras.

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de agua, energía eléctrica, teléfono y gas con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.

Artículo 5.48.- Planos de Información del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá, representados sobre soporte parcelario principal, los siguientes planos de información:

- a) Delimitación del área de planteamiento y situación en relación con la estructura de las Normas Subsidiarias.
- b) Ordenación establecida por las Normas Subsidiarias para el sector y su entorno.
- c) Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.
- d) Hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean preciso para la mejor interpretación del plano topográfico. Comprenderá la delimitación, cuencas y las áreas de humedad superficial.
- e) Clinométrico, cuando sea preciso para la mejor interpretación de plano topográfico, diferenciando pendientes según intervalos del cinco por ciento(5%).
- f) Geotécnico, diferenciando las áreas en que pueda haber problemas de cimentación.
- g) Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies.
- h) De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinadas a los distintos usos, altura de las edificaciones,

características de las vías, infraestructuras y vegetación. Precisar los perfiles longitudinales de las vías y alcantarillado que se conserven.

Artículo 5.49 .- Planos de Ordenación del Plan Parcial.

1. El Plan Parcial expondrá su ordenación mediante representación gráfica que, cuando sea en planta, se realizará sobre el plano topográfico rectificado y contendrá la delimitación del área de ordenación, la referencia de las hojas del plano parcelario municipal y los elementos que se conservan. Los planos de proyecto serán como mínimo:

- a) Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondiente a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, a los sistemas de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicio, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones. Cada zona se caracterizará por un número de orden, por su superficie y por la Ordenanza de aplicación. Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.
- b) Plano de los espacios públicos, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento y reflejando el arbolado, el mobiliario urbano, el alumbrado y la señalización de tráfico, la denominación de calles y plazas y el sentido de numeración de las fincas. Reflejará las curvas de nivel señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas.
- c) Planos de las características de los espacios libres públicos en los que se definirán de forma suficiente los perfiles longitudinales y transversales de los espacios libres y de la red viaria. Los perfiles longitudinales reflejarán el estado actual del terreno, el resultado proyectado y la localización de saneamiento, con referencia de rasantes, distancias al origen y posición de curvas e intersecciones.
- c) Plano de esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de canalización telefónica, red de conducción de gas y red de canalización de semáforos. Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante secciones transversales. Se incluirá la descripción de sus principales características, diferenciando claramente los elementos que hayan de realizarse en galerías.
- d) Plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.
- e) Plano de delimitación de polígonos de actuación y etapas de ejecución, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. Si el Plan Parcial establece para su ejecución la división de su territorio en polígonos , habrá de expresarse con toda precisión la delimitación de los mismos, así como el sistema de actuación que a cada uno corresponda. Si el Plan Parcial contiene la delimitación de polígonos, señalará el orden de prioridad para su ejecución.

- f) Planos del impacto de la actuación, en los cuales se identificarán los límites visuales del sector desde los puntos de contemplación mas frecuentes, las vistas, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes. Se analizará el impacto visual, desde los puntos más importantes de contemplación, mediante perspectivas o fotomontajes de las situaciones actual y prevista, de los edificios proyectados y el contraste de su escala con el tejido urbano adyacente; y se analizarán los perjuicios en el soleamiento e iluminación natural que pudieran ocasionarse en los edificios o espacios libres inmediatos. Para ello se efectuará un estudio de sombras proyectadas en el orto de los días característicos del año.

Artículo 5.50 .- Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la Ley del Suelo, satisfaciendo, en todo caso, las normas de las Normas Subsidiarias, tanto las relativas a su clase de suelo como las condiciones generales, el contenido que para cada sector se asigna en la ficha individualizada correspondiente y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en las secciones Cuarta y Quinta de este Capítulo.

CAPÍTULO TERCERO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.

Artículo 5.51 .- Estudios de Detalle.

En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle, con el contenido y condiciones enunciadas en el artículo 1.21 y con el contenido detallado que se señala a continuación:

- a) Memoria, que comprenderá la descripción de la solución adoptada; la justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle, la de la procedencia de las soluciones propuestas para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, en su caso, y la de la procedencia de las soluciones adoptadas para ordenar volúmenes y establecer vías interiores; la inexistencia de alteraciones de las condiciones de la ordenación; el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla; la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes; y la justificación de que no se aumenta la edificabilidad.
- b) Cuadro de características cuantitativas que exprese, en comparación con la solución primitiva, la ocupación del suelo, las alturas máximas, la edificabilidad y el número de viviendas.
- c) Planos de la ordenación que, a escala 1 : 500, sobre el parcelario municipal, expresarán las determinaciones que se completen, adapten o reajusten, con referencias a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente. En los espacios públicos se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos, calzada, estacionamiento, canalización y protección de tráfico, aceras y paseos y áreas ornamentales. Se definirán las alineaciones y las rasantes correspondientes a los ejes del viario mediante secciones u perfiles a escala horizontal, (1 : 500) y vertical (1:50); Se reflejará la parcelación, así como la envolvente de la edificación y los perfiles edificables, mediante alzados esquemáticos a escala (1 : 500) por tramos completos de las calles.

Artículo 5.52 .- Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c) Planos de proyecto y de detalle.
- e) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- f) Mediciones.
- g) Cuadro de precios descompuestos.
- h) Presupuesto.

2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido en el Título Segundo del Libro Cuarto de estas Normas y en los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen conveniente.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Red de riego e hidrantes.
- d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Red de distribución de gas.
- h) Canalizaciones de telecomunicación.
- i) Galerías de servicio.
- j) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- k) Alumbrado público.
- l) Aparcamientos subterráneos.
- m) Red de semáforos, señalizaciones y marcas.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

CAPÍTULO CUARTO. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

Artículo 5.53.- Criterios de Ordenación.

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector y a los criterios que les serán de aplicación de los enumerados a continuación:

- a) Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad fundamental de las implantaciones tradicionales, para lo cual se tenderá a producir un tejido urbano con características semejantes a las de las áreas históricas, formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variados.
- b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

- c) Se cuidarán las condiciones de borde con los suelos colindantes, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.
- d) Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades del suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.
- e) Se establecerá un sistema jerarquizado de calles que garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.
- f) Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.
- g) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.
- h) Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar un acceso cómodo.
- i) La situación de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, se establecerá estudiando su relación con las redes viarias y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.
- j) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectados a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.
- k) Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.

Artículo 5.54 .- Reservas de Suelo para Dotaciones.

1. La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará de acuerdo a lo previsto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, en cuanto a su cuantificación superficial mínima. No obstante la asignación de las distintas superficies a cada tipo de equipamiento se realizará de acuerdo a las especificaciones de las fichas correspondientes, en coherencia con la organización del sistema de equipamientos que programa las Normas Subsidiarias, pudiendo agruparse las distintas reservas cuantitativas de suelo en sólo algunos de los distintos tipos de equipamiento, sin necesidad de incrementar la superficie de reserva.

2. Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas, tanto desde la red viaria, como desde la red peatonal.

Artículo 5.55 .- Parques y Jardines Públicos.

1. El sistema de espacios públicos se adaptará al modelado de los terrenos; para ello se evitarán movimientos de tierra que puedan desnaturalizar su carácter.

2. Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares - arroyos, vaguadas, etc. - se preservarán como componentes caracterizadores del paisaje urbano.

3. Las agrupaciones de árboles se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de calles y paseos, se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado y no se alterará el nivel del suelo dentro de la proyección de sus copas. Se permitirá trasplantar aquellos árboles cuyo emplazamiento resulte incompatible con las determinaciones de las Normas Subsidiarias. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes de porte notable.

Artículo 5.56 .- Condiciones de Diseño de la Red Viaria.

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones prevista en las Normas Subsidiarias, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.

2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial, facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

3. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación del servicio público de transporte.

4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.

5. La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

Artículo 5.57.- Condiciones de los Estacionamientos.

1. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos.

2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas. En ese caso se conservará en el viario un número de plazas equivalentes, como mínimo, al veinticinco por ciento (25%) de las exigidas globalmente.

3. Sólo se admitirá en situación al aire libre, en espacios anejos a la red viaria, un máximo del cincuenta por ciento (50%) del número total de plazas de estacionamiento correspondiente a las viviendas.

4. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de doscientos veinte (220) centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada.

5. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte grande formando una malla regular.

CAPÍTULO QUINTO. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y DE USO.

Artículo 5.58 .- Condiciones de la Edificación.

1. Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en el Título Primero del Libro Cuarto.

2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.

Artículo 5.59 .- Condiciones de Uso.

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieron las fichas de los sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en estas Normas en el Libro Tercero.

CAPÍTULO SEXTO. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

Artículo 5.60 .- Definición.

Son las condiciones que se imponen para la urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, a todos aquéllos que fueren objeto de nueva obra urbanizadora.

Artículo 5.61 .- Condiciones de Urbanización.

La urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, la de todos aquellos que fuesen objeto de nueva obra urbanizadora, cumplirán lo dispuesto en el Título Segundo del Libro Cuarto y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

CAPÍTULO SÉPTIMO. SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 5.62.- Relación de los Sectores en el Suelo Urbanizable.

Los sectores del suelo urbanizable son:

ÁREA DE REPARTO A:

- PP1 RODALABOTA
- PP2 EL GAMO

ÁREA DE REPARTO B:

- PP3 LA CALERA
- PP4 BAJO GUÍA
- PP5 CARRETERA LEBRIJA

ÁREA DE REPARTO C:

- PPT1 CENTRO DE TRANSPORTES
- PPT2 LA CONCEPCIÓN
- PPT3 RABANILLO-GAMO

Artículo 5.63 .- Alcance de las determinaciones particulares.

1. En las fichas se establecen las condiciones específicas para el desarrollo de cada uno de los sectores en que se ha dividido el suelo urbanizable programado.

2. Las superficies con aprovechamiento son indicativas, resultando normativas las que, en el momento de la redacción y delimitación de los correspondientes Planes Parciales, resulten de la situación real de las parcelas catastrales.

3. Las superficies de Sistema General y de Sistema Local son mínimas normativas de las Normas Subsidiarias.

4. Las edificabilidades y densidad tienen carácter de máximos normativos de las Normas. La edificabilidad asignada por las Normas no incluye la superficie edificable correspondiente a las parcelas de equipamiento público que se cedan al Ayuntamiento con motivo del desarrollo de los Planes Parciales. Estas parcelas tendrán un aprovechamiento derivado de la aplicación de las Ordenanzas y la normativa de las Normas Subsidiarias, aprovechamiento que es independiente del que resulta del cálculo del aprovechamiento tipo.

5. Las ordenaciones recogidas en las fichas para estos sectores son indicativas y podrán ser modificadas con la redacción de los respectivos Planes Parciales siempre que se justifique la pertinencia de las nuevas ordenaciones. No obstante, los trazados de viario señalados como vinculantes en la ficha tienen carácter de determinación de Normas Subsidiarias y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones y reajustes. Asimismo, la localización de algunas dotaciones está expresamente determinada, pudiendo el Plan Parcial proceder a reajustar su forma, pero no a variar su posición en la estructura del sector.

TÍTULO TERCERO. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 5.64 .- Ámbito.

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellas áreas del territorio municipal que por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario o minero, su localización dentro del municipio, o razones semejantes deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización.

Artículo 5.65.- Régimen urbanístico del suelo no urbanizable.

Los terrenos clasificados por las Normas Subsidiarias como suelo no urbanizable no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla. No obstante, son autorizables las construcciones e instalaciones que se especifican en el presente Título para cada categoría y grado de suelo no urbanizable.

Artículo 5.66.- Régimen Jurídico de la propiedad en el suelo no urbanizable.

Cualquiera que sea la zona, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impongan estas Normas y los instrumentos que la desarrollen, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyesen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

Artículo 5.67 .- División y delimitación del suelo no urbanizable.

1. En atención a los criterios que han servido de base para la clasificación de este suelo y a su vez por las características naturales de los terrenos, así como por la potencialidad de los aprovechamientos de que son susceptibles, y en base al Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla, el suelo no urbanizable se divide en dos categorías:

- Suelo no urbanizable protegido.
- Suelo no urbanizable común.

2. El Suelo no urbanizable protegido, cuya delimitación es la que figura en los planos de Ordenación. Estructura General Orgánica del Territorio y Clasificación del Suelo, se ha subdividido en cinco categorías:

- a) Suelo no Urbanizable protegido por su valor natural y ambiental. Este suelo corresponde a las zonas catalogadas por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla: Laguna de Los Tollos
- b) Suelo no Urbanizable protegido por razones forestales y/o paisajísticas. Este suelo está situado al Este del término municipal en laderas con cotas superiores a cien (100) metros de gran valor paisajístico.
- c) Suelo no Urbanizable de Especial Protección a los Recursos del Agua. Zona de Policía. Definido en el art. 6.7 de estas Normas.

- d) Suelo no Urbanizable de Especial Protección a los Recursos del Agua. Zona de servidumbre. Definido en el art. 6.7 de estas Normas.
- e) Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Vías Pecuarias.

4. El Suelo no Urbanizable Común, cuya delimitación es la que figura en los planos de Ordenación. Estructura General Orgánica del Territorio y Clasificación del Suelo , se ha subdividido en tres categorías:

- a) Suelo de Grado A, o Diseminado. Es todo aquél que haya sido delimitado dentro del suelo no urbanizable con esta categoría, con un tamaño medio de las parcelas dominantes de 2.500 m². Serán potencialmente edificables aquellas parcelas con tamaño igual o superior a 2.500 m² y además cumplan las condiciones y limitaciones que se determinen para los diferentes tipos de edificaciones e instalaciones.
- b) Suelo de Grado B. Es todo aquél que haya sido delimitado dentro del suelo no urbanizable con esta categoría, con un tamaño medio de las parcelas dominantes de 25.000 m². Serán potencialmente edificables aquellas parcelas con tamaño igual o superior a 10.000 m² y que además cumplan las condiciones y limitaciones que se determinan para los diferentes tipos de edificaciones e instalaciones.
- c) Suelo de Grado C o de proximidad. Es todo aquél que haya sido delimitado dentro del Suelo No Urbanizable con esta categoría. Se corresponde con aquellos terrenos que, en el horizonte temporal de agotamiento del suelo urbanizable previsto en las Normas Subsidiarias, hayan de incorporarse al proceso urbanizador; debiendo establecerse especiales condiciones de uso y protección de los mismos.

Artículo 5.68 .- Parcelaciones rústicas.

1. En suelo no urbanizable solo podrán realizarse parcelaciones rústicas quedando por tanto prohibidas las divisiones de suelo en dos o más lotes con alguna infraestructura común. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y, en todo caso, estarán sujetas a licencia municipal previa.

2. No se autorizarán ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria:

- Dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de regadío.
- Veinticinco mil (25.000) metros cuadrados de secano.

Artículo 5.69 .- Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o edificación de forma conjunta; o, cuando aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

- a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
- b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos para toda la parcelación, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
- c) Disponer de alguno de los siguientes servicios: abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, y cuando cualesquiera de los servicios discurra por los espacios comunales.
- d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
- e) Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal.
- f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que las Normas establecen para la categoría del suelo no urbanizable correspondiente.
- g) Existir publicidad claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística lleva aparejada la denegación de las licencias que pudieran, solicitarse así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que, al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con esta normativa por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos o constituir núcleos de población.

Artículo 5.70 .- Núcleo de población.

1. Se considerará núcleo de población dentro del suelo no urbanizable todo asentamiento humano que presente objetivamente necesidades de servicio urbanísticos comunes tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público y sistema de accesos viarios que son característicos de las áreas con destino urbano.

2. A los efectos de lo dispuesto en la Ley del Suelo se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga la consideración de aislada porque se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada área de suelo no urbanizable se fijan en el Capítulo 4 del presente Título.

CAPÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES DE USO.

Artículo 5.71 .- Clases de usos.

Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el suelo no urbanizable, los usos pueden ser:

- a) Usos característicos: Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.
- b) Usos compatibles: Son aquellos que, previa licencia municipal, y en su caso, autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, pueden implantarse en esta clase de suelo, siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto, que el impacto producido es admisible en relación con las normas de carácter general establecidas para cada categoría de suelo no urbanizable.
- c) Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIONES Y CONCEPTOS DE USOS REGULADOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 5.72 .- Actuaciones relacionadas con el uso agropecuario.

1. Tala de conservación. Se entiende por tal el derribo o abatimiento de árboles que se realiza dentro de las siguientes circunstancias o supuestos:

- a) En áreas sujetas a planes de explotación que garanticen el mantenimiento de la cubierta forestal.
- b) Como parte de la labor de limpieza y entresaca y a efectos de un mayor desarrollo conservación de las masas forestales.
- c) Como parte de la eliminación de árboles o masas forestales en formas a efectos de un mayor control sanitario y en orden al mantenimiento de la cubierta forestal.

2. Tala de transformación. Se entiende por ella el derribo o abatimiento de árboles o masas forestales, o su eliminación por cualquier medio, a efectos de producir el cambio de uso forestal por otro cualquiera.

3. Cercas o vallados de carácter cinegético. Se entienden por tales todas aquellas cercas que por sus materiales y/o diseño supongan una barrera que dificulte la libre circulación de la fauna. Se incluyen, entre otros, dentro de esta categoría, las cercas de malla.

4. Desmontes, aterramientos, rellenos. En general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas.

5. Captaciones de agua. Se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se Incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

6. Obras o instalaciones anejas a la explotación. Se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc.

7. Obras o Instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación. Se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc. así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos; siempre y cuando éstas (y aquella) se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen.

8. Instalación o construcción de invernaderos. Construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.

9. Establos, granjas avícolas y similares. Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos.

10. Piscifactorías. Obras o instalaciones necesarias para la cría de peces y/mariscos en estanques, viveros, etc.

11. Infraestructuras de servicio a la explotación. Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión entre determinadas explotaciones y los Sistemas Generales que les sirven o pueden servirles.

Artículo 5.73.- Actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros.

1. Extracciones de arenas y áridos. Movimiento de tierras para la extracción de arenas y áridos de todo tipo.

2. Extracciones mineras a ciclo abierto. Excavaciones a cielo abierto para la extracción de minerales.

3. Extracciones mineras subterráneas. Excavaciones subterráneas para la extracción de minerales.

4. Instalaciones anexas a la explotación. Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

5. Vertidos de residuos mineros. Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad minera.

Artículo 5.74 .- Construcciones y edificaciones Industriales.

1. Almacenes de productos no primarios. Comprende los establecimientos para el almacenaje de productos diversos, incluyendo los destinados al abastecimiento de las actividades agrarias o similares.

2. Industrias incompatibles en el medio urbano. Se incluyen aquí todos aquellos establecimientos que por su peligrosidad o insalubridad requieren condiciones de aislamiento impropias del medio urbano.

3. Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios. Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno. No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.

4. Vertidos de residuos industriales. Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad industrial.

Artículo 5.75 .- Actuaciones de carácter turístico-recreativo.

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

2. Adecuaciones recreativas. Obras e 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, etc. Excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

3. Parque rural. Conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural y destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.

4. Instalaciones deportivas en el medio rural. Conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.

5. Parque de atracciones. Conjunto de instalaciones y artefactos, fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimiento, en general realizados al aire libre.

6. Albergues de carácter social. Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.

7. Campamento de turismo. Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña y otros alojamientos fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, en general los propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.

8. Instalaciones no permanentes de restauración. Denominadas generalmente chiringuitos o merenderos, comportan obras o instalaciones no permanentes, de reducidas dimensiones para la venta de bebidas o comidas. Suponen en general el acondicionamiento de terrazas u otros espacios exteriores integrados en el medio, propios para el desarrollo de actividades lúdicas de restauración.

9. Instalaciones permanentes de restauración. En general casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye discotecas, pubs o similares.

10. Instalaciones hoteleras. Las propias para dar alojamiento, y en ocasiones comidas a personas en tránsito. Incluye por tanto a hostales, mesones, posadas, etc.

11. Usos turísticos-recreativos en edificaciones existentes. Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes, cuya situación urbanística legal lo posibilite. Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.

Artículo 5.76 .- Construcciones y edificaciones públicas singulares.

Se entienden como tales los edificios o complejos de edificios que siendo la titularidad pública o teniendo una manifiesta utilidad pública deben localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos funcionales. Se incluyen dentro de esta categoría los edificios vinculados a la defensa nacional; los centros sanitarios especiales y los centros de enseñanza ligados al medio.

Artículo 5.77 .- Actuaciones de carácter infraestructural.

1. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública. De carácter temporal, previstas en el proyecto unitario, que normalmente no precisan cimentación en masas y ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables y cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentra ligada.

2. Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública. De carácter permanente y previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

3. Instalaciones o construcciones al servicios de la carretera. Bajo este concepto se entienden exclusivamente las estaciones de servicio, báscula de pesaje, los puntos de socorro en el caso de las carreteras, y las áreas de servicio en el caso de las autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.

4. Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones. Se entienden como tales todas aquellas instalaciones como antenas, repetidores de televisión, estaciones de seguimiento de satélites, etc., que son necesarias para el normal funcionamiento del sistema de telecomunicaciones.

5. Instalación o construcción de infraestructura energética. Se incluyen en este concepto las líneas de transporte de energía eléctrica de alta tensión y las subestaciones de transformación. No incluyéndose la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

6. Instalaciones o construcción del sistema general de abastecimiento y saneamiento de agua y gas. Comprende esta categoría todas las infraestructuras o instalaciones constitutivas de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento y gas tales como tuberías de conducción, canales de abastecimiento, plantas de tratamiento de aguas, colectores y plantas depuradoras. No se incluyen las instalaciones necesarias para el funcionamiento de las obras, infraestructuras y edificaciones permitidas.

7. Viario de carácter general. Se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que, en cualquier caso, tienen una utilización general.

8. Obras de protección hidrológica. Se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos, riberas, construcción de pequeños azudes, etc.) en defensa del suelo.

9. Helipuertos y aeropuertos. Instalaciones cuya función es permitir el aterrizaje, despegue y servicio a helicópteros y autogiros, y aquellas cuya función es permitir la navegación aérea. en todas sus formas y el servicio y entretenimiento de las aeronaves.

10. Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas. Espacio acotado para uso de depósito de residuos urbanos, industriales o agrarios. Se entiende dentro del mismo concepto las instalaciones anejas de mantenimiento, selección y tratamiento de dichos residuos.

11. Infraestructuras para experimentación industrial. Comprende la creación de pistas de rodadura, realizadas con el fin de experimentación e investigación, y de sus instalaciones anejas.

Artículo 5.78 .- Construcciones residenciales aisladas.

1. Vivienda unifamiliar ligada a la explotación de recursos primarios. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente vinculada a explotaciones de superficie y cuyo propietario ostenta la actividad agraria principal.

2. Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales. Se entiende como tal el edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales.

3. Vivienda guardería de complejos en el medio rural. Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal previstos en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos singulares.

5. Vivienda familiar autónoma. Edificio aislado residencial familiar de uso temporal o estacionario con fines de segunda residencia, de aprovechamiento recreativo o similar, desligado total o parcialmente de la actividad agraria circundante.

Artículo 5.79 .- Otras Instalaciones.

1. Soportes de publicidad exterior. Se entienden por tales cualquier tipo de instalación que permita la difusión de mensajes publicitarios comerciales.

2. Imágenes y símbolos. Construcciones o instalaciones, tanto de carácter permanente como efímero, normalmente localizados en hitos paisajísticos o zonas de amplia visibilidad externa con finalidad conmemorativa o propagandística de contenido político, religioso, civil, militar, etc.

CAPÍTULO TERCERO. USOS ESPECÍFICOS PARA LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 5.80.- Condiciones de uso en el suelo no urbanizable común.

1. El uso característico de este suelo es la producción agropecuaria, siendo uso permitido el mantenimiento del medio natural.

2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes.

- a) La tala de árboles integrada en las labores de conservación o de transformación de usos.
- b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación agrícola.
- c) Las actividades extractivas y mineras, junto con las instalaciones anejas y las infraestructuras de servicio, sólo se podrán autorizar con las siguientes condiciones:
 - Existencia de concesión o autorización del organismo competente, de acuerdo con la legislación sectorial
 - Declaración de utilidad pública o interés social de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente para este tipo de declaraciones
 - Aportación de un Estudio de Impacto Ambiental
- d) Las construcciones y edificaciones industriales.
- e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, parques rurales, instalaciones deportivas en el medio rural, parques de atracciones, albergues de carácter social, campamentos de turismo y las instalaciones de restauración y hoteleras.
- f) Las construcciones y edificaciones públicas singulares, siempre acompañadas del requisito de declaración de utilidad pública o interés social.
- g) Las actuaciones de carácter infraestructural.
- h) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación.
- i) Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes conmemorativos.
- j) La vivienda familiar autónoma.

3. Se consideran usos prohibidos, el resto.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados 1º y 2º de este artículo, quedan prohibidos en Suelo No Urbanizable Común de Grado A o diseminado, los siguientes usos:

- a) Construcciones vinculadas a la extracción de materias primas y explotaciones mineras.
- b) Establos, residencias y criaderos de animales.
- c) Edificios e instalaciones para industrias incompatibles al suelo urbano.
- d) Edificios e instalaciones para industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

Artículo 5.81.- Condiciones de uso en el suelo no urbanizable protegido por su valor natural y ambiental.

1.- Se integra dentro de esta categoría la zona de protección de la Laguna de Los Tollos, grafiada en los planos de ordenación. Clasificación del suelo no urbanizable, ámbito de actuación para proteger los recursos naturales de esta área y para regular las actividades compatibles con la conservación de tales recursos así como para limitar las actividades que supongan un deterioro de los mismos y que frene la mejora de la cantidad y calidad de los recursos hídricos de la zona. Para actuaciones urbanísticas sujetas a licencia será preceptivo informe de la Delegación de Medio Ambiente.

2. Además de las Normas Generales del Título II del Plan Especial de Protección del Medio Físico, a este espacio le son de aplicación específicamente las Normas Particulares números 31 y 32, relativas al nivel de protección integral y a la calificación de Zonas Húmedas (N.P. num. 33) , que en los párrafos 4º , 5º y 6º siguientes se describen.

3. Como recomendaciones de gestión de esta clase de suelo se establecen las siguientes:

- Control de la actividad agrícola.
- Control de las extracciones de agua, uso de pesticidas y perforaciones.
- Control de la cantidad y calidad de agua.
- Ordenación cinegética.
- Control de la erosión.
- Control de las actividades extractivas y movimientos de tierra.
- Adecuaciones didáctico-científicas.
- Recuperación de vegetación natural.

4. En estos espacios, sujetos a la categoría de protección integral, queda prohibida de forma general la realización de cualquier actividad constructiva o transformadora del medio, con las excepciones indicadas en cada categoría correspondiente. Se entienden incluidas dentro de esta prohibición las siguientes: (N.P. num. 31)

- a) La tala de árboles a efectos de la transformación del uso del suelo.
- b) La construcción o instalación de obras relacionadas con la explotación de los recursos vivos, incluyendo dentro de los mismos las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, piscifactorías, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc.
- c) La localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.
- d) Las obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.
- e) Las extracciones de arenas y áridos, así como las explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de las actividades mineras.
- f) Las construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.
- g) Las obras e instalaciones turístico-recreativas.
- h) Las construcciones y edificaciones públicas singulares.
- i) Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos.
- j) Todo tipo de obras de carácter infraestructural, así como sus instalaciones anejas, temporales o no.
- k) Las instalaciones de soportes de publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.

5. Igualmente La Laguna de Los Tollos, de conformidad con el PEPMF de Sevilla, recibe la calificación de espacio de singular interés ecológico, ya sea en atención a las

características de su biocenosis o las del medio inerte. Sus complejos bióticos van de progresivos a climáticos, suponiendo tales ecosistema componentes excepcionales dentro del contexto provincial y regional.

Habida cuenta del interés naturalístico que comportan han de ser excepcionalmente preservados frente a cualquier actividad o actuación susceptible de alterar o degradar sus características.

Por tal motivo se prohíbe suplementariamente: (N.P. num. 32)

- a) La tala de árboles de cualquier naturaleza y funcionalidad que impliquen transformación del uso del suelo y en especial aquellas que puedan afectar a algunas de las especies que motivaron específicamente la protección: encina, alcornoque, roble, quejigo, madroño.
- b) Las obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.

Se consideraran usos compatibles en estos espacios:

- a) Las adecuaciones naturalísticas y usos didácticos o científicos. En el caso de exigir instalaciones de cualquier clase deberán estar previstas en un Plan o Proyecto específico, que se tramitará con arreglo a lo dispuesto en el art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, previo informe favorable del organismo competente en razón de la materia o ámbito territorial.
- b) Las obras de protección hidrológica debidamente autorizadas por el organismo competente previa realización de Estudio de Impacto Ambiental.
- c) Las cercas, vallados y cerramientos cinegéticos de acuerdo a la regulación establecida en la Norma 16 del PEPMF de Sevilla y previo informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

6. Finalmente la Laguna de Los Tollos se ha incluido entre los humedales de mayor interés de la provincia. La singularidad de estos espacios y su importancia vital para el mantenimiento de gran número de especies exigen una regulación de usos excepcionalmente restrictiva que asegure su mantenimiento a largo plazo. (N.P. num. 33)

Así, se prohíbe suplementariamente:

- a) La realización de cualquier obra que impida el flujo natural de las aguas o altere la morfología de la red de drenaje, a excepción de aquellas que se integren en proyectos debidamente autorizados por la Agencia de Medio Ambiente o en su caso los Patronatos rectores cuando se trate de espacios afectados por la Ley de Espacios Naturales Protegidos.
- b) Las obras de captación de aguas que puedan en algún grado alterar su condición de zona húmeda. En tal sentido, La Laguna de Los Tollos se encuentra dentro de la unidad hidrogeológica 52-Lebrija de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y tiene marcada una zona de protección de 500 metros alrededor de la misma. En esta zona se prohíbe la realización de nuevas captaciones excepto las destinadas a abastecimiento público urbano (artículo 2º de las Normas de Explotación de la Unidad Hidrogeológica 05.52). La misma aparece grafiada bajo el epígrafe en el Plano de Infraestructuras.....
- c) La tala de árboles que implique transformación del uso del suelo.
- d) Cualquier obra o actividad generadora de vertidos.

Se consideran usos admisibles en estos espacios:

- a) Las adecuaciones naturalísticas y usos didácticos o científicos. En el caso de exigir instalaciones de cualquier clase deberán estar previstos en un Plan o Proyecto específico. Estas actuaciones deberán, en todo caso, tramitarse según el procedimiento establecido en el artículo 44.2 del R.G.U. y requerirán preceptivamente informe favorable del organismo competente en razón de la materia o ámbito territorial.
- b) La tala de árboles de mantenimiento de la masa arbórea debidamente autorizada por el organismo competente.

Artículo 5.82 .- Condiciones de uso en el suelo no urbanizable protegido por razones forestales y paisajísticas.

1. Constituyen esta categoría de protección espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con potencialidad y/o vocación principalmente forestal o paisajística, en los que la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo. También se incluyen en esta categoría aquellos espacios que aún no teniendo una cubierta forestal importante, presentan un relieve de notable incidencia paisajística.

2. En estos espacios se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:

- a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- b) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
- c) Los parques de atracción.
- d) Aeropuertos y helipuertos.
- e) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativos.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.
- b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado y piscifactorías, será requisito indispensable la aportación de la correspondiente evaluación ambiental.
- c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con la correspondiente Evaluación Ambiental.
- d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y la correspondiente evaluación ambiental.
- e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, y los parques rurales.

- f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo a las siguientes limitaciones:
- Situar a distancias menores de 1 km. del núcleo de población más próximo.
 - No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.
 - No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.
 - Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.
 - En cualquier caso será preceptivo con la documentación de proyecto el correspondiente estudio ambiental.
- g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales.
- h) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural.
- i) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 5.83.- Plan Especial de Mejora del Medio Rural.

Se elaborará un Plan Especial de Mejora del Medio Rural que deberá contemplar los siguientes extremos:

1. Estudio detallado de usos en suelo rural.

En los trabajos de la fase de Información-Diagnóstico de estas Normas Subsidiarias se ha recogido y actualizado una parte importante de la información relativa a este aspecto. Existen estudios y análisis efectuados con anterioridad sobre este tema. No obstante conviene completar el estudio con un análisis del parcelario, una definición de usos agrarios actuales y un inventario de alteraciones ambientales.

2. Aspectos funcionales del medio rural.

Análisis de las actividades del sector primario, fundamentalmente agrarias, y posibilidades de puesta en valor de recursos del medio, con estimación de la potencialidad de los mismos y condicionantes ambientales que se pueden presentar al fomento de la actividad agraria. Sería importante fijar aquí el fenómeno de la vivienda ligada a la explotación agraria como factor de puesta en valor de esos recursos, o por el contrario como factor independiente.

3. Actuaciones de mejora.

El Plan deberá programar un conjunto de actuaciones coordinadas pero independientes entre sí, de modo que la realización de un paquete de éstas conlleve a una mejora inmediata del aspecto rural sobre el que actúa, y su defecto pueda ser aprovechado por el resto.

Las actuaciones pueden referirse en principio a:

- a) La definición de suelo agrarios, asignación de cultivos existentes y recomendación de nuevos cultivos.

- b) Limpieza y restauración de áreas degradadas, basureros y pequeñas canteras.
- c) Obras de mejora y deslinde de vías pecuarias, caminos y pistas agrarias.
- d) Inventario y policía de focos de contaminación de aguas subterráneas. Control de los mecanismos de depuración de las actividades agrarias e industriales existentes.
- e) Disponibilidad del agua para abastecimiento, tanto para usos agrarios como para otros usos.
- f) Participación pública de personas, entidades o comunidades afectadas por el Plan Especial.

4. Normas de regulación de usos y actividades

En los suelos clasificados por las Normas Subsidiarias como no urbanizables deben ser de aplicación las normas reguladoras de usos propuestas por el Plan Especial y que deben ser compatibles con las generales que para ese tipo de suelo establece las Normas Subsidiarias.

Las normas de regulación de usos y actividades de mejora del medio rural se referirán al menos a las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos, a las actuaciones infraestructurales, a las actuaciones industriales y a la construcción residencial. Para ello se definirán las condiciones de tolerancia de cada uso y actividad.

5. En el suelo no urbanizable de Grado C o de proximidad, quedan especialmente prohibidos los siguientes usos y actuaciones:

- a) Construcciones vinculadas a la extracción de materias primas y explotaciones mineras.
- b) Establos, residencias y criaderos de animales.
- c) Edificios e instalaciones para industrias incompatibles al suelo urbano.
- d) Edificios e instalaciones para industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.
- e) Las segregaciones de fincas, aunque las resultantes sean superiores a la unidad mínima de cultivo.
- f) Cualquier actuación o actividad encaminada a la transformación del suelo rústico de secano en suelo de regadío.
- g) La instalación de invernaderos de cualquier clase.
- h) Las edificaciones agrarias cuya superficie construida sea superior a 30 m². Sólo se permite una por parcela.
- i) La vivienda familiar autónoma.

Con esta propuesta de ordenación, inmediata y sencilla desde el punto de vista conceptual, conseguimos igualmente un adecuado nivel de protección para unos suelos con clara vocación de incorporarse al proceso urbanizador.

CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

SECCIÓN PRIMERA. LICENCIAS, TIPOS DE EDIFICACIÓN Y TIPOS DE SUELO.

Artículo 5.84.- Concesión de Licencia para Edificación.

1. En el suelo no urbanizable los trámites para la concesión de licencia de Edificación dependerán del tipo de edificación que se quiera realizar y no podrán autorizarse más edificaciones de las que seguidamente se enumeran.

2. Las construcciones cuya licencia de edificación se concede directamente por el Ayuntamiento son las siguientes:

- a) Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas del Ministerio o Consejería de Agricultura.
- b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

3. Construcciones cuya licencia no se concede directamente por el Ayuntamiento, sino a través de un procedimiento especial, siendo preceptivo un informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Son las siguientes:

- a) Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- b) Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

4. En cualquier caso no se permitirán construcciones que constituyan o propicien la formación de núcleos de población.

5.- En la normativa particular del suelo no urbanizable de protección especial, dadas sus condiciones particulares, se podrá exigir el procedimiento especial del Artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, para actuaciones que en el suelo no urbanizable común no lo requieran.

Artículo 5.85.- Tipos de Edificación.

1. En el suelo no urbanizable se distinguen cuatro tipos de edificación:

- a) Construcciones que guarden relación con naturaleza de la finca.
- b) Construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- c) Construcciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- d) Edificaciones para alojamientos aislados de propiedad vertical.

Artículo 5.86.- Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca.

1. Se considerarán de este modo, y podrán ser edificadas con licencia formalizada a través del trámite legalmente establecido, las siguientes:

- a) Casetas para establecimiento de instalaciones (bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.) relacionadas con el uso dominante.
- b) Almacenes de aperos y maquinaria agrícola.
- c) Construcciones extremadamente vinculadas a la extracción de las materias primas y a explotaciones mineras.
- d) Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria.
- e) Establos, residencias y criaderos de animales, recogidos en el Anexo 3 de la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental en Andalucía.
- f) Invernaderos o protección de los cultivos, invernaderos comerciales.
- g) Las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con el suelo urbano.
- h) Pozos, albercas, embalses.
- i) Vallados.

2. En la normativa particular del suelo no urbanizable de protección especial (NUPE), dadas sus condiciones particulares, se podrá exigir el procedimiento especial del Artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, para actuaciones que en el suelo no urbanizable común no lo requerirían.

Artículo 5.87.- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas.

1. Ejecución: Se considerarán de este modo exclusivamente aquellas que vengan contempladas en el propio Proyecto de la obra pública de que se trate. Cumplirán lo estipulado en el Artículo 16.3 2ª de la Ley del Suelo.

2. Entretenimiento: Son, entre otras las construcciones o instalaciones enumeradas en el Artículo 55 del Reglamento General de Carreteras, que al referirse a las áreas de conservación y explotación enumera los centros operativos, parques, viveros, garajes, talleres y viviendas correspondientes al personal encargado de dicha conservación y explotación.

3. Servicios: Se refiere, entre otras, a las áreas para servicio de los usuarios de la carretera y cita las estaciones de servicio, talleres de reparación y otros servicios análogos destinados a facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios de la carretera.

4. En la normativa particular del suelo no urbanizable de protección especial (NUPE), dadas sus condiciones particulares, se podrá exigir el procedimiento especial del Artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, para actuaciones que en el suelo no urbanizable común no lo requerirían.

Artículo 5.88.- Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

1. Se consideran de este modo exclusivamente aquéllas, que siendo posibles enclaves en el Suelo no Urbanizable, sean declaradas expresamente de interés social o utilidad pública.

2. Cualquier edificación sobre suelo no urbanizable que no sea destinada a alojamiento de propiedad vertical en situación aislada, no esté relacionada con la naturaleza y destino de la finca, o no esté vinculada a las Obras Públicas, requerirá dicha declaración para poder ser permitida. La Licencia para tales construcciones deberá seguir el trámite del Artículo 16.3. del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

3. El carácter excepcional de la edificación en suelo no urbanizable, exige el cumplimiento de exigencias concretas (Artículo 44.4. del Reglamento de Gestión). La utilidad o interés pueden venir atribuidos por aplicación de su legislación específica. A falta de la previa atribución, habrá de recaer un juicio de valor en el expediente presentado por el solicitante. Se valorará expresamente la necesidad de emplazamiento en el medio rural:

- a) Cuando no es posible otro emplazamiento, por las características de la instalación en sí.
- b) Cuando la utilidad pública o el interés social se obtenga precisamente del emplazamiento en el medio rural.

4. Se tolerará la implantación de industrias peligrosas o insalubres al deber emplazarse obligatoriamente en el medio rural y de grandes industrias que por su dimensión no pudieran ubicarse en un polígono industrial. El resto de las industrias deberán instalarse en polígonos industriales. Los nuevos polígonos industriales requerirán la revisión de estas Normas Subsidiarias para la creación de nuevo suelo urbanizable, con la adopción de medidas de planeamiento y de protección, seguidas, si es preciso, de un Plan Especial de Protección.

5. Las grandes dotaciones, como complejos deportivos, hipermercados, etc., requerirán la necesidad de una ordenación en detalle (accesos, aparcamientos, etc.) mediante la redacción de un Plan Especial de dotaciones.

6. Las instalaciones de Camping requerirán la declaración expresa por las autoridades de Turismo, como instalación de utilidad pública o interés social.

Artículo 5.89.- Edificaciones para alojamientos aislados de propiedad vertical.

1. La condición de aisladas de estas edificaciones vendrá asegurada por el cumplimiento de la separación a linderos que se fije en estas Normas y por la obligatoriedad de disponer de un máximo de un alojamiento por parcela, quedando la totalidad de ésta vinculada registralmente a la edificación. Las licencias para estas edificaciones deberán seguir el procedimiento legalmente establecido.

2. Se consideran cuatro tipos diferenciados de construcciones residenciales aisladas:

- a) Vivienda familiar ligada a la explotación de recursos primarios y cuyo promotor ostenta la actividad agraria principal. En este concepto se engloban las tradicionales casas de campo, ya sean haciendas en fincas de olivar, cortijos en fincas de secano o casillas en tierras de regadío. Quedan también incluidas las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico, tales como garaje, almacenes, lagares y hornos familiares, etc. siempre que formen unidad física integrada. La finca quedará anotada en el Registro de la Propiedad como inedificable en las futuras divisiones.

- b) Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales. Se entiende como tal el edificio residencia de uso temporal o permanente previsto en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales. Sus condiciones de edificación vendrán en el proyecto de ejecución de la infraestructura.
- c) Vivienda guardería de complejos en el medio rural. Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal previsto en proyectos con la finalidad exclusiva de atenciones públicas singulares.
- d) Vivienda familiar autónoma. Edificio aislado residencial familiar de uso temporal o estacionario con fines de segunda residencia, de aprovechamiento recreativo o similar, desligado total o parcialmente a la actividad agraria circundante.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.

Artículo 5.90 .- Condiciones generales de edificación.

1. A continuación se establece una serie de condiciones generales de edificación que vendrán completadas en artículos siguientes, por una serie de condiciones particulares para determinados casos concretos.

2. La separación a linderos con carácter general se fija en 10,00 metros. En el caso de lindero con un Sistema General y previo acuerdo con los propietarios adyacentes, la edificación podrá situarse a la distancia que la Normativa de los Sistemas Generales marque.

3. Se prohíbe la realización de cerramientos de cualquier clase en la zona de servidumbre de las carreteras y a menos de 5 m. del eje de los caminos. Serán preferentemente de origen vegetal, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso dominante agrícola del suelo no urbanizable. La altura máxima total del cerramiento de las parcelas será de 2.50 metros.

4. Las actividades en el suelo no urbanizable que generen el uso de vehículos, deberán resolver los problemas de aparcamiento en el interior de la parcela.

5. Las necesidades de infraestructuras (agua, saneamiento,..) se resolverán dentro de cada parcela.

6. El Ayuntamiento exigirá plano de situación del Parcelario Catastral de Rústica y la finca a la que se conceda licencia quedará recogida como inedificable para futuras parcelaciones y segregaciones.

7. A las construcciones vinculadas al uso agropecuario que se pretendan realizar en los terrenos de regadío que se encuentren en suelos de Grado B, le serán de aplicación las disposiciones para los suelos de Grado A ó Diseminado.

Artículo 5.91 .- Condiciones Generales estéticas.

1. Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales análogos, apropiados al carácter y destino de las mismas. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales.

2. Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación causará el menor daño posible al paisaje natural.

3. Para las naves de guarda de aperos de labranza se establecen además las siguientes condiciones estéticas:

- Se exigirá una separación mínima a linderos de 10 metros.
- La altura máxima se limita a una planta con 6 metros como máximo de altura en el punto más alto.
- Las paredes exteriores deberán ser enfoscadas y pintadas.
- La estructura se podrá realizar con fábrica de bloque de hormigón o ladrillo, con cubierta ligera (chapa metálica, fibrocemento, fibra vegetal...) a una o dos aguas.
- La entrada deberá ser amplia para facilitar la entrada de vehículos. Las ventanas, altas y protegidas.
- Su interior no se podrá compartimentar con tabiquería, ni hacerse cocinas o aseos o soleras, admitiéndose sólo solera de hormigón.
- Las instalaciones se limitarán a los puntos de luz necesarios y en todo caso un grifo.
- Al final del presente Libro se incorpora croquis de perspectiva de las naves aperos.

Artículo 5.92 .- Condiciones Generales para Instalaciones Industriales.

Las industrias que ocupen una extensión superior a 10.000 m² en parcela o superior a 1.000 m² construidas de ocupación en planta, se verán sujetas al requisito de previa elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 5.93 .- Condiciones generales para la explotación minera.

1. Al solicitar la autorización municipal para la ejecución de esta actividad deberá garantizarse documentadamente la existencia del material a extraer.

2. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados, así como un proyecto de la situación en que quedarán una vez realizada la extracción, y en cuantas etapas intermedias juzgasen necesarias los servicios técnicos municipales, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigir, para otorgar la autorización municipal, el compromiso del propietario o concesionario de restituir la superficie explotada a su estado natural.

3. Si existieran residuos mineros, los vertidos, en su caso, se localizarán de modo que no se afecte gravemente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y otros impactos similares.

4. El Ayuntamiento podrá exigir fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones que estableciere para la evolución paisajística de la zona.

Artículo 5.94.- Condiciones generales para los vertidos de residuos sólidos.

1. A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido los residuos se clasifican en:

- a) Residuos de tierras: Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.
- b) Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.
- c) Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros, y, en general, todos los que no sean radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. No se consideran incluidos en este apartado los residuos industriales u hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

2. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases a) y b) se determinarán por los departamentos municipales competentes, dentro de las incluidas en la categoría de suelo no urbanizable simple, y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos.

3. Para garantizar la defensa de la calidad ambiental, las solicitudes de licencia para vertidos definirán las condiciones en las que se pretenden realizar, y en particular, las siguientes:

- a) Si la altura de vertido no va a superar los cuatro (4) metros medidos sobre cada punto del área en que se vierta, un anteproyecto que señale el proceso por el que se va a llegar a la colmatación del área.
- b) Si la altura del vertido va a superar los cuatro (4) metros medidos en algún punto del área en que se vierta, además de lo señalado anteriormente se acompañará:
 - Un estudio en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas u otros modos de representación.
 - Un estudio de las escorrentías y vaguadas.
 - Un estudio del tratamiento de los taludes y bordes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido.
 - Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.

4. Cualquiera que sea la altura de vertido, los taludes no serán en ningún caso con pendiente superior a la relación de tres a dos (3:2) con una calle mínima de tres (3) metros entre cada dos taludes que tendrán una altura máxima de dos (2) metros.

5.- Se regirá por la Legislación de Residuos vigente en la Comunidad Autónoma Andaluza.

Artículo 5.95.- Condiciones generales para la Evaluación de Impacto Ambiental.

1. La Evaluación de Impacto Ambiental viene regulada por el Real Decreto Legislativo de 28 de Junio de 1.986 nº 1302/86, por la directiva 85/337/CEE de 27 de Junio de 1.985 y por la Ley 7/1.994 de 18 de Mayo de Protección del Medio Ambiente de Andalucía y sus Reglamentos.

2. Las evaluaciones de impacto ambiental, propuestas en estas Normas Subsidiarias, cumplirán con lo especificado a tal efecto por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

A continuación se incluye Cuadro Representativo de las Condiciones Particulares de la Edificación en suelo no urbanizable: