I N D I C E.

		Pág.
TITULO I .	**DISPOSICIONES GENERALES**	**1**
Art. 1 .	Naturaleza, objeto y ámbito territorial	1
Art. 2 .	Contenido, documentación y criterios de interpretación	1
Art. 3 .	Interpretación de los documentos.	2
Art. 4 .	Vigencia, revisión y modificación.	3
Art. 5 .	Efectos de la aprobación de las Normas.	4
Art. 6 .	Usos y obras provisionales	5
Art. 7 .	Edificios e instalaciones disconformes con el planeamiento.	5
TITULO II .	**REGIMEN JURIDICO DEL SUELO.**	**7**
CAPITULO 1 .	**DISPOSICIONES GENERALES.**	**7**
Art. 8 .	Ejercicio de las facultades urbanísticas.	7
CAPITULO 2 .	**CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO.**	**7**
Art. 9 .	Clasificación del suelo.	7
Art. 10 .	Suelo urbano.	8
Art. 11 .	Suelo apto para urbanizar.	8
Art. 12 .	Suelo no urbanizable.	8
Art. 13 .	Calificación del suelo.	8
Art. 14 .	Alcance de la calificación según las distintas clases de suelo.	10
CAPITULO 3 .	**DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.**	**11**
SECCION 1ª .	SUELO URBANO Y SUELO APTO PARA URBANIZAR.	11
SUBSEC. 1ª .	DISPOSICIONES COMUNES.	11
Art. 15 .	Derechos y deberes básicos de los propietarios del suelo.	11

Pág.

Art. 16 .	Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.	12
Art. 17 .	Deberes de uso, conservación y rehabilitación.	13
Art. 18 .	Enajenación de fincas y deberes urbanísticos.	13
SUBSEC. 2ª .	DISPOSICIONES RELATIVAS AL SUELO URBANO.	13
Art. 19 .	Derecho a urbanizar.	13
Art. 20 .	Derecho al aprovechamiento urbanístico.	14
Art. 21 .	Derecho a edificar.	16
Art. 22 .	Derecho a la edificación.	16
SUBSEC. 3ª .	DISPOSICIONES RELATIVAS AL SUELO APTO PARA URBANIZAR.	16
Art. 23 .	Derecho a urbanizar.	16
Art. 24 .	Derecho al aprovechamiento urbanístico.	16
Art. 25 .	Derecho a edificar.	18
Art. 26 .	Derecho a la edificación.	18
SECCION 2ª .	SUELO NO URBANIZABLE.	18
Art. 27 .	Derechos y deberes de los propietarios del suelo no urbanizable	18
TITULO III .	**ORDENACION DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION.**	**19**
CAPITULO 1 .	**NORMAS GENERALES.**	**19**
SECCION 1ª .	NORMAS GENERALES DE USO.	19
SUBSEC. 1ª .	DISPOSICIONES GENERALES.	19
Art. 28 .	Objeto.	19
Art. 29 .	Usos públicos, privados y colectivos.	19
Art. 30 .	Usos característicos, permitidos y prohibidos.	20
Art. 31 .	Uso exclusivo y uso compartido.	20
Art. 32 .	Tipos y categorías de usos.	21
SUBSEC. 2ª .	USO DE VIVIENDA.	22
Art. 33 .	Definición.	22
Art. 34 .	Aplicación.	23
Art. 35 .	Condiciones de implantación.	23

Pág.

SUBSEC. 3ª .	USO DE INDUSTRIA.	24
Art. 36 .	Definición y categorías.	24
Art. 37 .	Condiciones de implantación.	25
SUBSEC. 4ª .	USO TERCIARIO.	27
Art. 38 .	Definición y categorías.	27
Art. 39 .	Condiciones del uso de comercio.	29
Art. 40 .	Condiciones del uso de oficinas.	30
Art. 41 .	Condiciones del uso de hospedaje.	30
Art. 42 .	Condiciones del uso de espectáculos y salas de reunión.	30
Art. 43 .	Condiciones de uso de garajes y aparcamientos.	31
Art. 44 .	Condiciones del uso de gasolineras.	32
Art. 45 .	Condiciones del uso de campamentos.	32
SUBSEC. 5ª .	USO DE DOTACIONES Y SERVICIOS PUBLICOS.	32
Art. 46 .	Definición y tipos.	32
Art. 47 .	Condiciones de implantación.	34
SUBSEC. 6ª .	USO DE ESPACIOS LIBRES.	35
Art. 48 .	Definición y tipos.	35
Art. 49 .	Condiciones de implantación.	36
SUBSEC. 7ª .	USO DE INFRAESTRUCTURAS.	37
Art. 50 .	Definición y tipos.	37
Art. 51 .	Condiciones de implantación.	38
SUBSEC. 8ª .	USO EXTRACTIVO.	39
Art. 52 .	Definición y condiciones de implantación.	39
SUBSEC. 9ª .	USO AGROPECUARIO.	39
Art. 53 .	Definición y condiciones de implantación.	39
SECCION 2ª .	NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.	40
SUBSEC. 1ª .	DISPOSICIONES GENERALES.	40
Art. 54 .	Aplicación.	40
Art. 55 .	Conceptos y definiciones.	41
Art. 56 .	Tipos de ordenación de la edificación.	45

		Pág.
SUBSEC. 2ª .	CONDICIONES DE LA PARCELA.	46
Art. 57 .	Vinculación entre edificación y parcela.	46
Art. 58 .	Condiciones para la edificación de una parcela.	47
SUBSEC. 3ª .	CONDICIONES DE SITUACION DEL EDIFICIO Y OCUPACION DE LA PARCELA.	47
Art. 59 .	Situación de los edificios en la parcela.	47
Art. 60 .	Retranqueos.	48
Art. 61 .	Edificaciones auxiliares.	49
Art. 62 .	Espacio libre de parcela.	49
SUBSEC. 4ª .	CONDICIONES DE ALTURA Y VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS.	50
Art. 63 .	Altura de los edificios.	50
Art. 64 .	Criterios para la medición de la altura.	50
Art. 65 .	Planta baja.	51
Art. 66 .	Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.	52
Art. 67 .	Altura libre de planta.	52
Art. 68 .	Sótanos.	52
Art. 69 .	Vuelos.	53
Art. 70 .	Patios de luces.	53
Art. 71 .	Patios de ventilación.	54
SUBSEC. 5ª .	CONDICIONES DE HABITABILIDAD, HIGIENE Y SEGURIDAD.	54
Art. 72 .	Tamaño de las piezas de los edificios.	54
Art. 73 .	Ventilación e iluminación.	55
Art. 74 .	Planta bajo cubierta.	55
Art. 75 .	Usos en planta sótano.	55
Art. 76 .	Dotaciones y servicios en los edificios.	55
Art. 77 .	Condiciones de seguridad.	56
SUBSEC. 6ª .	CONDICIONES ESTETICAS.	56
Art. 78 .	Criterios generales.	56
Art. 79 .	Composición de fachadas.	57
Art. 80 .	Elementos salientes no construidos.	57
Art. 81 .	Escaparates.	57
Art. 82 .	Medianerías.	58
Art. 83 .	Cubiertas.	58
Art. 84 .	Cerramientos.	60

Pág.

SECCION 3ª .	NORMAS DE URBANIZACION.	60
Art. 85 .	Objeto y aplicación.	60
Art. 86 .	Dimensionado de redes.	61
Art. 87 .	Vialidad.	61
Art. 88 .	Abastecimiento de agua.	63
Art. 89 .	Saneamiento.	63
Art. 90 .	Redes de energía y telecomunicaciones.	64
Art. 91 .	Coordinación de las obras en las redes de infraestructuras.	65
Art. 92 .	Alumbrado público.	65
Art. 93 .	Jardinería, arbolado y mobiliario urbano.	65
SECCION 4ª .	NORMAS DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO.	66
SUBSEC. 1ª .	PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.	
Art. 94 .	Protección del arbolado.	66
SUBSEC. 2ª .	PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO.	67
Art. 95 .	Ambito de aplicación.	68
Art. 96 .	Criterio general.	68
Art. 97 .	Niveles de protección.	68
Art. 98 .	Tipos de intervención.	69
Art. 99 .	Obras permitidas.	69
Art. 100 .	Requisitos de los proyectos de obras.	70
Art. 101 .	Deber de conservación y declaración de ruina.	71
CAPITULO 2 .	**REGULACION DE LOS SISTEMAS.**	**72**
SECCION 1ª .	NORMAS GENERALES.	72
Art. 102 .	Sistemas generales: definición y tipos.	72
Art. 103 .	Sistemas locales: definición y tipos.	73
Art. 104 .	Terrenos incluidos.	74
Art. 105 .	Régimen jurídico de los sistemas.	74
SECCION 2ª .	SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (CLAVE A).	75
Art. 106 .	Definición.	75
Art. 107 .	Autovías y carreteras (Clave A1).	76
Art. 108 .	Vías pecuarias y caminos rurales (Clave A2).	76
Art. 109 .	Vías urbanas bàsicas (Clave A3).	77
Art. 110 .	Estación de autobuses (Clave A4).	77

Pág.

SECCION 3ª .	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (CLAVE B).	78
Art. 111 .	Definición.	78
Art. 112 .	Parques rurales (Clave B1).	78
Art. 113 .	Parques urbanos (Clave B2).	79
SECCION 4ª .	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Y SERVICIOS URBANOS (CLAVE C).	79
Art. 114 .	Definición.	79
Art. 115 .	Equipamientos educativos (Clave C1).	80
Art. 116 .	Equipamientos deportivos (Clave C2).	80
Art. 117 .	Equipamientos y servicios de interés público y social (Clave C3).	80
Art. 118 .	Cementerio (Clave C4).	81
SECCION 5ª .	SISTEMA GENERAL DEL DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO (CLAVE D).	81
Art. 119 .	Ríos y arroyos (Clave D1).	81
SECCION 6ª .	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS TECNICAS (CLAVE E)	81
Art. 120 .	Definición.	81
Art. 121 .	Condiciones de uso y edificación.	82
SECCION 7ª .	SISTEMAS LOCALES.	82
Art. 122 .	Sistema local viario y de aparcamiento (Clave F).	82
Art. 123 .	Sistema local de espacios libres (Clave G).	83
Art. 124 .	Sistema local de equipamientos comunitarios (Clave H).	83
CAPITULO 3 .	**REGULACION DEL SUELO URBANO Y DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.**	**84**
SECCION 1ª .	NORMAS DE LAS ZONAS EN SUELO URBANO.	84
SUBSEC. 1ª .	ZONA DE CASCO ANTIGUO (CLAVE 1).	84
Art. 125 .	Definición.	84
Art. 126 .	Condiciones de parcelación.	84
Art. 127 .	Condiciones de uso.	85
Art. 128 .	Condiciones de aprovechamiento.	85
Art. 129 .	Condiciones de edificación.	86
Art. 130 .	Ordenanza especial del tipo de ordenación en viviendas interiores.	87

		Pág.
SUBSEC. 2ª .	ZONA DE ENSANCHE (CLAVE 2).	89
Art. 131 .	Definición.	89
Art. 132 .	Condiciones de parcelación.	89
Art. 133 .	Condiciones de uso.	90
Art. 134 .	Condiciones de aprovechamiento.	90
Art. 135 .	Condiciones de edificación.	90
Art. 136 .	Condiciones específicas de la Subzona residencial con tolerancia industrial (Clave 2b).	91
Art. 137 .	Condiciones específicas de la Subzona de cambio de uso industrial a residencial y terciario (Clave 2c).	92
SUBSEC. 3ª .	ZONA DE CONSOLIDACION Y TRANSFORMACION DEL USO INDUSTRIAL (CLAVE 3).	93
Art. 138 .	Definición.	93
Art. 139 .	Condiciones de parcelación.	94
Art. 140 .	Condiciones de uso.	94
Art. 141 .	Condiciones de aprovechamiento.	94
Art. 142 .	Condiciones de edificación.	95
SUBSEC. 4ª .	ZONA DE DESARROLLO DE LA ORDENACION ANTERIOR (CLAVE 4).	96
Art. 143 .	Definición.	96
Art. 144 .	Condiciones de ordenación.	97
SECCION 2ª .	NORMAS DE LAS ZONAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.	98
SUBSEC. 1ª .	ZONA DE EXTENSION RESIDENCIAL (CLAVE 5).	98
Art. 145 .	Definición.	98
Art. 146 .	Condiciones de ordenación de la Subzona de Intensidad I.	98
Art. 147 .	Condiciones de ordenación de la Subzona de Intensidad II.	99
SUBSEC. 2ª .	ZONA DE EXTENSION INDUSTRIAL (CLAVE 6).	100
Art. 148 .	Definición.	100
Art. 149 .	Condiciones de ordenación.	100
CAPITULO 4 .	**REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.**	**101**
SECCION 1ª .	DISPOSICIONES GENERALES.	101
Art. 150 .	Ambito de aplicación.	101
Art. 151 .	Otra normativa aplicable.	102
Art. 152 .	Parcelaciones y divisiones de terrenos.	102
Art. 153 .	Núcleo de población.	103

		Pág.
SECCION 2ª .	NORMAS DE PROTECCION.	104
Art. 154 .	Norma general.	104
Art. 155 .	Protección de recursos hidrológicos.	104
Art. 156 .	Protección de la vegetación y de la fauna.	105
Art. 157 .	Protección del paisaje.	105
Art. 158 .	Protección de las zonas de especial valor agrícola.	105
Art. 158.bis.	Protección de los yacimientos arqueológicos.	105
SECCION 3ª .	NORMAS GENERALES DE USO Y EDIFICACION.	107
Art. 159 .	Norma general.	107
Art. 160 .	Régimen de las construcciones, edificaciones e instalaciones.	107
Art. 161 .	Construcciones agrícolas.	108
Art. 162 .	Construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas.	110
Art. 163 .	Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.	111
Art. 164 .	Grandes instalaciones agropecuarias.	112
Art. 165 .	Instalaciones extractivas.	113
Art. 166 .	Instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural.	114
Art. 167 .	Edificaciones públicas singulares.	115
Art. 168 .	Industrias.	115
Art. 169 .	Infraestructuras.	117
Art. 170 .	Viviendas.	117
Art. 171 .	Vivienda familiar ligada a la explotación agraria.	118
Art. 172 .	Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública.	119
Art. 173 .	Vivienda-guardería de complejo en el medio rural.	119
Art. 174 .	Vivienda unifamiliar autónoma.	119
Art. 175 .	Condiciones generales de la edificación.	120
Art. 176 .	Cercas y cerramientos.	122
Art. 177 .	Obras en edificios existentes.	122
SECCION 4ª .	NORMAS PARTICULARES POR ZONAS.	123
SUBSEC. 1ª .	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION.	123
Art. 178 .	Criterio general.	123
Art. 179 .	Zona de protección de infraestructuras (Clave PI).	124
Art. 180 .	Zona de protección de los valores hídricos (Clave PH).	125
Art. 181 .	Zona de protección de los valores ecológicos, paisajísticos y arqueológicos (Clave PE).	125
Art. 182 .	Zona de protección de los valores agrarios (Clave PA).	126
SUBSEC. 2ª .	SUELO NO URBANIZABLE COMUN.	127
Art. 183 .	Criterio general.	127
Art. 184 .	Zona rural con vocación agrícola (Clave RA).	127
Art. 185 .	Zona rural con vocación forestal (Clave RF).	128
Art. 186 .	Zona de ordenación del uso ganadero intensivo (Clave RG).	129

Pág.

TITULO IV .	**DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.**	**130**
CAPITULO 1 .	**DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.**	**130**
SECCION 1ª .	DISPOSICIONES GENERALES.	130
Art. 187 .	Instrumentos de desarrollo del planeamiento.	130
Art. 188 .	Ambitos objeto de planeamiento de desarrollo.	131
Art. 189 .	Iniciativa y tramitación.	132
Art. 190 .	Contenido.	133
SECCION 2ª .	CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS AMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.	134
Art. 191 .	Condiciones de los sectores en suelo apto para urbanizar.	134
Art. 192 .	Condiciones de los ámbitos de Plan Especial de Reforma Interior.	137
Art. 193 .	Condiciones de los Planes Especiales de Ordenación de Sistemas.	140
Art. 194 .	Condiciones de los Estudios de Detalle.	140
CAPITULO 2 .	**EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.**	**148**
SECCION 1ª .	DISPOSICIONES GENERALES.	148
Art. 195 .	Norma general.	148
Art. 196 .	Competencias.	148
Art. 197 .	Requisitos previos.	148
SECCION 2ª .	EJECUCION DEL SUELO URBANO.	149
Art. 198 .	Modalidades de ejecución en suelo urbano.	149
Art. 199 .	Actuación mediante unidades de ejecución.	149
Art. 200 .	Actuación asistemática.	150
Art. 201 .	Actuación de ejecución directa de sistemas.	151
SECCION 3ª .	EJECUCION DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.	151
Art. 202 .	Modalidades de ejecución en el suelo apto para urbanizar.	151
Art. 203 .	Actuación mediante unidades de ejecución.	151
Art. 204 .	Actuación de ejecución directa de sistemas.	152

Pág.

TITULO V .	**INTERVENCION EN LA EDIFICACION, EL USO Y EL MERCADO DE SUELO.**	**153**
CAPITULO 1 .	**INFORMACION URBANISTICA.**	**153**
Art. 205 .	Publicidad de los documentos.	153
Art. 206 .	Información escrita.	153
Art. 207 .	Certificado de Servicios de Infraestructura.	154
CAPITULO 2 .	**LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.**	**154**
SECCION 1ª .	DISPOSICIONES GENERALES.	154
Art. 208 .	Actividades sujetas a licencia.	154
Art. 209 .	Clases de licencias urbanísticas.	155
Art. 210 .	Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.	155
SECCION 2ª .	LICENCIA DE PARCELACION.	156
Art. 211 .	Proyectos de parcelación.	156
Art. 212 .	Licencias de parcelación.	157
Art. 213 .	Declaración municipal de innecesariedad de licencia de parcelación.	158
SECCION 3ª .	LICENCIAS DE OBRAS.	158
Art. 214 .	Clases de licencia de obras.	158
Art. 215 .	Licencias de obras de urbanización.	158
Art. 216 .	Licencias de obras de edificación en suelo urbano o urbanizable.	159
Art. 217 .	Licencias en suelo no urbanizable.	160
Art. 218 .	Transmisión y modificación de licencias de obras.	162
SECCION 4ª .	LICENCIA PARA OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS.	162
Art. 219 .	Definiciones de otras actuaciones urbanísticas.	162
Art. 220 .	Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas.	165
Art. 221 .	Licencias de otras actuaciones urbanísticas.	165
SECCION 5ª .	LICENCIA DE OCUPACION Y LICENCIA PROVISIONAL.	165
Art. 222 .	Licencia de ocupación o funcionamiento.	165
Art. 223 .	Licencia para usos provisionales.	167

Pág.

SECCION 6ª .	EFICACIA DE LAS LICENCIAS.	167
Art. 224 .	Caducidad de las licencias.	167
Art. 225 .	Efectos de la extinción de las licencias.	168
CAPITULO 3 .	**INSPECCION Y RECEPCION DE OBRAS Y URBANIZACIONES.**	**169**
Art. 226 .	Inspección de las obras.	169
Art. 227 .	Inspecciones preceptivas.	169
Art. 228 .	Cesión de terrenos y obras de urbanización y conservación de la urbanización.	170
CAPITULO 4 .	**INTERVENCION EN EL MERCADO DE SUELO.**	**170**
Art. 229 .	Patrimonio municipal de suelo.	170
Art. 230 .	Reservas de terrenos de posible adquisición para integrarse en el patrimonio municipal de suelo.	171
Art. 231 .	Areas de ejercicio del derecho de tanteo y retracto.	171

ANEXO Nº 1: DEFINICION DE APROVECHAMIENTOS TIPO EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

ANEXO Nº 2: NORMAS DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL MEDIO FISICO DE LA PROVINCIA DE SEVILLA.

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.

1. El presente documento constituye un Plan Urbanístico, redactado en cumplimiento de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por Real Decreto legislativo 1/1.992 de 26 de Junio, en adelante Ley del Suelo.

2. Su naturaleza es la de unas Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, definidas en el Artículo 75, apartado B de esta Ley, y su objeto es el establecimiento de la ordenación urbanística concreta del municipio de **La Puebla de Cazalla**, al carecer de Plan General.

3. El ámbito territorial de aplicación es el núcleo urbano y término completo del mencionado municipio.

Artículo 2. Contenido, documentación y criterios de interpretación.

1. **Las Normas Subsidiarias** contienen las determinaciones establecidas en el Artículo 78 de la Ley del Suelo, desarrolladas en los siguientes documentos:

   a) Memoria de Información y Diagnóstico.

   b) Memoria Justificativa y Descriptiva de la Ordenación.

   c) Normas Urbanísticas.

   d) Planos de Información del 1 al 12.

   e) Planos de Ordenación del 1 al 8.

2. **La Memoria Informativa y los Planos de Información** son documentos de carácter analítico, soporte de las determinaciones de las Normas. Sin ser por tanto documentos de carácter normativo, son indispensables para entender el contenido de las Normas, y muy especialmente, para contrastar, en su momento, la oportunidad de una eventual revisión de la misma.

3. **La Memoria de Ordenación** contiene los objetivos y criterios de las Normas y justifica sus determinaciones. Sin ser, en sentido estricto, un documento de carácter normativo, permite entender la Norma en su conjunto y puede operar complementariamente en la interpretación de las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación, o bien subsidiariamente en aquellos aspectos no contenidos en estos documentos.

4. **Las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación** son los documentos normativos de la Norma Subsidiaria. Entre ambos establecen la ordenación urbanística del municipio, ya sea complementándose en sus determinaciones, o bien abordando aspectos específicos de la misma según se requiera expresión gráfica o escrita de estas determinaciones.

Artículo 3. Interpretación de los documentos.

1. Las Normas Urbanísticas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.

2. Las delimitaciones gráficas contenidas en los planos de ordenación serán vinculantes, salvando las precisiones que se hagan en los Planes Parciales, Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle, Proyectos de Obras y otros instrumentos de desarrollo debidas al cambio de escala, con los límites que se establecen en el artículo 188.

3. En caso de dudas de interpretación, se atenderá a la siguiente jerarquía de documentos:

- Determinaciones y cuantificaciones en Normas Urbanísticas.

- Determinaciones gráficas en Planos de Ordenación.

- Determinaciones, criterios y objetivos generales del resto de documentos.

Sí aún así existieran dudas, prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios públicos y equipamientos comunitarios.

Artículo 4. Vigencia, revisión y modificación.

1. Las Normas Subsidiarias tendrán vigencia indefinida, hasta su revisión o sustitución por un Plan General de Ordenación.

2. La alteración de las Normas Subsidiarias se podrá llevar a cabo mediante su revisión o la modificación de alguno o algunos de sus elementos, con el alcance y contenido definidos para cada caso en el Artículo 126 de la Ley del Suelo.

3. Procederá la revisión de las Normas Subsidiarias cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

   a) Cuando transcurran ocho años contados a partir de la aprobación definitiva de las Normas.

   b) Si se aprobase un Plan o Norma legal de rango superior que así lo disponga o haga necesario.

   c) Si se produjera una modificación del límite del término municipal.

   d) Si las reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario y espacios libres establecidas en la Norma llegaran a resultar insuficientes, ya sea por motivo de la evolución demográfica del municipio o como

consecuencia de la aprobación de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.

e) Si se alterasen sustancialmente las previsiones de la Norma en cuanto a necesidades de suelo con destino a viviendas o industrias, o cuando se ocupen las cuatro quintas partes del suelo calificado para estos usos.

f) Si se pretendiesen modificaciones concretas que alteren sustancialmente las determinaciones de la Norma respecto a la clasificación, calificación del suelo o estructura general y orgánica del territorio.

g) Cuando otras circunstancias de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a las determinaciones básicas de la Norma, y así lo acuerde motivadamente el Ayuntamiento.

Artículo 5. Efectos de la aprobación de las Normas.

1. Las presentes Normas sustituyen a las anteriormente vigentes en el municipio, y serán vigentes a partir de la publicación de su aprobación definitiva.

2. Las determinaciones de estas Normas obligan por igual a los particulares y a las Administraciones Públicas.

3. La aprobación de las Normas implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios, a efectos de expropiación, de los terrenos calificados como sistemas o incluidos en unidades de ejecución para las que se asigne este sistema de actuación, sin perjuicio de las que puedan delimitarse con posterioridad por los Planes Parciales o Especiales o por el Ayuntamiento.

Artículo 6. Usos y obras provisionales.

No obstante la obligatoriedad de observancia de las Normas, el Ayuntamiento podrá autorizar usos y obras justificadas de carácter provisional, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 136 de la Ley del Suelo, de acuerdo con los siguientes requisitos:

a) Deberán tener un carácter claramente provisional y estar justificada la necesidad de su implantación.

b) Que no entorpezcan la ejecución de las Normas Subsidiarias o de sus instrumentos de desarrollo.

c) La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse bajo las citadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

d) Los usos y obras deberán cesar o demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acuerde el Ayuntamiento.

Artículo 7. Edificios e instalaciones disconformes con el planeamiento.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas, que resulten disconformes con sus determinaciones, se considerarán fuera de ordenación, no pudiendo realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble; con las siguientes excepciones:

a) Se podrán autorizar en casos excepcionales, obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años a contar desde la fecha en que se pretenda realizarlas.

b) Demolición y reconstrucción de un edificio para adecuarlo al planeamiento, cuando la disconformidad no impida la edificación en el solar.

c) Las edificaciones e instalaciones industriales afectadas por las actuaciones de cambio de uso a las que aluden los artículos 137, 138 a 142, y 192 de estas Normas, podrán realizar obras de modernización y ampliación hasta un 20% sobre el techo edificado en el momento de aprobarse estas Normas, siempre que no se hayan realizado transmisiones de la propiedad y se justifiquen por motivos socioeconómicos.

TITULO II. REGIMEN JURIDICO DEL SUELO.

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 8. Ejercicio de las facultades urbanísticas.

1. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán de acuerdo con la función social que les asigna la Constitución y el Artículo 5 de la Ley del Suelo.

2. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no confiere derechos indemnizatorios, salvo en los supuestos definidos en la Ley.

3. La utilización del suelo y, en especial, su urbanización y edificación, se producirá en la forma y con las limitaciones establecidas en la legislación de ordenación territorial y urbanística y, por remisión de ella, en estas Normas Subsidiarias, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los terrenos.

CAPITULO 2. CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO.

Artículo 9. Clasificación del suelo.

1. En el municipio de La Puebla de Cazalla, a efectos del régimen jurídico de suelo y en virtud de lo establecido en el Artículo 9 de la Ley del Suelo, el territorio se clasifica en suelo urbano, suelo apto para urbanizar y suelo no urbanizable.

Artículo 10. Suelo urbano.

Constituyen el suelo urbano los terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación núm. 1 y 2, por considerar que reúnen los requisitos a tal efecto establecidos en el Artículo 10 de la Ley del Suelo.

Artículo 11. Suelo apto para urbanizar.

Constituyen el suelo apto para urbanizar los terrenos así clasificados en los planos de ordenación núm. 1 y 2, por considerarse los más adecuados para ser urbanizados en función de sus características físicas y del modelo de crecimiento y horizonte temporal del presente planeamiento.

Artículo 12. Suelo no urbanizable.

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales en el plano de ordenación núm. 8, por considerar las normas que deben ser excluidos del desarrollo urbano por sus valores productivos, naturales, paisajísticos o culturales, o por no haberse incluido en ninguna de las clases de suelo anteriores.

Artículo 13. Calificación del suelo.

1. A efectos de su destino en la ordenación urbana y del carácter público o privado de la actividad que se prevea situar, los terrenos del municipio se califican según las siguientes categorías:

SISTEMAS:

A. Sistema general de comunicaciones:

A.1. Autovías y carreteras.

A.2. Vías pecuarias y caminos rurales.

A.3. Vías urbanas básicas.

A.4. Estación de autobuses.

B. Sistema general de espacios libres:

B.1. Parques rurales.

B.2. Parques urbanos.

C. Sistema general de equipamientos comunitarios y servicios urbanos:

C.1. Equipamientos educativos.

C.2. Equipamientos deportivos.

C.3. Equipamientos y servicios de interés público y social.

C.4. Cementerio.

D. Sistema general del dominio público hidráulico:

D.1. Ríos y arroyos.

E. Sistema general de infraestructuras técnicas:

E.1. Embalse.

E.2. Conducción general y depósito abastecimiento agua.

E.3. Estación depuradora aguas residuales.

E.4. Líneas transporte energía eléctrica y estaciones transformadoras.

ZONAS:

1. Casco antiguo.

2. Ensanche:

2.a. Residencial.

2.b. Residencial con tolerancia industrial.

2.c. Cambio de uso industrial a residencial y terciario.

3. Consolidación y transformación del uso industrial:

3.a. Consolidación del uso industrial.

3.b. Transformación del uso industrial.

4. Desarrollo de la ordenación anterior:

5. Extensión residencial:

   5.a. Intensidad I.

   5.b. Intensidad II.

6. Extensión industrial.

2. Los sistemas son los elementos que configuran la estructura del territorio, y comprenden los terrenos de uso público y titularidad en general también pública, que integran la red de espacios públicos, las parcelas destinadas a servicios públicos, y las redes especializadas de infraestructuras y servicios.

3. Las zonas son los suelos en los que los particulares, de acuerdo con las determinaciones de esta normativa y una vez cumplidas las obligaciones derivadas del proceso urbanizador, pueden ejercer sus facultades dominicales en materia de edificación y uso del suelo.

4. Los ámbitos de cada una de las zonas y sistemas son los reflejados en el plano de ordenación núm. 3, "Calificación del Suelo".

Artículo 14. Alcance de la calificación según las distintas clases de suelo.

1. En suelo urbano, la calificación define el uso y la tipología de edificación pormenorizados, así como el nivel de intensidad correspondiente a cada una de las zonas y la reglamentación detallada de las características que deben tener los terrenos, edificaciones y redes de servicios.

2. En suelo apto para urbanizar, la calificación del suelo define la intensidad y el uso global de la zona y las normas generales para su ordenación pormenorizada mediante los correspondientes Planes Parciales.

3. En suelo no urbanizable, la calificación establece las normas de protección de los valores productivos, naturales y ambientales y las condiciones que a tal efecto deberán cumplir las parcelaciones, usos y edificaciones, para cada una de las zonas.

CAPITULO 3. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.

SECCION 1ª: SUELO URBANO Y SUELO APTO PARA URBANIZAR.

SUBSECCION 1ª: DISPOSICIONES COMUNES.

Artículo 15. Derechos y deberes básicos de los propietarios del suelo.

1. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano y el suelo apto para urbanizar, una vez aprobadas las Normas Subsidiarias y, en su caso, el planeamiento de desarrollo que les afecte, tendrán el derecho y el deber de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en la forma que se establece en la Ley del Suelo y en estas Normas Subsidiarias.

2. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

   a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.

c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.

d) Solicitar la licencia de edificación. previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.

e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

3. El cumplimiento de estos deberes determinará la gradual adquisición de los siguientes derechos:

a) Derecho a urbanizar, consistente en la facultad de dotar al terreno de los servicios e infraestructuras para que adquiera la condición de solar.

b) Derecho al aprovechamiento urbanístico, que es la facultad de atribución efectiva al propietario de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada o su equivalente económico.

c) Derecho a edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico atribuido a unos terrenos.

d) Derecho a la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio del propietario la edificación realizada.

Artículo 16. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

1. Los deberes urbanísticos de los propietarios del suelo se cumplirán en los plazos que establezca el Ayuntamiento en los expedientes de delimitación de unidades

de ejecución y en las licencias de obras o, en caso de no hacerlo, en los que establece la Ley del Suelo.

2. El incumplimiento de dichos plazos dará lugar a reducción o extinción de los derechos urbanísticos, en la cuantía y formas que establece dicha Ley.

Artículo 17. Deberes de uso, conservación y rehabilitación.

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.

Artículo 18. Enajenación de fincas y deberes urbanísticos.

La enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por la legislación urbanística aplicable o impuestos, en virtud de la misma, por los actos de ejecución de sus preceptos. El adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los derechos y deberes vinculados al proceso de urbanización y edificación, así como en los compromisos que, como consecuencia de dicho proceso, hubiere contraído con la Administración urbanística competente.

SUBSECCION 2ª: DISPOSICIONES RELATIVAS AL SUELO URBANO.

Artículo 19. Derecho a urbanizar.

1. Los propietarios del suelo urbano adquirirán el derecho a urbanizar de la siguiente manera:

a) Terrenos incluidos en alguno de los ámbitos de planeamiento de desarrollo que se definen en el Título IV de estas Normas: con la aprobación definitiva del Plan Especial o Estudio de Detalle y, en su caso, del proyecto de urbanización.

b) Terrenos no incluidos en ámbitos de planeamiento de desarrollo: con la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Artículo 20. Derecho al aprovechamiento urbanístico.

1. En función de lo establecido en el Artículo 27 de la Ley del Suelo, los propietarios del suelo urbano tendrán derecho al siguiente aprovechamiento urbanístico:

   a) Terrenos incluidos en una unidad de ejecución de las relacionadas en el Título IV de estas Normas o que se definan por los instrumentos de planeamiento de desarrollo o por el Ayuntamiento: el 85 % del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución calculado de acuerdo con los criterios de la disposición adicional segunda de la Ley del Suelo.

   b) Terrenos no incluidos en unidades de ejecución: el 85 % del aprovechamiento permitido por el planeamiento.

   Las diferencias positivas entre el aprovechamiento medio o permitido y el apropiable corresponderán al Ayuntamiento, que podrá destinarlas al patrimonio público, a compensar a otros propietarios, o transmitirlas onerosamente a los afectados según los fundamentos y criterios de valoración establecidos en el Artículo 151 de la Ley del Suelo.

2. Los propietarios adquirirán el derecho al aprovechamiento urbanístico de la siguiente manera:

   a) Terrenos incluidos en una unidad de ejecución: con el cumplimiento solidario de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, que comprenden:

1º. Aprobación por el Ayuntamiento y ejecución completa, si fueran necesarios, de los procedimientos de compensación o cooperación, según sea el sistema de actuación elegido.

2º. Cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones públicas.

3º. Cesión al Ayuntamiento del aprovechamiento que le corresponda, o adquisición de dicho aprovechamiento.

4º. Costeamiento y ejecución completa de la urbanización, comprendiendo las obras y servicios de vialidad, saneamiento, suministro de agua, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y arbolado, tal como se definan en el correspondiente proyecto de urbanización o en las condiciones de urbanización que para cada unidad de ejecución se establezcan; y otros costes relacionados en el artículo 155 de la Ley del Suelo.

b) Terrenos no incluidos en una unidad de ejecución: con la adquisición del derecho a urbanizar y la cesión al Ayuntamiento del aprovechamiento que le corresponda o, en su caso, adquisición a éste por el titular de los terrenos.

3. Los propietarios de terrenos calificados como sistemas tendrán derecho al 85 % del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución en la que se sitúen, que se materializará en los procedimientos de compensación o cooperación o, si no se incluyen en ninguna, al justiprecio de la expropiación de los terrenos o a la compensación en otros terrenos con uso lucrativo, según los procedimientos y criterios de cálculo y valoración establecidos en los Artículos 27.4, 32, 62 y 200 de la Ley del Suelo.

Artículo 21. Derecho a edificar.

Los propietarios del suelo urbano adquirirán el derecho a edificar con el otorgamiento de la licencia, siempre que el proyecto presentado sea conforme a la ordenación urbanística; excepto si se trata de urbanización y edificación simultáneas, en cuyo caso la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

Artículo 22. Derecho a la edificación.

El derecho a la edificación se adquirirá por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística, acreditada mediante certificaciones o documentos notariales tal como se establece en el Artículo 37 de la Ley del Suelo.

SUBSECCION 3ª: DISPOSICIONES RELATIVAS AL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Artículo 23. Derecho a urbanizar.

Los propietarios del suelo apto para urbanizar adquirirán el derecho a urbanizar con la aprobación definitiva del Plan Parcial y, en su caso, del proyecto de urbanización del sector en el que se integren sus terrenos.

Artículo 24. Derecho al aprovechamiento urbanístico.

1. En función de lo establecido en el Artículo 27 de la Ley del Suelo, los propietarios de suelo apto para urbanizar tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de referir a la superficie de los terrenos el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se sitúen, tal como se delimitan en el plano de

ordenación núm. 2 de estas Normas y se enumeran en el cuadro adjunto a este texto normativo.

2. Los desajustes entre el aprovechamiento apropiable por el propietario de un terreno y el resultante de la aplicación de las determinaciones del planeamiento se resolverán en la ejecución del planeamiento según los procedimientos establecidos en los Artículos 148 al 170 de la Ley del Suelo.

3. Los propietarios adquirirán el derecho al aprovechamiento urbanístico con el cumplimiento solidario de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, que comprenden:

   1º. Aprobación por el Ayuntamiento y ejecución completa, si fueran necesarios, de los procedimientos de compensación o cooperación, según sea el sistema de actuación elegido.

   2º. Cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones públicas.

   3º. Cesión al Ayuntamiento de los terrenos en los que se sitúe el aprovechamiento que le corresponda, o, en su caso, adquisición de dicho aprovechamiento.

   4º. Costeamiento y ejecución completa de la urbanización, comprendiendo las obras y servicios de vialidad, saneamiento, suministro de agua, energía eléctrica, jardinería y arbolado tal como se definan en el proyecto de urbanización; y otros costes relacionados en el Artículo 155 de la Ley del Suelo.

4. Los propietarios de terrenos calificados como sistema general tendrán derecho al 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se sitúen; o, si se les aplica la expropiación, al justiprecio de acuerdo con los procedimientos y criterios de valoración de los Artículos 32, 60, 201 y 202 de la Ley del Suelo.

Artículo 25. Derecho a edificar.

Los propietarios del suelo apto para urbanizar adquirirán el derecho a edificar con el otorgamiento de la licencia, siempre que el proyecto presentado sea conforme a la ordenación urbanística; excepto si se trata de urbanización y edificación simultáneas, en cuyo caso la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

Artículo 26. Derecho a la edificación.

El derecho a la edificación se adquirirá por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística, acreditada mediante certificaciones o documentos notariales tal como se establece en el Artículo 37 de la Ley del Suelo.

SECCION 2ª: SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 27. Derechos y deberes de los propietarios del suelo no urbanizable.

Los propietarios de terrenos clasificados en el suelo no urbanizable, no podrán destinarlos 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 la legislación sectorial que los regule, la Ley del Suelo y estas Normas Subsidiarias; sin perjuicio de la posibilidad de levantar construcciones vinculadas a estos usos y otras autorizables en esta clase de suelo en virtud de lo establecido en el Artículo 16 de la Ley del Suelo y tal como se regula en el Capítulo 4 del Título III de estas Normas. En todo caso, la adquisición del derecho a incorporar al patrimonio las edificaciones se supeditará a los requisitos establecidos en el Artículo 37.2 de la Ley del Suelo.

TITULO III. ORDENACION DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION.

CAPITULO 1. NORMAS GENERALES.

SECCION 1ª: NORMAS GENERALES DE USO.

SUBSECCION 1ª: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 28. Objeto.

1. La utilización del suelo y de los edificios en el suelo urbano y el suelo apto para urbanizar del municipio de La Puebla de Cazalla se regulará por los Artículos de esta Sección, sin perjuicio de la regulación específica que establezcan las Normas para cada una de las zonas, y de las determinaciones de la legislación general y ordenanzas municipales aplicables.

2. En el suelo no urbanizable serán de aplicación las determinaciones del Capítulo 4 de este Título.

Artículo 29. Usos públicos, privados y colectivos.

1. Según su naturaleza jurídica, los usos pueden ser públicos, colectivos o privados.

2. Son usos públicos aquellas actividades o servicios de naturaleza pública prestados por la Administración o por particulares en terrenos de dominio público.

3. Son usos privados los desarrollados por los particulares en terrenos de propiedad privada, excepto los contemplados en el apartado siguiente.

4. Son usos colectivos aquellas actividades desarrolladas en terrenos particulares, pero que se destinan al público, y se accede a ellas por pertenecer a una asociación, club o similar, o por pagar un precio, cuota u otra contraprestación.

Artículo 30. Usos característicos, permitidos y prohibidos.

1. Según su función en la ordenación de cada zona, los usos se clasifican en característicos, permitidos y prohibidos.

2. El uso característico de cada zona es la actividad predominante que la define y condiciona la posibilidad de implantación de otros usos según su grado de compatibilidad.

3. Son usos permitidos aquellos otros que se pueden implantar en la zona, directamente o bajo determinadas condiciones, por considerarse compatibles con el uso característico.

4. Son usos prohibidos aquellos que no se pueden localizar en la zona por considerarse incompatibles con el uso característico.

Artículo 31. Uso exclusivo y uso compartido.

1. Un uso es exclusivo cuando ocupa todas las plantas sobre rasante de un edificio.

2. Un uso es compartido cuando se sitúa solamente en algunas de las plantas sobre rasante, compartiendo el edificio con otros usos.

Artículo 32. Tipos y categorías de usos.

1. A efectos de la aplicación de estas normas, se establecen los siguientes tipos y categorías de usos:

Tipo:		Categoría:	
1.	Vivienda:	1.1.	Vivienda unifamiliar.
		1.2.	Vivienda plurifamiliar.
2.	Industria:	2.1.	Categoría A.
		2.2.	Categoría B.
		2.3.	Categoría C.
		2.5.	Categoría D.
3.	Terciario:	3.1.	Comercio.
		3.2.	Oficinas.
		3.3.	Hospedaje.
		3.4.	Espectáculos y salas de reunión.
		3.5.	Garajes y aparcamientos.
		3.6.	Gasolineras.
		3.7.	Campamentos.
4.	Dotaciones y servicios públicos:		
		4.1.	Docente.
		4.2.	Deportivo.
		4.3.	Sanitario.
		4.4.	Asistencial.
		4.5.	Cultural.
		4.6.	Administrativo público.
		4.7.	Mercado de abastos.
		4.8.	Servicios urbanos.
		4.9.	Religioso.
		4.10.	Defensa y cárceles.

4.11. Cementerios.

5. Espacios libres:

5.1. Parques y jardines urbanos.

5.2. Parques rurales y adecuaciones recreativas.

5.3. Campo de feria.

5.4. Parque recreativo.

6. Infraestructuras.

7. Extractivos.

8. Agropecuarios.

SUBSECCION 2ª: USO DE VIVIENDA.

Artículo 33. Definición.

1. El uso de vivienda es el de aquellos edificios o parte de ellos que se destinan a alojamiento individual o familiar de las personas.

2. Dentro de este uso, se considera vivienda unifamiliar cuando en una parcela se sitúa una sola vivienda, y vivienda plurifamiliar, cuando en la parcela se sitúa un edificio que incluye varias viviendas con acceso y elementos comunes, sin que exista división de la parcela.

Artículo 34. Aplicación.

1. Las determinaciones de esta Subsección se aplicarán tanto a las obras de nueva planta como a las de sustitución, ampliación y reforma cuando ésta signifique cambios en los elementos estructurales o incremento de la superficie construida.

Artículo 35. Condiciones de implantación.

1. Acceso: Las viviendas unifamiliares deberán tener acceso directo desde la calle, con las excepciones establecidas en el Artículo 130 para las viviendas interiores. En cuanto a las plurifamiliares, los accesos comunes (pasillos, escaleras) se dimensionarán según la población a la que sirvan y teniendo en cuenta la normativa de aplicación relacionada en el Artículo 54 y, en especial, la NBE-CPI-91 de Condiciones de Protección contra Incendios de los Edificios.

2. Situación: Las viviendas sólo podrán situarse en plantas sobre la rasante de la calle, prohibiéndose su localización en sótanos o semisótanos.

3. Carácter exterior: Todas las viviendas deberán tener, al menos, dos estancias con frente y luces directas a la calle o espacio público, considerándose estancias los dormitorios, el comedor, el estar o el comedor-estar si estuvieran integrados; excepto en las viviendas en solares existentes con ancho de fachada inferior a 6 m., en cuyo caso se admitirá una sola estancia; y en las viviendas interiores, que se reglarán por lo establecido en el Artículo 130.

4. Programa, dimensiones mínimas de las habitaciones y otras condiciones de diseño: Se proyectarán en función de la población y según los criterios del buen diseño, debiendo cumplir como mínimo las establecidas para las viviendas de protección oficial por la normativa de aplicación (R.D. 3148/1978 y Orden Ministerial que lo desarrolla sobre Normas de Diseño de las Viviendas de Protección Oficial, u otras normas estatales o autonómicas que los sustituyan), y las normas básicas de edificación relacionadas en el Artículo 54.

5. Aparcamientos: En los edificios de vivienda plurifamiliar y en las viviendas interiores reguladas en el artículo 130, se dispondrán plazas de aparcamientoa razón de una por cada vivienda o por cada 100 m2. construidos, integradas en la parcela y pudiendo situarse en la planta sótano. Las dimensiones mínimas y criterios de diseño de los aparcamientos serán las establecidas en el Artículo 43 para el uso de garaje-aparcamiento.

SUBSECCION 3ª: USO DE INDUSTRIA.

Artículo 36. Definición y categorías.

1. El uso de industria es el de aquellas actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos sin venta al por menor de los mismos; que, en general, están englobadas en los epígrafes 13, 22, 24, 25, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 61, 62, 754 y 961 de la "Clasificación Nacional de Actividades Económicas" (CNAE).

Según las incomodidades, efectos nocivos y riesgos para las personas y el medio ambiente que puedan comportar, las industrias se clasifican en las siguientes categorías:

Categoría A: Comprende las actividades compatibles con la vivienda y que se pueden situar contiguamente a ella: talleres artesanales, talleres de reparación de productos de uso doméstico, almacenes y venta al por mayor, que no tengan más de 500 m2. de superficie construida, ni una potencia instalada mayor de 10 KW. y no estén clasificadas como molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

Categoría B: Comprende las actividades que, por ocasionar un nivel moderado de molestias, son compatibles con la vivienda en determinadas localizaciones y bajo ciertas condiciones. Incluye los talleres artesanales y de reparación de productos de uso doméstico, talleres de reparación y mantenimiento de vehículos, industrias, almacenes y venta al por mayor, con una superficie de parcela máxima de 1.000

m2., una potencia instalada máxima de 30 KW. y que no estén clasificadas como nocivas, insalubres o peligrosas.

Categoría C: Comprende las actividades incompatibles con la vivienda que deben localizarse en zonas especializadas de uso industrial. Incluye las industrias y almacenes de todo tipo, con excepción de las incluidas en la categoría siguiente.

Categoría D: Comprende las industrias que, por considerarse insalubres o peligrosas por la Administración competente, deban cumplir las condiciones de distancia al núcleo urbano y otras establecidas en el "Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas".

Artículo 37. Condiciones de implantación.

1. Situación: El uso de industria, cuando esté permitido por la normativa específica zonal, se podrá dar en las siguientes situaciones:

Categoría A: En zonas con uso característico residencial o terciario, en planta baja de edificación de uso exclusivo o compartido y, en el caso de los almacenes, también en espacio libre interior a la parcela. En zonas de uso característico industrial, en todas las situaciones.

Categoría B: En zonas de uso característico residencial o terciario, en edificación de uso exclusivo, que deberá disponer de muros de separación de los edificios colindantes de uso no industrial dejando un espacio libre mínimo de 15 cm. y no tendrá contacto con ellos excepto en la fachada en donde se dispondrá el aislamiento conveniente. En zonas de uso característico industrial, en todas las situaciones.

Categoría C: Sólo se podrán implantar en zonas de uso característico industrial en todas las situaciones permitidas por la normativa específica.

Categoría D: Sólo se podrán implantar en localizaciones aisladas cumpliendo la distancia al núcleo urbano establecidos por el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y las demás condiciones del Capítulo 4 de este Título; o en zonas industriales cuando, cumpliendo esta distancia, se adopten las medidas necesarias para garantizar que no existe riesgo para las personas y bienes y se autorice la implantación por las Administraciones competentes.

2. Acceso: Las industrias deberán contar con acceso directo desde la vía pública, que en el caso de las categorías B, C y D deberá ser por una calle con un ancho mínimo de 10 m. o, si es mayor, el que establezca la normativa específica de la zona.

3. Aparcamientos: Las industrias de la categoría A deberán disponer de aparcamiento en el interior de la parcela cuando la actividad que realicen precise del estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, y las de categorías B, C y D deberán prever 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m2. de edificación en el interior de la parcela; con las condiciones establecidas para este uso en el Artículo 43.

4. Corrección del impacto sonoro: Las industrias deberán establecer las medidas necesarias para que el nivel sonoro máximo en el medio exterior sea de:

*	En zonas sanitarias:	
	- De 8 a 22 horas	45 dbA.
	- De 22 a 8 horas	35 dbA.
*	En zonas residenciales:	
	- De 8 a 22 horas	55 dbA.
	- De 22 a 8 horas	45 dbA.
*	En zonas terciarias:	
	- De 8 a 22 horas	65 dbA.
	- De 22 a 8 horas	55 dbA.

* En zonas industriales:

-	De 8 a 22 horas	70 dbA.
-	De 22 a 8 horas	55 dbA.

5. Vertidos: Las aguas residuales industriales deberán verter a la red con niveles de contaminación similares a las de las de uso doméstico, estableciéndose, si fuera necesario, las medidas de depuración previas por la propia industria.

6. Otros impactos: Se deberán cumplir las demás normas establecidas por la legislación ambiental (Ley de Protección Ambiental de Andalucía, Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, Ley de Protección del Ambiente Atmosférico, R.D. Legislativo 1.302/86 de Evaluación de Impacto Ambiental, Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla, y otras) y las condiciones que establezcan las Administraciones competentes en cuanto a protección del medio ambiente.

SUBSECCION 4ª: USO TERCIARIO.

Artículo 38. Definición y categorías.

1. El uso terciario comprende aquellas actividades que tienen por finalidad la venta al por menor de productos y la prestación de servicios al público, empresas y organismos por parte de personas o empresas privadas con ánimo de lucro; incluyendo los epígrafes 63, 64, 65, 66, 755, 756, 762, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 96, 97 y 99 del C.N.A.E.

2. Según la actividad se establecen los siguientes subtipos:

   Comercio: Comprende las actividades de venta al público de productos al por menor, prestación de servicios del tipo de peluquerías, lavanderías y similares, y los restaurantes, bares y cafeterías; siempre que no incluyan actividades industriales o no estén clasificadas como molestas, nocivas, insalubres o peligrosas

por la Administración competente, en cuyo caso se considerarán como uso industrial. Dentro de este subtipo se establecen las siguientes categorías:

a) Locales comerciales: Cuando el uso comercial ocupe un máximo de 500 m2. de superficie construida.

b) Edificios comerciales: Cuando el uso comercial ocupe entre 500 m2. y 2.500 m2. de superficie construida.

c) Centros comerciales: Cuando el uso comercial ocupe más de 2.500 m2. de superficie construida.

Oficinas: Comprende las actividades de prestación de servicios privados de tipo administrativo, técnico, financiero, de información u otros no incluidos en otros subtipos, despachos profesionales y sedes de empresas, organismos y asociaciones; distinguiéndose a efectos de estas normas las que prestan atención directa al público de las que no la prestan.

Hospedaje: Comprende la actividad de alojamiento colectivo y temporal de las personas: hoteles, hostales, etc.

Espectáculos y salas de reunión: Comprende las actividades de relación y ocio acompañadas a veces de espectáculo, tales como teatros, cines, discotecas, disco-pubs, salas de baile, cafés-concierto, clubs nocturnos, salas de juegos recreativos, bingos, etc .

Garajes y aparcamientos: Comprende las actividades de estacionamiento y guarda de vehículos en lugares, edificados o no, distintos de la vía pública; sin incluir actividades de reparación ni de venta de carburantes.

Gasolineras: Comprende la actividad de venta de carburantes, pudiendo incluir otras de mantenimiento del automóvil y de venta de productos relacionados con él según se establezca en la normativa general que regule este tipo de actividad.

Campamentos: Comprende el alojamiento temporal en tiendas de campaña o caravanas, con los servicios inherentes a esta actividad que establezca la normativa de aplicación.

Artículo 39. Condiciones del uso de comercio.

1. Situación: El uso de comercio en las zonas en las que lo permita su normativa específica, se podrá localizar en las siguientes situaciones:

   Categoría A: En planta baja o planta baja y piso en edificación con uso compartido o exclusivo de cualquier tipología.

   Categoría B: En edificación de uso exclusivo de cualquier tipología.

   Categoría C: En edificación aislada de uso exclusivo.

2. Dimensiones, programa y condiciones constructivas: Los comercios se sujetarán a las normativas sectoriales de aplicación, teniendo en cuenta su carácter de uso colectivo en especial, la Norma Básica NBE-CPI-91 de Condiciones de Protección contra Incendios. En todo caso, los comercios no podrán tener menos de 10 m2. de superficie útil ni menos de 3 m. de altura interior útil, y tendrán como mínimo un acceso directo a la calle de 1 m. de ancho. Además, los comercios que expendan productos alimentarios perecederos contarán con un local acondicionado para su conservación.

3. Aparcamiento: Los comercios de categoría B y C deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada 100 m2. de superficie, dentro de la parcela; con las condiciones establecidas en el Artículo 43 para este uso.

4. Atenuación de impactos sonoros: Los comercios deberán adoptar las medidas de atenuación del impacto sonoro establecidas en el Artículo 37 para las industrias.

Artículo 40. Condiciones del uso de oficinas.

1. Situación: Las oficinas se podrán localizar en planta baja o planta piso de edificio de uso exclusivo o compartido.

2. Dimensiones, programa y condiciones constructivas: Las oficinas con atención al público se sujetarán a las mismas normas establecidas para los comercios en el Artículo 39; y las demás a las establecidas para las viviendas en el Artículo 35.

3. Otras condiciones: Las oficinas que superen los 200 m2. de superficie construida deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada 100 m2. de dicha superficie. Asimismo se deberán cumplir las condiciones de atenuación del impacto sonoro establecidas en el Artículo 37 para las industrias.

Artículo 41. Condiciones del uso de hospedaje.

1. Situación: El uso de hospedaje se podrá situar en planta baja o planta piso en edificación de uso exclusivo en cualquier tipología.

2. Aparcamiento: El edificio deberá disponer de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m2. de edificación o, si es mayor, por cada 5 plazas hoteleras, en el interior de la parcela, con las condiciones establecidas en el Artículo 43 para este uso.

3. Dimensiones, programa y condiciones constructivas: Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial de Turismo, debiendo cumplir en todo caso las condiciones establecidas para las viviendas en el Artículo 35.

Artículo 42. Condiciones del uso de espectáculos y salas de reunión.

1. Situación: El uso de espectáculos y salas de reunión se podrá situar en edificios de uso exclusivo, en tipología aislada o entre medianeras.

2. Acceso, dimensiones, programa y condiciones constructivas: Se estará a lo dispuesto en el "Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas" y, en el caso de los locales de cine, al "Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas", así como a la normativa general de edificación.

3. Aparcamiento: Se dispondrá de plazas de aparcamiento en la parcela, a razón de 1 por cada 15 localidades o cada 100 m2. de edificación.

4. Atenuación del impacto sonoro: Se deberá cumplir lo dispuesto en el Reglamento de Espectáculos, y las condiciones establecidas en el Artículo 37 para las industrias.

Artículo 43. Condiciones de uso de garajes y aparcamientos.

1. Situación: Los garajes y aparcamientos se podrán situar en planta sótano, baja o piso de un edificio o en espacios no edificados organizados para este uso, cuando así lo permitan las normas específicas de zona.

2. Acceso: Los garajes tendrán una entrada desde la calle, que se prolongará en una superficie con piso horizontal hasta una profundidad mínima de 3 m. a partir de la alineación de la calle. Las puertas de acceso se adecuarán a las condiciones de estética que se establezcan en la normativa de zona.

3. Dimensiones: En los garajes y aparcamientos de más de una plaza, la superficie mínima, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será la resultante de multiplicar el número de plazas por 25 m2.

4. Condiciones constructivas: Las rampas no sobrepasarán la pendiente del 15% ni tendrán un ancho inferior a 3 m. ni un radio de giro en el eje menor de 6 m. La altura libre será como mínimo de 220 cm., y se dispondrá de ventilación natural o forzada que garantice la no acumulación de humos y gases nocivos, y las

medidas de prevención de incendios previstas en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI y otras que sean de aplicación.

Artículo 44. Condiciones del uso de gasolineras.

Debido al carácter peligroso de esta actividad, sólo se podrá implantar cumpliendo la distancia al núcleo urbano y otras condiciones establecidas en el "Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas" o en su caso, las que establezca la ordenanza municipal que regule este uso.

Artículo 45. Condiciones del uso de campamentos.

1. Situación: Los campamentos sólo podrán situarse de manera aislada, en las zonas en las que lo permita su normativa específica.

2. Otras condiciones: Los campamentos deberán cumplir las determinaciones de tamaño, servicios y otras definidas en el Decreto 159/87 de 3 de Junio sobre Ordenación y Clasificación de los Campamentos de Turismo en Andalucía.

SUBSECCION 5ª: USO DE DOTACIONES Y SERVICIOS PUBLICOS.

Artículo 46. Definición y tipos.

El uso dotacional y de servicios públicos es el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

Comprende los siguientes tipos:

a) Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

b) Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

c) Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

d) Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

e) Cultural, consistente en la conservación recreación y transmisión del conocimiento y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, salas de conciertos y conferencias, jardines botánicos, etc.

f) Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de la Administración Pública en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

g) Mercados de abastos y centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico.

h) Servicios urbanos, que integran los de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares), mataderos y, en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

i) Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos, y el alojamiento de los miembros de sus comunidades siempre que no ocupe más del 50% de la superficie total destinada a este uso.

j) Defensa, que integra las actividades de los cuerpos armados.

k) Cementerios, mediante el que se proporciona la inhumación e incineración de los restos humanos. Incluye las instalaciones de Administración, atención a los familiares y otras complementarias del uso principal.

Artículo 47. Condiciones de implantación.

1. Los usos dotacionales y de servicios públicos se podrán localizar en los terrenos previstos para tal fin en los sistemas generales y locales, y en las zonas en las que lo permita su normativa específica.

2. Las edificaciones e instalaciones que se sitúen en terrenos calificados como sistema, cumplirán las condiciones de volumen, programa, constructivas y otras que establezcan las normas, planes y programas de las Administraciones públicas competentes en cada caso y las normas específicas del sistema en el que se sitúen y, en su defecto, las de la zona contigua en la que se integren morfológicamente los terrenos. Las que se sitúen en zonas cumplirán la normativa específica zonal. En los casos de dotaciones de titularidad pública en que las necesidades de la actividad hicieran improcedente la aplicación de la normativa zonal, se podrá relevar de su cumplimiento mediante la redacción de un Estudio de Detalle siempre que el número de plantas no supere el que corresponda por aplicación de las condiciones particulares de la zona.

3. Ninguna dependencia que se destine a estancia de personas o atención al público se podrá situar en plantas bajo la rasante de la calle.

4. Se dispondrán plazas de aparcamiento dentro de la parcela en función de la normativa sectorial o, en su defecto, a razón de 1 plaza cada 100 m2. de edificación.

5. En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas en las normativas de edificación, de impacto ambiental y acústico, de protección contra incendios, y de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas en aquellos que entren en su ámbito de aplicación (auditoría, salas de reunión, espectáculos deportivos, etc.). Asimismo, los mataderos, salas de proyección de películas y otros servicios urbanos que impliquen actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas deberán sujetarse a lo establecido en el Reglamento de aplicación; y los cementerios a lo establecido en el "Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria" de 22 de Diciembre de 1.960 o norma que lo sustituya.

SUBSECCION 6ª: USO DE ESPACIOS LIBRES.

Artículo 48. Definición y tipos.

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y acondicionar el sistema viario, y en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

2. Este uso comprende los siguientes tipos:

   a) Parques y jardines urbanos: Son los espacios libres destinados al ocio y disfrute cotidiano de la población urbana, caracterizados por un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario.

b) Parques rurales y adecuaciones recreativas: Son aquellas áreas situadas en medio rural, fundamentalmente forestales y con un cierto grado de equipamiento para posibilitar el ocio y disfrute ordenado de la naturaleza.

c) Campo de feria: comprende las instalaciones propias de la feria de la localidad, de carácter temporal pero con un alto grado de densidad de ocupación.

d) Parques recreativos: Comprende las instalaciones especializadas de ocio de carácter permanente, tales como zoológicos, parques de atracciones, parques acuáticos, etc.

Artículo 49. Condiciones de implantación.

1. Los parques y jardines urbanos se implantarán en los terrenos calificados como sistemas de espacios libres o en las zonas cuando lo permita su normativa específica; y se urbanizarán y equiparán de acuerdo con su función y con las normas de buen diseño, siendo su elemento principal el arbolado y la vegetación arbustiva y herbácea y pudiendo albergar instalaciones cubiertas complementarias (kioscos, pérgolas, servicios, etc.) hasta una superficie de un 1% del total.

2. Los parques rurales se localizarán en los terrenos destinados a tal fin en el suelo no urbanizable en las condiciones establecidas en el Capítulo 4, y estarán constituidos en su mayor parte por vegetación en estado natural o seminatural, pudiendo contener instalaciones cubiertas complementarias hasta una superficie del 0'5% del total.

3. El uso de campo de feria se podrá ubicar en los terrenos calificados como sistema general de espacios libres en que lo permita su normativa específica; y, por su carácter temporal constará en general de construcciones e instalaciones efímeras que deberán ser desmontadas al finalizar el uso para permitir otros usos alternativos en los terrenos, si bien se permitirán construcciones permanentes (servicios, pérgolas, etc.) ocupando hasta un 10% de la superficie total, y

construcciones semipermanentes tales como estructuras y cubiertas ligeras ocupando hasta un 30% de la superficie total.

4. El uso de parque recreativo se podrá implantar en los terrenos calificados como sistemas generales en los que lo permita su normativa específica; debiéndose ordenar mediante un proyecto integral que contemple la ordenación detallada de accesos, aparcamientos, servicios, infraestructuras de urbanización, edificios e instalaciones, etc., evalúe el impacto de la actuación en el paisaje y el medio ambiente previendo las medidas correctoras necesarias, e incluya la previsión de espacios arbolados o ajardinados en al menos un 30% de la superficie total de la actuación. Igualmente, se deberán cumplir las normativas vigentes de edificación, protección contra incendios, actividades molestas y "Reglamento de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas".

SUBSECCION 7ª: USO DE INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 50. Definición y tipos.

1. El uso de infraestructuras comprende las actividades relacionadas con el movimiento de las personas y mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas tales como suministro de agua, saneamiento, energía, telefonía, etc.

   Comprende los siguientes tipos:

   a) Viario: El destinado a facilitar el movimiento de los peatones, vehículos automóviles, bicicletas, transporte colectivo, etc.

   b) Estación de autobuses: Edificios e instalaciones en donde se organiza la parada y contratación de los servicios de transporte viario de viajeros y mercancías y las actividades directamente relacionadas con ellos.

c) Infraestructuras de servicios técnicos: Edificios e instalaciones afectos a los servicios técnicos (agua, saneamiento, gas, energía eléctrica, telecomunicaciones, etc.).

Artículo 51. Condiciones de implantación.

1. Los usos de infraestructuras se localizarán en los terrenos destinados a tal efecto en el planeamiento general o de desarrollo o, en su caso, en los previstos por los planes y proyectos de las Administraciones competentes o compañías concesionarias, siempre que cumplan las normas generales de urbanización de la Sección 3ª del presente Capítulo y las específicas para cada clase de suelo, zona o sistema del Capítulo 3.

2. Los edificios vinculados a este uso se adecuarán, en cuanto a características volumétricas, de ocupación y estéticas, a la normativa específica de la zona contigua o en la que se sitúen; excepto si ello resulta improcedente por razones técnicas, en cuyo caso podrán no cumplirlas siempre que se redacte un Estudio de Detalle que defina las nuevas características y que no se supere la altura máxima establecida para la zona.

3. Las construcciones e instalaciones se proyectarán de acuerdo con las normas legales sectoriales y los criterios técnicos aplicables en cada caso, tendiendo a minimizar el impacto en la imagen urbana y el paisaje, y teniendo en cuenta la normativa en cuanto a actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas protección del medio ambiente (Ley de Protección Ambiental de Andalucía, R.D.Legislativo 1.302/86 de Evaluación de Impacto Ambiental, Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla), y otras de carácter general que sean de aplicación.

SUBSECCION 8ª: USO EXTRACTIVO.

Artículo 52. Definición y condiciones de implantación.

1. Este uso incluye las actividades de extracción de rocas, minerales y áridos ya sea a cielo abierto o mediante pozos y galerías, y las edificaciones e instalaciones relacionadas directamente con ellas.

2. El uso extractivo sólo se podrá implantar en el suelo no urbanizable en las condiciones establecidas en el Capítulo 4 de este Título.

SUBSECCION 9ª: USO AGROPECUARIO.

Artículo 53. Definición y condiciones de implantación.

1. El uso agropecuario comprende las actividades relacionadas con la explotación de los recursos primarios: agricultura, explotación forestal, ganadería libre o estabulada, pesca y caza.

2. Estos usos sólo se podrán dar en el suelo no urbanizable en las condiciones establecidas al efecto en el Capítulo 4 de este Título.

SECCION 2ª: NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.

SUBSECCION 1ª: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 54. Aplicación.

1. Las obras de edificación en el municipio de La Puebla de Cazalla se regularán por las determinaciones establecidas en esta Sección, además de por las normas específicas de la zona o sistemas en donde se sitúen y por las leyes y normas generales relativas a la edificación.

2. A estos efectos, se consideran obras de edificación las de construcción de edificios de nueva planta y las de sustitución, ampliación o reforma, de edificios existentes.

3. Con carácter general, los proyectos de edificación deberán tener en cuenta, además de la normativa urbanística, las normas estatales y autonómicas de edificación, en especial las siguientes:

   - Normas Básicas de la Edificación.

   - Normas Tecnológicas de la Edificación.

   - Instrucciones EH-82, EP-80 y EPRE-72 del Ministerio de la Vivienda.

   - Orden del Ministerio de la Gobernación de 3 de Enero de 1.923 dando instrucciones técnico-sanitarias para los pequeños municipios.

   - Orden del M.O.P.U. de 24 de Noviembre de 1.976 sobre Normas Técnicas de Diseño y Calidad en los Proyectos de Viviendas Sociales.

   - Reglamento de Aparatos Elevadores (Orden del Ministerio de Industria de 30 de Junio de 1.966 y modificaciones posteriores).

- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (Decreto del Ministerio de Industria de 20 de Septiembre de 1.973).

- Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía (Decreto 72/92 de la Presidencia de la Junta de Andalucía).

Artículo 55. Conceptos y definiciones.

A los efectos de estas normas, los conceptos que a continuación se relacionan tendrán el significado siguiente:

a) Alineación de calle o alineación: Es la línea que separa las calles y espacios públicos del suelo susceptible de edificación tal como viene señalada en el Plano de Ordenación núm. 4 o, en su caso, definan los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

b) Alineación de la edificación: Es la línea perimetral que limita la edificación, definida en su proyección horizontal sobre el plano del terreno, y puede ser distinta para cada una de las plantas del edificio.

c) Manzana: Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones contiguas.

d) Parcela: Es la porción de suelo interior a una manzana o a una alineación, que forma una unidad catastral.

e) Frente de parcela: Es el tramo de alineación perteneciente a una parcela.

f) Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan la parcela y la separan de las colindantes.

g) Superficie de parcela: Es la medida, expresada en unidades métricas de superficie, de la proyección horizontal de la parcela.

h) Ancho de fachada: Es la medida, en unidades métricas, del frente de parcela.

i) Profundidad o fondo edificable: Es la distancia, medida perpendicularmente al frente de parcela, que permite trazar la línea que separa la parte edificable del espacio libre interior de la parcela o de la manzana. Esta profundidad puede ser distinta para la planta baja, las plantas sótano y las plantas piso.

j) Separación a linderos: Es la distancia mínima que debe existir entre la edificación y los linderos, medida perpendicularmente a cada uno de los planos de fachada.

k) Rasante: Es la cota de altitud del terreno correspondiente al perfil longitudinal del vial tomado en el eje de la vía tal como se define en el Plano núm. 4 o, en su caso, definan los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

l) Cota de referencia: Es la cota de altitud del terreno que se toma como origen para medir la altura del edificio.

m) Altura: Es la dimensión vertical del edificio, expresada en unidades métricas, diferenciándose la altura de cornisa (distancia desde la cota de referencia hasta la cara superior del último forjado) de la altura total (distancia desde la cota de referencia hasta el punto más alto de los elementos constructivos del edificio).

n) Planta baja: Es la primera planta habitable del edificio, a la que se accede directamente desde la calle.

ñ) Planta sótano: Son las plantas del edificio situadas por debajo de la planta baja.

o) Planta piso: Son las plantas del edificio situadas por encima de la planta baja.

p) Planta bajo cubierta: En los edificios con cubierta inclinada, es el espacio que queda entre ésta y el último forjado.

q) Número de plantas: Es la dimensión vertical del edificio, medida en número de plantas por encima de la planta baja incluyendo a ésta.

r) Altura libre de planta: Es la distancia vertical entre el pavimento y la cara interior del forjado del techo de cada planta.

s) Altura reguladora y número de plantas máximos: Son las dimensiones verticales máximas que pueden alcanzar los edificios, debiendo cumplirse ambas condiciones a la vez. De no indicarse otra cosa, la altura reguladora máxima se refiere a la altura de cornisa.

t) Fachada: Son los planos verticales que limitan la edificación, conteniendo en su interior los elementos constructivos principales.

u) Fachada principal: Es la fachada por la que se accede al edificio desde la calle.

v) Medianera: Es la fachada que constituye un elemento constructivo común de dos edificios colindantes.

x) Retranqueos: Son las retiradas totales o parciales de la fachada principal con respecto a la alineación de la calle.

y) Vuelos: Son los elementos construidos que sobresalen del plano de fachada, pudiendo ser de tres tipos: Cuerpos salientes, balcones y elementos salientes.

z) Cuerpos salientes: Son los vuelos habitables y cerrados tales como tribunas, miradores, galerías, etc.

a') Balcones: Son los vuelos habitables abiertos, protegidos sólo por un peto o barandilla.

b') Elementos salientes: Son los vuelos no habitables de carácter decorativo: zócalos, falsos pilares, gárgolas, cornisas, marquesinas, enmarcado de puertas y ventanas,

parasoles, etc. También se incluyen los cierros tradicionales formados por cerrajería apoyada o no en zócalos y cornisas.

c') Elementos de las instalaciones: Son aquellos elementos construidos o dependencias no habitables, que albergan las instalaciones comunes del edificio y se sitúan normalmente en la cubierta: chimeneas, desembarcos de escalera, cuartos de depósitos, maquinaria de ascensores, monteras, claraboyas, antenas, tendederos, etc.

d') Edificación principal: Es la que alberga la mayor parte de los usos y superficies de edificación.

e') Edificaciones auxiliares: Son aquellas construcciones de escasa superficie e independientes del edificio principal, que albergan usos complementarios tales como garajes, cuartos para guarda de aperos o material de jardinería, vestuarios, cuadras, lavaderos, pérgolas, portería, etc.

f') Espacio libre de parcela: Es el espacio de la parcela no ocupado por la edificación.

g') Espacio libre interior de manzana: Es la suma de los espacios libres de las parcelas de una manzana.

h') Patio de luces: Es un espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, destinado a proporcionar iluminación y ventilación a las piezas habitables del edificio.

i') Patio de ventilación: Es un espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, destinado a proporcionar ventilación a las piezas no habitables (aseos, trasteros, lavaderos, cuartos de instalaciones, garajes, etc.).

j') Superficie ocupada: Es la superficie ocupada por la edificación dentro de la parcela, incluyendo la edificación principal y las auxiliares y medida en la proyección sobre el plano horizontal de todo el volumen de edificación incluyendo

patios de ventilación y cuerpos salientes, y excluyendo los elementos salientes y los patios de luces.

k') Superficie ocupable máxima: Es la superficie ocupada que como máximo permite el planeamiento.

l') Coeficiente de ocupación: Es la relación entre la superficie ocupada u ocupable máxima y la superficie total de la parcela, expresada en porcentaje.

m') Superficie edificada o construida: Es la superficie construida total del edificio, que se obtiene sumando la superficie ocupada en planta baja y la de cada planta por encima de ella, incluyendo los patios de ventilación y cuerpos salientes, y excluyendo las plantas sótano, los soportales y otros retranqueos, los espacios libres de parcela, los patios de luces, los elementos salientes, los elementos sobre cubierta y la planta bajo cubierta si no se utiliza para vivienda u otro uso que implique estancia de personas.

n') Superficie edificable máxima: Es la superficie edificada que como máximo permite el planeamiento en cada parcela.

o') Coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela: Es la relación entre la superficie edificada o edificable y la superficie total de la parcela, expresada en metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo.

Artículo 56. Tipos de ordenación de la edificación.

1. La edificación en el municipio de La Puebla de Cazalla se implantará según alguno de los siguientes tipos de ordenación:

   a) Edificación según alineación a vial.
   b) Edificación aislada.
   c) Edificación según volumetría específica.

2. El tipo de ordenación en edificación según alineación a vial es aquel en que los edificios se disponen de manera continua a lo largo de las calles formando en general un plano único de fachada, y teniendo los edificios contiguos un elemento constructivo común o pared medianera. Pertenecen a este tipo tanto las ordenaciones tradicionales de casas entre medianeras, como las nuevas implantaciones de casas en hilera o adosadas, y las edificaciones industriales o terciarias en naves adosadas.

3. El tipo de ordenación en edificación aislada es aquel en el que los edificios se disponen de manera independiente en cada parcela, sin existir elementos constructivos comunes y guardando unas distancias a los límites de parcela. Como variante de este tipo, se define la edificación pareada, cuando los edificios de dos parcelas contiguas se adosan por una única pared medianera común. Pertenecen al tipo de ordenación en edificación aislada las ordenaciones de viviendas tipo "chalet" o bloque plurifamiliar exento, así como las implantaciones de industria y otros usos no residenciales en las que el edificio está separado de los linderos y rodeado de espacio libre.

4. El tipo de ordenación en edificación según volumetría específica es aquel en el que los edificios se ajustan a unos perímetros y volúmenes que se definen independientemente de las calles y parcelas, por un coeficiente de densidad o edificabilidad máxima; y cuya situación y composición se debe concretar para cada unidad de edificación en un Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle.

SUBSECCION 2ª: CONDICIONES DE LA PARCELA.

Artículo 57. Vinculación entre edificación y parcela.

1. Toda edificación estará vinculada a una parcela, y a ella habrá de referirse cualquier intervención de edificación y uso del suelo.

Artículo 58. Condiciones para la edificación de una parcela.

Para que una parcela sea edificable, deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Tener aprobado el planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate (Plan Parcial, Plan Especial, Estudio de Detalle).

b) Tener cumplidos los deberes de cesión, y equidistribución que se establecen en el Título II.

c) Tener cumplido el deber de urbanización o, en su caso, garantizarse la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación en la forma establecida en el Artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

d) Cumplir las condiciones de dimensión y otras que se establezcan en las normas zonales o en el planeamiento de desarrollo.

SUBSECCION 3ª: CONDICIONES DE SITUACION DEL EDIFICIO Y OCUPACION DE LA PARCELA.

Artículo 59. Situación de los edificios en la parcela.

Los edificios se situarán dentro de la parcela según las siguientes reglas:

a) Edificación según alineación a vial: La fachada principal y otras que den a la calle se deberán situar sobre la alineación, salvo los retranqueos permitidos y lo establecido en el Artículo 130 para la vivienda interior. La fachada posterior se situará en función de las condiciones de profundidad y/u ocupación máxima que se definan en la normativa específica de zona para cada planta. Las fachadas laterales formarán medianera con los edificios colindantes, salvo si se trata de parcelas con un ancho de fachada mayor de 10 m., en cuyo caso se podrá dejar un pasillo de separación con uno de los edificios colindantes siempre que la

separación se trate como fachada como mínimo hasta el nivel de la planta baja, y se trate como fachada a cargo del propietario la pared medianera que quede vista desde la calle.

b) Edificación aislada: El edificio deberá cumplir las condiciones de ocupación máxima y distancia a la calle y a los linderos definidas en la normativa de la zona o sistema en el que se sitúe.

c) Edificación según volumetría específica: La situación de los edificios se definirá en el Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle, que establecerá las alineaciones de la edificación en función de la densidad, edificabilidad y ocupación máximas y otras determinaciones que establezca la normativa específica zonal, respetando las siguientes condiciones:

- Los edificios se separarán, como mínimo, 5 m. de los límites con las zonas colindantes y de los ejes de los viales perimetrales; y se separarán entre si un mínimo de 5 m. a nivel de plantas piso y planta baja de uso residencial, y 3 m. a nivel de planta baja de uso no residencial.

- La disposición de los edificios será tal que asegure un asoleo mínimo de una hora de sol entre las 10 y las 14 horas del día 21 de Enero en la estancia principal de cada vivienda.

Artículo 60. Retranqueos.

Siempre que no lo prohiba la normativa de zona, se permitirán retranqueos en las siguientes condiciones:

a) Retranqueo total o parcial del plano de fachada hasta 5 m. de profundidad como máximo, siempre que se trate de un proyecto que comprenda todo un frente de manzana o un frente de edificación de 30 m. de ancho como mínimo o cuando venga exigido por la normativa de carreteras u otras normas sectoriales. Las

paredes medianeras que queden vistas se tratarán como fachadas, y el espacio que quede entre la fachada y la alineación se tratará como espacio ajardinado.

b) Retranqueo de la planta baja formando soportales, siempre que el espacio resultante tenga 2 m. de profundidad y 3'50 m. de altura libre como mínimo y se incorpore al espacio público vial, y se trate de un frente completo de manzana o de un ancho mínimo de 30 m.

c) Retranqueo de la última planta, en el caso de edificios de 3 plantas y siempre que se garantice la continuidad del plano de fachada mediante la construcción de barandillas, pérgolas o falsas fachadas y se traten como fachada las medianeras vistas.

Artículo 61. Edificaciones auxiliares.

En el tipo de ordenación en edificación aislada se podrán levantar edificaciones auxiliares siempre que no tengan más de 1 planta y 4'00 m. de altura, se computen en el cálculo de la superficie ocupada y edificabilidad de la parcela, respeten las condiciones de separación a linderos y otras definidas por la normativa de zona y se adecuen a lo establecido en el Artículo 94 en cuanto a protección del arbolado.

Artículo 62. Espacio libre de parcela.

1. El espacio no edificado de la parcela sólo se podrá dedicar a espacio libre ajardinado, piscinas descubiertas, pistas deportivas, aparcamiento, y almacenaje en el caso de uso industrial.

2. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer el uso mancomunado de los espacios libres interiores, mediante escritura pública.

SUBSECCION 4ª: CONDICIONES DE ALTURA Y VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 63. Altura de los edificios.

1. Los edificios no podrán superar la altura reguladora y el número de plantas máximo que establezca la normativa específica de la zona en la que se sitúen.

2. Asimismo, deberán alcanzar obligatoriamente esta altura y número de plantas cuando la normativa lo establezca.

Artículo 64. Criterios para la medición de la altura.

a) Edificación según alineación a vial:

1. La altura se medirá verticalmente sobre el frente de parcela, desde la cota de referencia hasta la intersección con el plano horizontal de la cara superior del último forjado del edificio.

2. La cota de referencia para la medición de la altura será la rasante del punto medio de la línea de frente de parcela, siempre que la diferencia de cotas rasantes entre el punto más alto y el más bajo de esta línea sea igual o menor que 150 cm. Si esta diferencia es mayor, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, midiéndose en cada uno de ellos la altura en el punto medio de dicho tramo.

3. Cuando se trate de una parcela que tenga frente a dos vías formando chaflán, se aplicarán las reglas anteriores considerando como si se tratara de una sola fachada. Si en cada una de las fachadas se permite una altura distinta, se podrá volver con la mayor por la calle de menor altura, hasta 3 m. de la medianería y nunca más de 8 m. de la esquina, debiendo tratarse como fachada el paramento originado por la diferencia de altura.

4. Cuando se trate de una parcela que dé a dos calles que no formen esquina y tengan altura reguladora distinta, la edificación se desarrollará según la altura de cada calle hasta el patio de manzana o, si no lo hubiera, hasta la línea equidistante de ambos planos de fachada.

b) Edificación aislada:

1. La altura se medirá a partir de la cota del suelo de la planta baja.

2. Cuando, por razón de la topografía, se trate de una edificación escalonada, la altura se medirá independientemente para cada uno de los volúmenes a partir de la correspondiente planta baja.

c) Edificación según volumetría específica:

La altura se medirá a partir de la cota de planta baja de cada edificio que se deberá establecer en el Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle.

Artículo 65. Planta baja.

1. En el tipo de ordenación de edificación según alineación a vial, se considerará planta baja a aquella cuya cota de pavimento no esté a más de 60 cm. por encima ni a menos de 60 cm. por debajo de la cota de referencia, tal como se define en el artículo anterior.

2. En el tipo de ordenación de edificación aislada, se considerará planta baja a aquella cuya cota de pavimento se sitúe entre 100 cm. por encima y 100 cm. por debajo de la cota natural del terreno, medida en el centro de gravedad de dicha planta.

3. En el tipo de ordenación según volumetría específica, se considerará planta baja a la que así se defina en el Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle.

Artículo 66. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, en las condiciones definidas en el artículo 83.

b) Las barandillas y los petos de separación con otras azoteas.

c) Los elementos de las instalaciones, que en el caso de los desembarcos de escalera, cuartos de depósito y de maquinaria, etc., no podrán tener más de 3'00 m. desde la altura de cornisa y se situarán a una distancia mínima de 3 m. de la fachada, y en el de las antenas y otras instalaciones técnicas, la que sea necesaria para su correcto funcionamiento.

d) Los remates del edificio de carácter decorativo.

Artículo 67. Altura libre de planta.

La altura libre de planta cumplirá las siguientes condiciones:

a) Planta baja: mínimo 2,70 m. y máximo 4,00 m., excepto en las zonas industriales en donde se podrá alcanzar hasta la altura máxima permitida por la normativa de la zona.

b) Plantas piso: mínimo 2,70 m.

c) Plantas sótano: mínimo 2,20 m.

Artículo 68. Sótanos.

1. Se podrán autorizar hasta dos plantas sótano en cada edificio si no lo prohibe la normativa de zona, y siempre que se destinen únicamente a los usos autorizados en el Artículo 75.

2. La ocupación en planta sótano será la que defina la normativa zonal.

Artículo 69. Vuelos.

Si no lo prohibe la normativa específica de zona, se podrán autorizar vuelos en las siguientes condiciones:

a) Cuerpos salientes: Se prohiben los cuerpos salientes cerrados de fábrica o cualquier otro material. En calles de ancho igual o superior a 9 m., se podrán autorizar tribunas, miradores y galerías cerrados con elementos de carpintería y cristales, siempre que no sobresalgan del plano de fachada más de un 5% del ancho de la calle con un máximo de 60 cm. y se sitúen como mínimo a 1 m. de la medianería y a 3 m. de altura libre sobre la acera.

b) Balcones: En calles de ancho inferior a 9 m., no podrán sobresalir más de 40 cm. del plano de fachada y se situarán como mínimo a 1 m. de la medianería y a 3 m. de altura libre sobre la acera. En calles de ancho igual o superior a 9 m., se seguirán las reglas del apartado a) de este artículo.

c) Elementos salientes: Los zócalos, molduras, antepechos, cornisas, y otros elementos salientes decorativos podrán sobresalir hasta 15 cm. en planta baja, y hasta el 5% del ancho de la calle con un máximo de 40 cm. a partir de 3 m. de altura. Los cierros tradicionales podrán volar hasta el 5% del ancho de la calle con un máximo de 40 cm. en todas las plantas, siempre que dejen un paso libre mínimo de 80 cm. en la acera. No se permiten las gárgolas o desagües que viertan agua a la vía pública.

Artículo 70. Patios de luces.

1. Los patios de luces deberán tener una dimensión mínima tal que permitan inscribir un círculo de diámetro igual a la mitad de la altura de la edificación y, en todo caso, un círculo de diámetro 3 m., excepto si iluminan sólo la cocina de una vivienda o locales de trabajo de oficinas y comercios, en cuyo caso la

dimensión mínima se podrá reducir hasta 1/3 de la altura con un mínimo de 2 m.).

2. Los patios de luces no se podrán cubrir, salvo con elementos no transitables tales como monteras o toldos siempre que quede libre entre ellos y el patio una superficie abierta para ventilación de, al menos, el 20% de la superficie del patio.

3. Se prohiben los patios de luces abiertos a la vía pública, debiendo quedar incluidos en el edificio o abrirse al espacio libre de parcela.

4. Se podrán establecer patios de luces comunes a dos edificaciones contiguas, siempre que se establezca un régimen de mancomunidad mediante escritura pública.

Artículo 71. Patios de ventilación.

Los patios de ventilación deberán tener una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro 1 m.; siendo de aplicación en ellos lo establecido en los números 2 y 3 del artículo anterior.

SUBSECCION 5ª: CONDICIONES DE HABITABILIDAD, HIGIENE Y SEGURIDAD.

Artículo 72. Tamaño de las piezas de los edificios.

Las piezas de los edificios deberán tener el tamaño adecuado al número de usuarios y al tipo de actividad, según se establece en la Sección 1ª de este Capítulo y en la normativa general aplicable.

En ningún caso una pieza tendrá una capacidad por persona inferior a 15 m3.

Artículo 73. Ventilación e iluminación.

1. Toda pieza habitable de un edificio deberá disponer de ventilación e iluminación por huecos que den a fachada, al patio de manzana o a un patio de luces, de una superficie no inferior a 1/8 de la planta de la pieza. Se consideran piezas habitables las salas, dormitorios y cocina de las viviendas y las piezas de los edificios industriales y comerciales en las que existan puestos de trabajo.

2. Las piezas no habitables, como aseos, baños, trasteros, garajes y otras que no entren en la definición anterior, podrán llevar a cabo su ventilación mediante patios de ventilación o sistemas artificiales de ventilación forzada homologados.

Artículo 74. Planta bajo cubierta.

La planta bajo cubierta se podrá destinar a dependencias habitables, siempre que forme parte de una vivienda u otro uso situado en la planta inferior, y tenga como mínimo el 50% de su superficie con una altura libre igual o mayor que 170 cm. En caso contrario, sólo podrá albergar las instalaciones técnicas del edificio.

Artículo 75. Usos en planta sótano.

En las plantas sótano sólo se podrán situar los usos de garaje-aparcamiento y los elementos técnicos de los edificios, prohibiéndose el instalar cualquier pieza habitable o uso distinto de los mencionados.

Artículo 76. Dotaciones y servicios en los edificios.

Los edificios dispondrán de los servicios de agua corriente potable, energía eléctrica, evacuación de aguas residuales y pluviales, evacuación de humos, previsión de canalizaciones de telefonía, y otras que exija el tipo de actividad. En el caso de los edificios de

viviendas, se dispondrá también de agua caliente y, si es vivienda colectiva, de antena colectiva de televisión. Las instalaciones se adecuarán a los reglamentos y normas técnicas de aplicación.

Artículo 77. Condiciones de seguridad.

1. Los edificios cumplirán las condiciones de dimensión, disposición y diseño de las dependencias, espacios de circulación interior y accesos, que establece la legislación general de edificación en orden a garantizar la seguridad de los usuarios y la evacuación en casos de siniestros. En especial, se deberá tener en cuenta la Norma Básica de la Edificación CPI-91 "Protección contra Incendios en los Edificios", el "Reglamento de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas" en los edificios destinados a estos usos, y el Decreto 72/92 relativo a supresión de barreras arquitectónicas.

2. En ningún caso se podrán autorizar en los espacios de uso colectivo escaleras, pasillos o distribuidores con un ancho inferior a 100 cm. en los edificios de viviendas y 120 cm. en los edificios públicos, ni puertas y huecos de paso con un ancho inferior a 80 cm.

SUBSECCION 6ª: CONDICIONES ESTETICAS.

Artículo 78. Criterios generales.

1. Las construcciones deberán adecuarse, en lo básico, al ambiente urbano en el que se sitúen. Por ello, en las obras de edificación se tendrá en cuenta su correcta integración en el entorno arquitectónico y urbano; sin que ello signifique la prohibición de usar el lenguaje y las técnicas constructivas de la arquitectura actual, salvo en las zonas o edificios en los que las condiciones específicas lo impidan.

2. Lo dispuesto en esta subsección será de aplicación subsidiaria en los casos de edificios declarados Bien de Interés Cultural o incluidos en el Catálogo de las Normas Subsidiarias Municipales, en cuyo caso serán de aplicación prioritaria la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía y las normas de la Sección 4ª de este Capítulo, respectivamente.

Artículo 79. Composición de fachadas.

La composición de las fachadas, en cuanto a disposición de líneas horizontales y verticales, proporción entre huecos y macizos, materiales, color, cerramientos, etc., se sujetará a los criterios generales establecidos en el artículo anterior y a las determinaciones de la normativa específica de zona.

Artículo 80. Elementos salientes no construidos.

Los elementos salientes no construidos, tales como toldos, persianas, anuncios, elementos de las instalaciones, aparatos de aire acondicionado, etc., se permitirán en general, salvo lo establecido en el Artículo 129 para la zona de casco antiguo, a partir de una altura de 3 m. desde la cota de la acera, con las limitaciones de vuelo establecidas en el apartado c) del artículo 69 y otras condiciones que establezcan las ordenanzas municipales.

Artículo 81. Escaparates.

Salvo lo establecido en el Artículo 129 para el casco antiguo, se permitirán escaparates en planta baja siempre que no sobresalgan de la alineación de la calle más de una longitud igual al ancho de la acera menos 80 cm. con un máximo de 15 cm.

Artículo 82. Medianerías.

Los paños de paredes medianeras que queden al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto sea tan digno como el de las fachadas.

Artículo 83. Cubiertas.

1. Salvo lo dispuesto en el apartado siguiente, se podrán autorizar cubiertas de estos dos tipos:

   a) Cubierta inclinada de teja, que deberá cumplir estas dos condiciones: pendiente máxima del 50% y una altura máxima de 3,00 m. medidos desde la altura de cornisa. Por encima del plano de cubierta sólo podrán sobresalir las chimeneas, los elementos técnicos tipo antena o placa solar, y las mansardas u otros elementos de iluminación de la planta bajo cubierta que no podrán ocupar más del 30% del ancho de fachada ni sobresalir más de 150 cm. medidos verticalmente desde el plano de cubierta.

   b) Cubierta plana tipo azotea, con frente a la calle que preferentemente será el tradicional pretil ciego, aunque se admiten otras soluciones, entre ellas la falsa cubierta de teja.

   En general se prohibe cualquier otro tipo de cubierta, aunque se podrán autorizar en zonas de uso característico industrial o terciario si se justifica por las características de la actividad y se cumplen las condiciones de confort y aislamiento exigidas por la legislación general de edificación.

2. Será obligatoria la cubierta de teja en las siguientes calles:

   - Plaza Vieja.
   - Plaza del Convento.

- Plaza Nueva.
- Plaza Sta. Ana y tramo calle Virgen de los Reyes junto a la Plaza.
- Plaza del Arquillo y Callejón de la Cilla.
- Calle de la Ermita.
- Calle Mesones.
- Calle Sevilla.
- Calle Marchena.
- Calle Fuente Santa.
- Calle Morón.
- Calle Cruz.
- Calle Fábrica.
- Calle Cherito.
- Calle Papitas.
- Calle Beatas.
- Calle Puerta de Ronda desde Beatas hasta Molinos.
- Calle San Francisco.
- Calle Jesús.
- Calle San José desde Marchena hasta Fuente Santa.
- Calle San Antonio.
- Calle de la Luna.
- Calle del Sol.
- Calle Victoria.
- Calle Virtudes.
- Calle del Cristo.
- Calle Altana.
- Calle Nueva.
- Calle Pizarra.
- Calle Molinos.

También será obligatoria cuando se trate de la reconstrucción, reforma, ampliación o rehabilitación de un edificio que ya la tuviera.

Artículo 84. Cerramientos.

a) Edificación según alineación a vial: Las parcelas sin edificar o las traseras de parcelas edificadas, se cercarán con cerramientos permanentes situados en la alineación oficial y de altura entre 2 y 3 m., que en ningún caso podrán constituir la primera fase de una obra de nueva planta.

b) Edificación aislada: Los elementos de cierre de las parcelas serán preferentemente a base de muros ciegos de hasta 120 cm. de altura, completados con elementos vegetales o constructivos diáfanos acordes con el entorno; pudiéndose autorizar otras soluciones siempre que estén justificadas por la naturaleza de la actividad y cumplan las condiciones generales establecidas en el Artículo 78.

SECCION 3ª: NORMAS DE URBANIZACION.

Artículo 85. Objeto y aplicación.

1. Las disposiciones de esta Sección tienen por objeto regular las obras de urbanización que se realicen en el municipio de La Puebla de Cazalla.

2. Estas Normas serán de aplicación a cualquier actuación urbanizadora, de iniciativa privada o pública, tanto si se vehicula a través de un proyecto de urbanización como en proyectos de obras ordinarias; así como a las obras e instalaciones que realicen las compañías concesionarias de los servicios públicos. También se recogerán en las condiciones de urbanización que establezcan los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle que desarrollen estas Normas Subsidiarias.

3. En los proyectos serán de aplicación también las normas estatales y autonómicas que regulen estos aspectos, en especial las Normas Básicas y Tecnológicas de la Edificación, la normativa en cuanto a Viviendas de Protección Oficial, y el Decreto

72/1992 de la Junta de Andalucía relativo a "Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía".

Artículo 86. Dimensionado de redes.

Las redes de infraestructuras se dimensionarán en función de la población, número de viviendas o intensidad de uso máximas permitidas por el planeamiento en el ámbito objeto de la actuación urbanizadora.

Artículo 87. Vialidad.

1. En la red viaria se diferencian dos tipos de calles:

   a) Red básica, formada por las travesías y calles principales que integran el sistema general viario.

   b) Red local, formada por el resto de calles.

2. En el trazado y diseño de la red básica se tendrán en cuenta las recomendaciones e instrucciones emanadas de la Administración competente en materia de carreteras. Los anchos de las calles serán los definidos en los planos de ordenación de estas Normas. La distribución de la sección entre aceras y calzadas que figura en dichos planos tiene carácter orientativo, debiendo concretarse en el proyecto, en el que se respetarán como mínimo las condiciones que se establecen en el siguiente apartado para la red local.

3. En el trazado y diseño de la red local se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

   a) Ancho mínimo entre alineaciones:

      - Calles peatonales: 6 m.

- Calles en zonas residenciales: 9 m.
- Calles en zonas industriales y terciarias: 12 m.

b) Ancho mínimo elementos sección:

- Acera: 120 cm.
- Calzada 1 solo carril: 350 cm.
- Calzada 2 o más carriles: 300 cm. por carril.
- Calzada en zonas industriales: 350 cm. por carril.
- Banda de aparcamiento: 200 cm.

c) Las calles se proyectarán con un perfil longitudinal adaptado en lo posible a la topografía del terreno, sin superar, salvo casos excepcionales, pendientes del 12%. El perfil transversal será el adecuado para favorecer la evacuación de aguas pluviales, a cuyo fin se dispondrán los correspondientes elementos de recogida.

d) El pavimento será el adecuado para cada función, diferenciándose los de las bandas para circulación rodada, aparcamiento, peatones, bicicletas, transporte público, jardinería, etc; debiéndose utilizar en lo posible materiales homologados.

e) En los proyectos de urbanización, y en los de obras ordinarias cuando sea posible, se dispondrán aparcamientos en bandas, a lo largo de las calles o en zonas específicas, a razón de una plaza por cada vivienda o 100 m2. de edificación.

f) Las obras de urbanización de las calles cumplirán las condiciones en cuanto a características de los itinerarios peatonales, pavimentos, vados, rampas, escaleras, aparcamiento, mobiliario urbano y otros que se establecen en los Artículos 5 al 14 del Decreto 72/1992 de la Junta de Andalucía sobre supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte.

4. Los proyectos de ejecución de vías básicas o locales que afecten o enlacen con carreteras de la red autonómica o provincial, deberán ser informados preceptivamente por la Administración competente en cada caso (Delegación Provincial de Obras Públicas y Diputación Provincial).

Artículo 88. Abastecimiento de agua.

1. Cualquier actuación urbanizadora en el término de La Puebla de Cazalla deberá garantizar el suministro de agua potable suficiente en función de los usos e intensidades previstos, mediante conexión a la red municipal autorizada por el Ayuntamiento; e incluir la red de distribución desde el enganche a la red municipal hasta cada una de las parcelas, edificios públicos, bocas de incendios y bocas de riego.

2. La red se proyectará en función de la población e intensidad de usos previstos y según los criterios y normativa técnica aplicables, en especial la norma tecnológica "NTE-IFA, ABASTECIMIENTO". La red será preferentemente mallada, y seguirá el trazado de las calles o espacios públicos. Las conducciones se situarán bajo las aceras, pudiendo situarse bajo las calzadas cuando el trazado de las calles sea muy irregular; y se separarán de los conductos de otras instalaciones según se establece en la mencionada norma tecnológica. Se dispondrán bocas de incendios suficientes según el uso y el riesgo existente, como mínimo una cada 200 m. Asimismo se dispondrán bocas de riego en los parques y espacios arbolados.

Artículo 89. Saneamiento.

1. Las obras de urbanización deberán prever la recogida de todas las aguas residuales de las viviendas y otros usos, mediante una red de alcantarillado que las transporte hasta su vertido a los colectores municipales, previa autorización del Ayuntamiento. Se prohiben en el suelo urbano y urbanizable los vertidos a los

cauces o al terreno, así como las fosas sépticas a no ser que se utilicen como depuración previa al vertido a la red municipal.

2. Al mismo tiempo, los proyectos incluirán la previsión del sistema de evacuación de las aguas pluviales, que se integrará con el de evacuación de residuales en un sistema unitario, salvo en zonas residenciales con densidad inferior a 30 viviendas por hectárea en las que se admitirá el sistema separativo.

3. La red se proyectará en función de los caudales derivados de la población e intensidad de usos prevista y las características climáticas y del terreno, según lo establecido en la Norma Tecnológica "NTE-ISA-ALCANTARILLADO" y otros criterios técnicos de aplicación. Los colectores seguirán el trazado viario o espacios públicos no edificables, y su pendiente se adaptará en lo posible a la del terreno. Se situarán a una profundidad mínima de 1'20 m., siempre por debajo de las conducciones de agua potable.

4. Si se prevén elementos de depuración previos al vertido a la red municipal, se proyectarán de acuerdo con los criterios de la Norma Tecnológica "NTE-ISA-DEPURACION Y VERTIDO".

Artículo 90. Redes de energía y telecomunicaciones.

1. Cualquier actuación urbanizadora deberá justificar la dotación de energía eléctrica suficiente en función de la población e intensidad de usos previstas y su distribución hasta cada una de las parcelas, edificios públicos y elementos del alumbrado público, mediante certificación expedida por la compañía suministradora de este servicio.

2. La red se diseñará de acuerdo con los criterios técnicos e instrucciones de dicha compañía y cumpliendo las disposiciones legales, en especial el "Reglamento sobre Acometidas Eléctricas" y las Normas Tecnológicas "IER-RED EXTERIOR" y "IET-CENTROS DE TRANSFORMACION" y las ordenanzas municipales al efecto. Los tendidos serán en todo caso subterráneos, disponiéndose a lo largo de las calles

y bajo las aceras las canalizaciones correspondientes. Los centros de transformación en lo posible serán también subterráneos.

3. En los proyectos se preverán las canalizaciones para las redes telefónica y de otras infraestructuras de telecomunicaciones que se implantarán por las compañías titulares del servicio y deberán ser subterráneas.

Artículo 91. Coordinación de las obras en las redes de infraestructuras.

Las obras de implantación o reforma de las redes de infraestructuras requerirán licencia municipal, en cuya concesión el Ayuntamiento podrá establecer condiciones en orden a que se coordinen en el tiempo las intervenciones en los diversos servicios con el fin de causar el mínimo de molestias a la población y de gastos de reposición de pavimentos.

Artículo 92. Alumbrado público.

1. Las actuaciones urbanizadoras deberán incluir la dotación de alumbrado público en las calles y espacios públicos, adecuada a las necesidades de iluminación según el tipo y función del espacio, y proyectada de acuerdo con la normativa de aplicación, en especial la Norma Tecnológica "IEE-ALUMBRADO EXTERIOR".

2. En el proyecto se tendrá en cuenta la adecuación de los elementos de alumbrado al entorno arquitectónico y urbano en el que se sitúen.

Artículo 93. Jardinería, arbolado y mobiliario urbano.

1. Toda actuación urbanizadora incluirá el tratamiento de los parques, jardines, plazas y espacios libres públicos, a base de arbolado y otros elementos de jardinería, y mobiliario urbano.

2. Asimismo, se dispondrá arbolado de alineación en, al menos, el 50% de la longitud de las calles, y en todo caso en las calles de ancho mayor de 10 m.

3. El arbolado y los elementos vegetales se proyectarán de acuerdo con los criterios del buen diseño, teniendo en cuenta los aspectos técnicos, ambientales, estéticos, de coste y de mantenimiento; y valorando la adecuación al ecosistema y el paisaje urbano en el que se sitúen.

4. El mobiliario urbano será el adecuado a la función del espacio libre: reposo, juego niños, juegos y deportes no especializados adultos, actos colectivos al aire libre, etc.; y se proyectará teniendo en cuenta las condiciones de funcionalidad, estética y adecuación al entorno, economía y seguridad de los usuarios, utilizándose en lo posible elementos homologados.

SECCION 4ª: NORMAS DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO.

SUBSECCION 1ª: PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.

Artículo 94. Protección del arbolado.

1. La utilización del suelo y las obras de edificación en La Puebla de Cazalla serán respetuosas con la vegetación y el arbolado y, en general, no implicarán alteraciones de los individuos y comunidades vegetales existentes.

2. La tala de árboles en el suelo urbano y apto para urbanizar se considera un acto de uso del suelo y estará sujeto al otorgamiento de licencia municipal.

3. Las obras en los espacios públicos en general no comportarán la desaparición de ningún árbol, salvo cuando sea indispensable por no existir alternativas, en cuyo caso se procurará afectar a los individuos de menor edad y porte.

4. Toda pérdida o deterioro no autorizado del arbolado de las vías o espacios públicos deberá ser repuesta a cargo del responsable, sin perjuicio de las sanciones a que ello diera lugar.

5. Toda solicitud de licencia de obras de nueva edificación, reforma o sustitución de edificios reflejará en el plano topográfico el arbolado y vegetación existente en la parcela.

6. Las obras de nueva edificación, reforma o sustitución de edificios respetarán en lo posible el arbolado existente en la parcela, en especial los individuos de más edad y porte, no pudiendo implicar la desaparición de ninguno que se sitúe en el espacio de la parcela no ocupado u ocupable por la edificación principal. En caso de que dicha edificación comporte la desaparición de individuos singulares por su aspecto, porte o significación botánica, el Ayuntamiento podrá exigir que el proyecto técnico respete dichos individuos, con indemnización al propietario si ello implica pérdida de aprovechamiento urbanístico.

7. En las obras que puedan afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se exigirá que durante su transcurso se dote a los troncos de un adecuado recubrimiento rígido hasta una altura de 1'80 m., con el fin de impedir su deterioro.

8. Los propietarios están obligados a mantener en buen estado los jardines, plantaciones o árboles que se encuentren en sus terrenos. El incumplimiento de esta obligación podrá dar lugar a la actuación del Ayuntamiento en los términos de los artículos 245 de la Ley del Suelo y 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

SUBSECCION 2ª: PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO.

Artículo 95. Ambito de aplicación.

Las Normas contenidas en esta Subsección se aplicarán a los edificios y elementos urbanos incluidos en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico y Urbano, documento incluido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento e integrado por el Plano de Ordenación nº 3 y las fichas correspondientes a cada uno de los edificios y elementos catalogados.

Artículo 96. Criterio general.

En virtud de lo establecido en la Ley del Suelo, Ley del Patrimonio Histórico Español y Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía, en los edificios y elementos catalogados tan sólo se podrán realizar obras bajo las condiciones que se establecen en esta Subsección, una vez obtenidas las licencias y autorizaciones pertinentes.

Artículo 97. Niveles de protección.

1. Para la protección en el orden urbanístico de los edificios y elementos urbanos catalogados, se establecen tres niveles: protección integral (Nivel 1), protección estructural (Nivel 2), y protección ambiental (Nivel 3).

2. El nivel de protección integral (Nivel 1) protege la totalidad de cada edificio, preservando la integridad de sus características arquitectónicas y su forma de ocupación de la parcela.

3. El nivel de protección estructural (Nivel 2) protege la conservación de los elementos arquitectónicos básicos, es decir, los que definen su forma, apariencia interna y externa, modo de articulación y ocupación de la parcela.

4. El nivel de protección ambiental (Nivel 3) protege la conservación de los elementos importantes del paisaje urbano característico de la ciudad.

5. Además, en los edificios declarados Bien de Interés Cultural en virtud de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz en virtud de la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía, y el entorno que se defina para dichos edificios, serán de aplicación prioritaria las determinaciones de protección de dichas leyes.

Artículo 98. Tipos de intervención.

Se definen los siguientes tipos de intervención en los edificios y elementos:

a) Conservación estricta: aquellas en las que las obras a llevar a cabo son de consolidación, restauración, y reposición o modernización de instalaciones.

b) Conservación estructural: comprenden las obras de redistribución que no supongan modificación estructural, las sustituciones parciales de elementos no característicos y ampliaciones por colmatación de la parcela sobre espacios no cualificados arquitectónicamente.

c) Conservación ambiental: comprende cualquier obra de reforma o ampliación siempre que no afecte a la fachada o fachadas o a cualesquiera elementos visibles desde el espacio público.

Artículo 99. Obras permitidas.

1. En los edificios y elementos catalogados con el Nivel de Protección 1, solamente se permitirán las obras de conservación estricta.

2. En los edificios y elementos catalogados con el Nivel de Protección 2, el grado máximo de intervención será el de conservación estructural.

3. En los edificios y elementos catalogados con el Nivel de Protección 3, el grado máximo de intervención será el de conservación ambiental.

4. En los edificios y elementos declarados Bien de Interés Cultural o catalogados según la legislación del Patrimonio y en su entorno, las obras e instalaciones de todo tipo se deberán adecuar a lo establecido en dicha legislación, en especial en los Artículos 18 y 19 de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Andaluz.

Artículo 100. Requisitos de los proyectos y licencias de obras.

1. Cualquier intervención sobre el patrimonio catalogado deberá contar previamente con un levantamiento del edificio o elemento, con plantas y alzados a escala mínima 1:100 y fotografías a color de fachadas, patios y estancias significativas.

2. Las intervenciones de conservación sobre edificios o elementos declarados bienes de interés cultural según la legislación del Estado o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, exigirán la redacción de un proyecto de conservación con las características y contenido definidos en los artículos 39 de la Ley 16/85 y 21 de la Ley 1/91.

3. Las intervenciones de conservación sobre el resto de edificios y elementos catalogados se recogerán en un proyecto elaborado por un técnico competente y cuyas características y contenido serán similares, dentro de lo posible, a los de los proyectos de conservación definidos en el párrafo anterior.

4. Para la concesión de licencias de obras en los edificios y elementos a los que alude el párrafo 5 del artículo 97 y su entorno, será preciso obtener la previa autorización de la Consejería de Cultura en virtud de lo establecido en los artículos 19, 22 y 35 de la Ley 16/85 y en los artículos 33, 34 y 35 de la Ley 1/91.

Artículo 101. Deber de conservación y declaración de ruina.

1. Los propietarios de toda clase de edificios y construcciones deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo, Ley del Patrimonio Histórico Español y Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía. El Ayuntamiento garantizará el mantenimiento de tales condiciones mediante las correspondientes órdenes de ejecución y, en su caso, la ejecución subsidiarias de las obras.

2. Si a pesar de ello se produjese un supuesto de ruina, en la resolución del órgano municipal competente no se acordará la demolición salvo en los casos de peligro inminente, en que acordará la ejecución de las obras de demolición estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas, previo informe fqavorable de la Consejería de Cultura si se trata de un edificio catalogado.

CAPITULO 2. REGULACION DE LOS SISTEMAS.

SECCION 1ª: NORMAS GENERALES.

Artículo 102. Sistemas generales: definición y tipos.

1. Constituyen los sistemas generales aquellos elementos que, en conjunto e interrelacionados, forman la estructura general y orgánica del territorio y sirven de soporte físico para solucionar las necesidades de nivel general del municipio en cuanto a comunicaciones, espacios libres, equipamientos comunitarios y servicios técnicos.

2. Según su función, se distinguen los siguientes tipos:

   A. Sistema general de comunicaciones:

      A.1. Autovías y carreteras.
      A.2. Vías pecuarias y caminos rurales.
      A.3. Vías urbanas básicas.
      A.4. Estación de autobuses.

   B. Sistema general de espacios libres:

      B.1. Parques rurales.
      B.2. Parques urbanos.

   C. Sistema general de equipamientos comunitarios y servicios urbanos:

      C.1. Equipamientos educativos.
      C.2. Equipamientos deportivos.
      C.3. Equipamientos y servicios de interés público y social.

C.4. Cementerio.

D. Sistema general del dominio público hidráulico:

D.1. Ríos y arroyos.

E. Sistema general de infraestructuras técnicas:

E.1. Embalse.
E.2. Conducción general y depósito abastecimiento agua.
E.3. Estación depuradora aguas residuales.
E.4. Líneas transporte energía eléctrica y estaciones transformadoras.
E.5. Instalaciones, recogida y tratamiento de residuos sólidos.

Artículo 103. Sistemas locales: Definición y tipos.

1. Constituyen los sistemas locales aquellos elementos que complementan la estructura integrada por los sistemas generales y sirven de soporte físico para solucionar las necesidades de comunicaciones, aparcamiento, espacios libres y dotaciones a nivel de barrio o de sector urbano.

2. Según su función, se distinguen los siguientes sistemas locales:

F. Sistema local viario y de aparcamiento:

F.1. Víass urbanas locales.
F.2. Areas de aparcamiento.

G. Sistema local de espacios libres.

G.1. Jardines, plazas y áreas de recreo.

H. Sistema local de equipamientos comunitarios:

H.1. Equipamientos educativos.

H.2. Equipamientos deportivos.

H.3. Otros equipamientos locales.

Artículo 104. Terrenos incluidos.

Forman parte de los sistemas, tanto aquellos terrenos que estén calificados y delimitados como tales en los planos de ordenación, como aquellos de cesión gratuita con destino a dotaciones y espacios públicos que delimiten los Planes Parciales y Especiales.

Artículo 105. Régimen jurídico de los sistemas.

1. Los sistemas generales y locales son de uso y titularidad pública. Por ello, los terrenos calificados como sistema, en general, deberán adscribirse al dominio público y destinarse al uso o servicio que determinen las Normas Subsidiarias.

2. No obstante, en el caso de los centros escolares concertados y otros servicios de gestión privada integrados en la planificación pública, se podrá mantener la titularidad privada siempre que no se modifique el uso de equipamiento propio del sistema al que estén adscritos.

3. La Administración Pública podrá obtener la titularidad de los terrenos calificados como sistema y de propiedad privada, mediante expropiación, cesión gratuita u ocupación directa, según lo establecido en los artículos 199 al 204 de la Ley del Suelo.

4. A estos efectos, se considerará Administración Pública el Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla o la Administración Pública titular del Servicio.

5. La titularidad pública de los terrenos no será operativa hasta que la Administración Pública haya adquirido u ocupado los terrenos. Mientras ello no suceda, el suelo continuará siendo de propiedad privada, aunque quedará vinculado al uso señalado.

6. Los propietarios de terrenos calificados como sistema podrán exigir la efectividad de la titularidad pública por el procedimiento establecido en el artículo 202 de la Ley del Suelo.

7. La titularidad pública de los terrenos destinados a sistemas no excluye la posibilidad de concesión de derechos de superficie, uso o gestión a particulares en los términos regulados por la legislación de régimen local, siempre que ello no signifique alteración del destino o menoscabo del servicio previsto en estas Normas Subsidiarias. Tampoco se excluye en las urbanizaciones de iniciativa privada la posibilidad de que el mantenimiento corra a cargo de los propietarios en los términos del Artículo 25 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

SECCION 2ª: SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (CLAVE A).

Artículo 106. Definición.

El sistema general de comunicaciones está integrado por los elementos que posibilitan el tráfico de vehículos y las comunicaciones interurbanas y territoriales, así como las vías urbanas básicas que estructuran el núcleo urbano, comunican sus partes entre si y canalizan la mayor parte del tráfico.

Dentro de este sistema se integran las autovías y carreteras (clave Aa), las vías pecuarias y caminos rurales más importantes (clave Ab), las vías urbanas básicas (clave Ac) y la estación de autobuses (clave Ad).

Artículo 107. Autovías y carreteras (Clave A1).

1. Se califican como sistema general los terrenos ocupados por autovía A-92 y las carreteras de las redes autonómica y local, y sus franjas de dominio público tal como vienen definidas en la Ley 51/1.974 de Carreteras y la Ley de Carreteras de Andalucía:

   . Autovía A-92: Calzada + 8 m.l a cada lado.
   . Carreteras: Calzada + 3 m. a cada lado.

2. El uso del suelo y la edificación se regirán por lo establecido en dicha legislación específica.

Artículo 108. Vías pecuarias y caminos rurales (Clave A2).

1. Se califican como sistemas generales los elementos de la red de vías pecuarias catalogadas por la Administración agraria, en todo el ancho de dominio público definido por la Ley de Vías Pecuarias de 7 de Junio de 1.974 y su Reglamento, que es el siguiente:

   . Cañada Real de Ronda: 75,22 m.
   . Colada de Morón-Osuna: 33,43 m.
   . Veredas: 20,89 m.
   . Colada de la Adelfa: 15 m.

   También se califican como sistemas los caminos rurales que el Plan considera más importantes, en el ancho que tengan o, si han desaparecido, en el ancho que tengan los tramos que se conserven o, en su defecto, en un ancho de 4 m.

2. El uso del suelo y la edificación se regularán por la legislación de vías pecuarias y, en el caso de los caminos no catalogados como vía pecuaria, por el Código Civil.

Artículo 109. Vías urbanas básicas (Clave A3).

1. El sistema general de vías urbanas básicas incluye las avenidas y calles principales del núcleo urbano existentes y previstas por el Plan, tal como vienen grafiadas en los planos de ordenación.

2. Las alineaciones de las vías definidas en el Plan tienen carácter vinculante para la Administración y los particulares, aunque podrán ser alteradas en el planeamiento de desarrollo para adecuarlas mejor a la topografía y a la ordenación prevista siempre que no varíe su ancho y no se menoscabe su función como elemento general del municipio. La ordenación interior de las vías (aceras, calzadas, enlaces) que aparece en los planos, tiene carácter indicativo y podrá ser modificada en los planes o proyectos específicos que ordenen o ejecuten cada una de las vías.

3. Los usos permitidos son únicamente los de infraestructura viaria, aparcamiento y los usos provisionales que autoricen las ordenanzas municipales, sin ningún tipo de edificación permanente.

Artículo 110. Estación de autobuses (Clave A4).

1. Este sistema general incluye los terrenos destinados a ubicar la estación de autobuses interurbanos del municipio.

2. El uso principal será el de infraestructuras-estación de autobuses, pudiéndose localizar también usos terciarios en los subtipos de Comercio categoría A y Oficinas y usos dotacionales Administrativos Públicos y de Servicios Urbanos, siempre que no superen el 25% del techo edificado total.

3. Las características de la edificación se definirán en un Estudio de Detalle, con la limitación de la altura que no podrá superar los 9 m. y 2 plantas sobre rasante y las condiciones definidas en las normas generales de edificación del Capítulo 1.

Los andenes de la estación se podrán situar en planta sótano siempre que la altura libre no sea inferior a 4'50 m.

SECCION 3ª: SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (CLAVE B).

Artículo 111. Definición.

El Sistema General de Espacios Libres está formado por los parques, jardines y áreas de ocio y recreo que tienen como función completar la estructura urbana, mejorar el medio ambiente y el paisaje, y permitir el esparcimiento, las actividades al aire libre y el contacto con la naturaleza de la población del municipio; y está integrado por los parques rurales y los parques urbanos.

Artículo 112. Parques rurales (Clave B1).

1. Se califican como parques rurales a las áreas situadas en el medio rural del municipio destinadas a acoger actividades de ocio en contacto con la naturaleza. El Plan define dos elementos de este Sistema General:

   - Parque rural del Pinalejo.
   - Parque rural del Castillo.

   El Ayuntamiento, mediante la redacción de un Plan Especial, podrá definir otros elementos de este sistema general, siempre que se justifique por una necesidad social y se sitúe en una zona en donde lo permita su normativa específica.

2. El uso será el de espacio libre-parque rural y adecuación recreativa tal como viene definido en los Artículos 48 y 49, y la edificación la propia de este uso. En el Parque de El Castillo, los usos y edificaciones se deberán supeditar a la preservación de los valores arqueológicos, siendo de aplicación lo dispuesto en el

artículo 19 del "Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla".

Artículo 113. Parques urbanos (Clave B2).

1. Constituyen el Sistema General de Parques Urbanos los espacios libres situados en el medio urbano o periurbano y que sirven a las necesidades generales del municipio. El Plan define los siguientes elementos de este Sistema:
   - Paseo Bohórquez.
   - Parque Norte o del Chorrito.
   - Parque de la ladera de la Iglesia.
   - Parque del Corbones.
   - Paseo y Fuente de La Fuenlonguilla.
   - Parque de la colada Morón-Osuna.
   - Paseo y Parque del Cementerio.
   - Parque del depósito de agua.
   - Parque de la Vereda de las Golondrinas.

2. Se permitirá el uso de parque urbano con su edificación complementaria tal como se define en los Artículos 48 y 49. También se permitirán usos de equipamiento deportivo y cultural siempre que no ocupen más del 25% de la superficie total del parque. En los parques "Bohórquez" y "Vereda de las Golondrinas" se permitirá también el uso de campo de feria tal como viene definido en los mencionados artículos.

SECCION 4ª:SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Y SERVICIOS URBANOS (CLAVE C).

Artículo 114. Definición.

1. Constituyen el Sistema General de Equipamientos Comunitarios y Servicios Urbanos, los equipamientos educativos, deportivos, sanitarios, asistenciales,

culturales, administrativos y religiosos y los servicios urbanos de Administración Pública, mercados, mataderos, cementerios, policía y seguridad, defensa y otros de titularidad y gestión pública o integrados en las redes públicas y con nivel de servicio general a la población del municipio.

2. A efectos de su régimen urbanístico, se distinguen los equipamientos educativos, los equipamientos deportivos, los equipamientos y servicios de interés público y social, y el servicio de cementerio.

Artículo 115. Equipamientos educativos (Clave C1).

En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos Educativos, sólo se admitirán los usos docentes con las edificaciones e instalaciones propias de este uso, tal como vienen definidos en los Artículos 46 y 47.

Artículo 116. Equipamientos deportivos (Clave C2).

En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos Deportivos sólo se permitirá el uso deportivo tal como viene definido en los Artículos 46 y 47.

Artículo 117. Equipamientos y servicios de interés público y social (Clave C3).

En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos y Servicios de Interés Público y Social, se permitirán todos los usos de dotaciones y servicios públicos, tal como vienen definidos en los Artículos 46 y 47.

Artículo 118. Cementerio (Clave C4).

En los terrenos calificados como Sistema General de Cementerio, se podrán localizar los usos de cementerio municipal y de parque urbano tal como vienen definidos en los Artículos 46 y 47.

SECCION 5ª: SISTEMA GENERAL DEL DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO (CLAVE D).

Artículo 119. Ríos y arroyos (clave D.1).

1. Constituyen el sistema general de ríos y arroyos los terrenos ocupados por los cauces y riberas que integran el dominio público hidráulico según viene definido en la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985.

2. En este sistema los usos e instalaciones se regularán por lo establecido en la mencionada Ley.

SECCION 6ª: SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS (CLAVE E).

Artículo 120. Definición.

1. El Sistema General de Infraestructuras Técnicas está integrado por los elementos principales de las redes de servicios técnicos de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y tratamiento de residuos sólidos.

2. Dentro de este sistema se incluyen los siguientes elementos: embalse de La Puebla de Cazalla, conducción y depósito abastecimiento de agua, estación depuradora

de aguas residuales, líneas de transporte y estaciones transformadoras de energía eléctrica, e instalaciones de tratamiento de residuos sólidos.

3. Se consideran afectos a la calificación de Sistema General de Infraestructuras, los terrenos ocupados físicamente por las redes e instalaciones y, en su caso, las franjas de dominio público alrededor de ellas previstas en la legislación.

Artículo 121. Condiciones de uso y edificación.

En los terrenos calificados como Sistema General de Infraestructuras, sólo se permitirán los usos propios de cada infraestructura y las instalaciones y edificaciones vinculadas a su ejecución, funcionamiento y entretenimiento.

SECCION 7ª: SISTEMAS LOCALES.

Artículo 122. Sistema local viario y de aparcamiento (Clave F).

1. Forman parte de este sistema las calles existentes o previstas por las Normas Subsidiarias o por los Planes Parciales y Especiales que las desarrollen, que no estén incluidas en el Sistema General de Vías Urbanas Básicas (Clave F1); y las zonas especializadas destinadas a aparcamientos de titularidad y uso público (Clave F2).

2. En estos terrenos sólo se podrán dar los usos de infraestructura viaria y de aparcamiento tal como vienen definidos y regulados en la Sección 1ª del Capítulo 1º de este Título.

Artículo 123. Sistema local de espacios libres (Clave G).

1. El Sistema Local de Espacios Libres está integrado por los jardines, plazas y áreas de recreo y juego de niños destinados al esparcimiento cotidiano de la población, e incluye tanto los terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación de las Normas como los que prevean con este fin los Planes Parciales y Especiales.

2. En estos terrenos sólo se permitirá el uso de parques y jardines urbanos con su edificación complementaria, tal como viene regulado en los Artículos 48 y 49.

Artículo 124. Sistema local de equipamientos comunitarios (Clave H).

1. El Sistema Local de Equipamientos Comunitarios está integrado por los equipamientos educativos, Deportivos, Sanitarios, Asistenciales, Culturales y Religiosos cuyo ámbito de servicio es una barriada o parte del núcleo urbano; y lo forman tanto los terrenos calificados así en las Normas, como los que califiquen los Planes Parciales y Especiales que las desarrollen. Dentro de este sistema se distinguen los equipamientos educativos (Clave H1), los equipamientos deportivos (Clave H2) y el resto de equipamientos locales (Clave H3).

2. En los terrenos calificados como Sistema Local de Equipamientos Educativos sólo se podrán localizar usos docentes, tal como se regulan en los Artículos 46 y 47.

3. En los terrenos calificados como Sistema Local de Equipamientos Deportivos, sólo se podrán localizar usos deportivos tal como se regulan en los Artículos 46 y 47.

4. En los terrenos calificados como Sistema Local de otros Equipamientos Locales, se podrán dar usos de dotaciones y servicios públicos sanitarios, asistenciales, culturales, mercados, administrativos y religiosos, tal como se regulan en la Sección 1ª del Capítulo 1º de este Título.

CAPITULO 3: REGULACION DEL SUELO URBANO Y DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

SECCION 1ª: NORMAS DE LAS ZONAS EN SUELO URBANO.

SUBSECCION 1ª: ZONA DE CASCO ANTIGUO (CLAVE 1).

Artículo 125. Definición.

Comprende los terrenos de la primitiva implantación del núcleo urbano, en general anterior al presente siglo; y en ella los objetivos de la ordenación urbanística son el compaginar su carácter de centro urbano con el mantenimiento de la tipología tradicional y la buena imagen urbana; y el equilibrar la proporción entre el espacio público de viales, zonas verdes y aparcamientos, y el espacio privado.

Artículo 126. Condiciones de parcelación.

1. En la zona de casco histórico, en general se mantendrá el parcelario existente. Sin embargo, se permitirán las agregaciones de hasta 3 parcelas y las segregaciones, siempre que sean necesarias para hacer viable la edificación y cumplan con las siguientes condiciones de este artículo.

2. Para poder levantar nuevas edificaciones, las parcelas deberán tener unas dimensiones mínimas de 6 m. de ancho de fachada y 12 m. de profundidad y, al mismo tiempo, una superficie igual o mayor que 90 m2.; excepto en el caso de parcelas existentes en el momento de la aprobación de estas Normas que podrán edificarse con una dimensión inferior siempre que no se destinen a vivienda plurifamiliar y cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad del Artículo 72; y con las excepciones establecidas en el Artículo 130 para las viviendas interiores.

3. En el caso de obras de consolidación, reforma o rehabilitación de edificios existentes, no se exigirán las condiciones anteriores, si bien los edificios deberán reunir las condiciones de habitabilidad mencionadas.

Artículo 127. Condiciones de uso.

La zona de casco antiguo se caracteriza por un uso mixto; permitiéndose los siguientes usos:

a) Vivienda, tanto unifamiliar como plurifamiliar.

b) Industria categoría A.

c) Terciario: Comercio categorías A y B, oficinas, hospedaje, espectáculos y salas de reunión, garajes y aparcamientos.

d) Dotaciones y servicios públicos: Docente, deportivo, sanitario, asistencial, cultural, administrativo, mercados y religioso.

e) Espacios libres: Parques y jardines urbanos.

f) Infraestructuras viarias y de servicios técnicos.

Se prohiben los demás usos.

Artículo 128. Condiciones de aprovechamiento.

Para las actuaciones de vivienda plurifamiliar y de vivienda interior se establece un número máximo de viviendas por parcela igual al que resulte, por exceso, de aplicar el coeficiente de 90 viviendas por hectárea a la superficie de la parcela. Para los demás usos, el aprovechamiento será el resultante de aplicar las condiciones de edificación.

Artículo 129. Condiciones de edificación.

1. Tipo de ordenación: Edificación según alineación a vial, con las excepciones establecidas en el Artículo 130 para las viviendas interiores.

2. Ocupación de la parcela: El coeficiente de ocupación máximo en planta baja será del 80% para el uso residencial y del 100% para los demás usos. En planta piso se podrá ocupar hasta el 80% de la parcela, siempre que no se supere una profundidad edificable igual al 80% de la profundidad de la parcela. El espacio no edificado deberá cumplir las dimensiones mínimas del Artículo 70. No se permiten retranqueos en fachada, excepto cuando se trate de obras de reforma o reconstrucción de edificios que los tuvieran.

3. Altura: La altura reguladora obligatoria será de 7 m. y 2 plantas.

4. Volumen: Sólo podrán sobresalir del plano de fachada los balcones y los elementos salientes decorativos, en las condiciones de los apartados b) y c) del artículo 69. Tampoco se permiten los retranqueos parciales del plano de fachada.

5. Sótanos. Se podrán construir hasta 2 plantas sótano, con una ocupación de hasta el 100% de la parcela.

6. Composición de la fachada: La suma del ancho de los huecos en cada planta no superará la mitad del ancho total de la fachada. Los huecos se compondrán de acuerdo con los criterios de la arquitectura tradicional. Cada balcón se ajustará a un hueco, prohibiéndose los balcones corridos. Los escaparates en planta baja se adecuarán en lo posible a los huecos tradicionales, en ningún caso superarán el ancho de 1/2 del ancho total de fachada y se adecuarán a lo dispuesto en el artículo 81. Las puertas de acceso a los garajes tendrán un ancho máximo de 3'50 m. y se retranquearán un mínimo de 25 cm. respecto al plano de fachada.

7. Elementos salientes no construidos: Sólo se permitirán los rótulos en planta baja sobre un hueco y en el plano de fachada, y los toldos con colores lisos que encajen con la arquitectura tradicional.

8. Cubierta: La cubierta se adecuará a las condiciones generales del artículo 83.

9. Materiales y colores: Los materiales y colores de terminación de fachada serán los tradicionales, con texturas lisas y color en general blanco. Se prohiben los azulejos, gres, terrazos, plaquetas cerámicas y otros recubrimientos no tradicionales en fachada. En los zócalos se recomienda el uso de ladrillo aplantillado o basto, mármol claro, piedra caliza o enfoscado. Las barandillas de los balcones serán de cerrajería tradicional, prohibiéndose cualquier otro tipo de cerramiento. En las cubiertas se prohibe el uso de tejas de color distinto al tradicional de la zona.

Artículo 130. Ordenanza especial del tipo de ordenación en viviendas interiores.

1. Definición: Como régimen excepcional, debido a las características singulares del parcelario y manzanario del casco antiguo de La Puebla de Cazalla, se regula el tipo de ordenación de la edificación en viviendas interiores; consistente en la posibilidad de implantar viviendas que no reúnan los requisitos establecidos en el apartado 3 del Artículo 35, en los casos y bajo las condiciones que se definen a continuación.

2. Condiciones de implantación:

   a) Características de los terrenos: para que se pueda dar una ordenación en viviendas interiores, los terrenos deberán situarse en la zona de casco antiguo, tener fachada como mínimo a una calle de 7 m. o más de ancho, y estar situados en una manzana tal que la distancia entre las dos líneas de fachada opuestas de los terrenos medida en cualquier punto sea mayor que 60 m.

   b) Tamaño y densidad máximos: Una actuación de viviendas interiores no podrá prever más de 20 viviendas ni dar como resultado un número de viviendas mayor que el que resulte, por exceso, de aplicar el coeficiente de 90 viviendas por hectárea a la superficie de la parcela inicial.

c) Parcelación: Las parcelas edificables sólo podrán ocupar el 65% de la superficie total de la actuación y tendrán un tamaño mínimo de 72 m2. y una fachada mínima a la calle o al espacio libre interior de 6 m.

d) Usos permitidos: En los edificios sólo se permitirá el uso de vivienda unifamiliar, excepto en los que tengan fachada a la calle, en los que se permitirán también los demás usos no residenciales relacionados en el Artículo 127. Las plantas sótano se podrán destinar a uso de garaje-aparcamiento.

e) Características de la ordenación: Las viviendas se ordenarán alrededor de un espacio libre interior de uso colectivo, de una dimensión mínima de 100 m2. y tal que pueda inscribirse un círculo de 6 m. de diámetro para las actuaciones hasta 10 viviendas, y de 200 m2. y tal que pueda inscribirse un círculo de 12 m. de diámetro para las de más de 10 viviendas, espacio que en ningún caso podrá tener continuidad con la calle o espacio libre público. Todas las viviendas deberán tener, al menos, dos piezas habitables con luces a la calle o a este espacio libre interior. Además, se preverán pasillos de salida como mínimo a dos calles, de un ancho mínimo de 3 m. y una altura libre de 3'50 m., en los que no se podrán abrir huecos de ventilación o iluminación de piezas habitables tal como se definen en el Artículo 73. En las ordenaciones de menos de 11 viviendas se podrá autorizar una sola salida exigiéndose en este supuesto una anchura mínima de 4 m.

f) Ocupación de la parcela: Las viviendas podrán ocupar la totalidad de la parcela destinada a este uso, en cuya superficie se incluirán los patios de luces y ventilación que sean necesarios.

g) Condiciones de la edificación: En todo lo que no contradiga lo establecido en los apartados anteriores, serán de aplicación las normas generales de edificación del Capítulo 1 de este Título y las condiciones específicas para la zona de casco antiguo establecidas en esta Sección.

h) Aparcamiento: Se deberá incluir en la actuación la dotación de plazas de aparcamiento superficial o subterráneo, en el número y las condiciones que se establecen en el apartado 5 del Artículo 35.

SUBSECCION 2ª: ZONA DE ENSANCHE (CLAVE 2).

Artículo 131. Definición.

Esta zona comprende los terrenos de la extensión del casco antiguo actualmente consolidada; y en ella los objetivos de la ordenación son el mantenimiento de la estructura urbana, la compatibilización de usos y la mejora de la calidad de vida y el paisaje urbano.

Artículo 132. Condiciones de parcelación.

1. Para poder levantar nuevas edificaciones, las parcelas deberán tener unas dimensiones mínimas de 6 m. de ancho de fachada y 12 m. de profundidad, y al mismo tiempo una superficie igual o mayor que 90 m2.; excepto en el caso de parcelas existentes en el momento de aprobación de estas normas, que se podrán edificar con una dimensión menor siempre que no se destinen a vivienda plurifamiliar y cumplan las condiciones de habitabilidad relacionadas en el Artículo 72.

2. En el caso de obras de consolidación, rehabilitación o reforma de edificios existentes, no se exigirán las condiciones anteriores, si bien los edificios deberán reunir las condiciones de habitabilidad mencionadas.

Artículo 133. Condiciones de uso.

Se permiten los siguientes usos:

a) Vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

b) Industria: Categoría A.

c) Terciario: Comercio categorías A y B, oficinas, hospedaje, espectáculos y salas de reunión, garajes y aparcamientos.

d) Dotaciones y servicios públicos: Docente, deportivo, sanitario, asistencial, cultural, administrativo, mercados y religioso.

e) Espacios libres: Parques y jardines urbanos.

f) Infraestructuras viarias y de servicios técnicos.

Se prohiben los demás usos.

Artículo 134. Condiciones de aprovechamiento.

Para las actuaciones de vivienda plurifamiliar se establece una densidad máxima neta sobre parcela de 90 viviendas por hectárea. Para los demás usos el aprovechamiento será el resultante de aplicar las condiciones de edificación.

Artículo 135. Condiciones de edificación.

1. Tipo de ordenación: Edificación según alineación a vial.

2. Ocupación de la parcela: El coeficiente de ocupación máximo en planta baja será del 80% para el uso residencial y del 100% para los demás usos. En planta piso,

se podrá ocupar hasta el 80% de la parcela siempre que no se supere una profundidad edificable igual al 80% de la profundidad de la parcela. Se permiten retranqueos en las condiciones del artículo 60.

3. Altura: La altura reguladora máxima será de 7 m. y dos plantas, excepto en las parcelas que tengan frente a las siguientes calles:
   - Avda. Dr. Espinosa.
   - Avda. Antonio Fuentes.
   - Avda. Moreno Galván.
   - Calle Granada.

   en cuyo frente se permitirá una altura de 10 m. y 3 plantas y será obligatoria una altura mínima de 7 m. y 2 plantas.

4. Volumen: Se permitirán cuerpos salientes translúcidos, balcones y elementos salientes decorativos en las condiciones del artículo 69.

5. Sótanos: Se podrán construir hasta 2 plantas sótano con una ocupación de hasta el 100% de la parcela.

6. Condiciones estéticas: En la composición de la fachada, la suma total de vuelos y retranqueos parciales no sobrepasará 1/2 del ancho total de fachada. La cubierta podrá ser inclinada o plana, en las condiciones del artículo 84. Los materiales y colores se adecuarán en general a los tradicionales en la zona. Por lo demás, se estará a lo dispuesto en las normas generales de los artículos 78 al 84.

Artículo 136. Condiciones específicas de la Subzona residencial con tolerancia industrial (clave 2b).

1. Dentro de la zona de ensanche, se define la subzona residencial con tolerancia industrial, constituida por los terrenos en los que se da una mayor intensidad de uso industrial, junto al uso residencial y terciario, que se considera conveniente mantener y regular.

2. La normativa de aplicación será la general de la zona de ensanche, con el añadido de que se permitirá el uso de Industria categoría B además de los otros usos relacionados en el Artículo 133.

Artículo 137. Condiciones específicas de la Subzona de cambio de uso industrial a residencial y terciario (Clave 2c).

1. Dentro de la zona de ensanche, se define la subzona de cambio de uso industrial a residencial y terciario, integrada por los terrenos ocupados por instalaciones industriales en una localización que se considera inadecuada, y para los que se propone el cambio del uso actual a un uso residencial y terciario.

2. La normativa de esta Subzona será la establecida en el Plan Especial de Reforma Interior que desarrolle su ordenación pormenorizada, con sujeción a estos criterios generales:

Tipo de ordenación: Podrá ser el de edificación según alineación a vial o el de edificación según volumetría específica.

Parcelación: En caso de adoptarse el tipo de ordenación según alineación a vial, las dimensiones de las parcelas edificables se sujetarán a lo establecido en el Artículo 132 para la zona de ensanche. En caso de adoptarse el de edificación según volumetría específica, la parcelación se definirá libremente por el Plan Especial.

Intensidad: La densidad bruta sobre el ámbito del Plan Especial no superará las 50 viviendas por hectárea, y el coeficiente de edificabilidad máximo para usos lucrativos será de 0'9 m2. techo/m2. suelo.

Usos: Los permitidos en la zona de ensanche más el Comercial categoría C.

Edificación: Si se adopta el tipo de ordenación según alineación a vial, la altura máxima será de 10 m. y 3 plantas en los edificios con fachada a la calle Antonio

Fuentes y a la CN-433, y de 7 m. y 2 plantas en el resto de edificios. Si se adopta el tipo de ordenación según volumetría específica, se permitirá una altura de 10 m. y 3 plantas en todo el ámbito de ordenación. El resto de condiciones las establecerá el Plan Especial, con sujeción a las normas generales de edificación establecidas en los Artículos 54 al 84.

Urbanización: En la urbanización de los terrenos se tendrán en cuenta las disposiciones de la Sección 3ª del Capítulo 1 de este Título.

SUBSECCION 3ª:ZONA DE CONSOLIDACION Y TRANSFORMACION DEL USO INDUSTRIAL (CLAVE 3).

Artículo 138. Definición.

Esta zona comprende los terrenos periurbanos que han sido ocupados por instalaciones industriales, de manera que hoy cabe considerarlos como suelo urbano, si bien no poseen unas infraestructuras de urbanización adecuadas; y en los que el Plan opta por la consolidación del uso industrial o, en su caso, transformación del tipo de industria existente a otro más acorde con las circunstancias actuales.

Dentro de esta zona, se definen la Subzona de consolidación del uso industrial (Clave 3a) como aquella en la que los objetivos de la ordenación se limitan a completar la urbanización y la edificación; y la Subzona de transformación del uso industrial (Clave 3b), como aquella en la que, además, se pretende una transformación a un uso mixto de industria y servicios más acorde con la proximidad de los terrenos al casco urbano, con las nuevas demandas socioeconómicas y con su situación en un punto de gran accesibilidad desde la autovía A-92 y la red comarcal de carreteras, a concretar mediante la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, o un Estudio de Detalle.

Artículo 139. Condiciones de parcelación.

1. En la Subzona 3a, se establece una parcela mínima de 200 m2. y un frente mínimo de parcela de 10 m. de ancho.

2. En la Subzona 3b, la parcelación la establecerá el Plan Especial o el Estudio de Detalle respetando en todo caso el mínimo establecido en el número anterior.

Artículo 140. Condiciones de uso.

En ambas Subzonas se permitirán los siguientes usos:

a) Industria: Categorías A, B y C.

b) Terciario: Comercio en todas las categorías, oficinas, hospedaje, espectáculos y salas de reunión, garajes y aparcamientos (y gasolineras si existe una ordenanza municipal que regule este uso en el casco urbano).

c) Dotaciones y servicios públicos.

d) Espacios libres.

e) Infraestructuras.

Se prohiben los demás usos.

Artículo 141. Condiciones de aprovechamiento.

- Subzona 3a: El aprovechamiento será el resultante de aplicar las condiciones de uso y edificación.

- Subzona 3b: La edificabilidad máxima bruta sobre el ámbito del Plan Especial será de 0'65 m2./m2., y la neta máxima sobre parcela de uso lucrativo de 1'25 m2./m2. En el cómputo de la superficie construida se tendrán en cuenta las entreplantas que se prevean.

Artículo 142. Condiciones de edificación.

1. Tipo de ordenación y ocupación de la parcela:

   - Subzona 3a: La edificación seguirá el tipo de ordenación según alineación a vial, en naves entre medianeras con una parcela máxima de 600 m2. y una ocupación máxima de la parcela del 90%; excepto en los terrenos ocupados por la cooperativa aceitera, en los que se mantendrá la ordenación actual en edificaciones aisladas, con posibilidad de ampliación hasta ocupar como máximo el 70% de la parcela y dejando una separación a los linderos de 10 m. como mínimo.

   - Subzona 3b: Se podrán establecer estos tipos de ordenación:

     a) Edificación según alineación a vial en naves entre medianeras, con una parcela máxima de 600 m2. y una ocupación máxima del 90%.

     b) Edificación aislada en naves, con una ocupación máxima de parcela del 70%.

     c) Edificación aislada en edificios en altura de uso exclusivo terciario, con una ocupación máxima de parcela del 50%.

   El Plan Especial establecerá las separaciones a linderos y otras condiciones de ocupación de la parcela.

2. Altura: La altura máxima total permitida será la siguiente:

a) Naves entre medianeras: 7 m. y 1 planta, con posibilidad de entreplanta de oficinas ocupando hasta el 25% de la superficie edificada en planta baja.

b) Naves aisladas: 9 m. y 1 planta, con posibilidad de entreplanta de oficinas ocupando hasta el 25% de la superficie edificada en planta baja.

c) Edificios en altura de uso exclusivo terciario: 10 m. y 3 plantas.

Se podrán autorizar alturas superiores de los elementos técnicos cuando las características de la actividad lo hagan indispensable.

3. Sótanos: La ocupación en planta sótano podrá ser del 100% de la parcela.

4. Condiciones estéticas: La composición de fachada, materiales, cubierta y aspecto exterior de los edificios se sujetará a las condiciones generales establecidas en los Artículos 54 al 84 y, en su caso, a las que establezca el Plan Especial en desarrollo de éstas.

5. Condiciones de urbanización: La urbanización de los terrenos deberá cumplir las condiciones al efecto establecidas en los Artículos 85 al 93 y, en su caso, las que establezca el Plan Especial.

SUBSECCION 4ª: ZONA DE DESARROLLO DE LA ORDENACION ANTERIOR (CLAVE 4)

Artículo 143. Definición.

1. Esta zona comprende los terrenos urbanizados o en proceso de urbanización, para los que existe un Plan Parcial o un Estudio de Detalle aprobados definitivamente en desarrollo de las Normas Subsidiarias anteriores. Los objetivos de la ordenación

en esta zona son la terminación de la urbanización y edificación de acuerdo con dichos Planes.

2. Los terrenos regulados en esta Subsección se sitúan en los siguientes ámbitos de planeamiento:

- Plan Parcial nº 1 (Clave 4a).
- Plan Parcial nº 2 (Clave 4b).
- Plan Parcial nº 6 (Clave 4a).
- Estudio de Detalle "Chorrito" (Clave 4d).
- Estudio de Detalle "Carretera Morón" (Clave 4e).
- Estudio de Detalle "Molino del Sedio" (Clave 4f).

Artículo 144. Condiciones de ordenación.

La ordenación de estos ámbitos se adecuará a las determinaciones del Plan Parcial o Estudio de Detalle. En los aspectos no contemplados por estos instrumentos, serán de aplicación las normas de la zona de ensanche residencial (clave 2a) para los sectores de Plan Parcial núms. 1 y 2 y los ámbitos de Estudio de Detalle, y las de la zona de consolidación del uso industrial (clave 3a) para el Plan Parcial nº 6; así como las normas generales contenidas en el Capítulo 1º de este Título.

SECCION 2ª: NORMAS DE LAS ZONAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

SUBSECCION 1ª: ZONA DE EXTENSION RESIDENCIAL (CLAVE 5).

Artículo 145. Definición.

1. Esta zona comprende los terrenos que el Plan destina a acoger el futuro crecimiento residencial del municipio.

2. Dentro de esta zona, se definen dos subzonas:

   . Subzona de Intensidad I (clave 5a): Comprende los terrenos a los que, por sus buenas condiciones topográficas y de localización se les otorga una mayor intensidad de uso y edificación.

   . Subzona de Intensidad II (clave 5b): Comprende los terrenos de topografía más accidentada y más alejados del centro urbano, a los que se otorga una intensidad de edificación menor.

Artículo 146. Condiciones de ordenación de la Subzona de Intensidad I.

1. Usos globales: El uso característico será el de vivienda, pudiéndose incluir también usos terciarios y públicos compatibles; debiendo el Plan Parcial establecer su regulación pormenorizada de acuerdo con las normas generales de uso del Capítulo 1 de este Título.

2. Tipología edificatoria: El tipo característico será la edificación según alineación a vial en viviendas en hilera, con las condiciones que defina el Plan Parcial respetando las siguientes:

   - Dimensiones mínimas parcela: 6 m. de ancho y 12 m. de profundidad, siempre que la superficie sea igual o mayor que 90 m2.

- Ocupación máxima parcela: 80%.
- Altura reguladora máxima: 7 m. y 2 plantas.

Los Planes Parciales podrán regular también ordenaciones de edificación aislada para uso de vivienda unifamiliar o usos no residenciales, en las condiciones establecidas para la Subzona de Intensidad II, siempre que no superen el 25% del techo edificable total. Las demás condiciones de la edificación las establecerán los Planes Parciales con sujeción a las normas generales de edificación del Capítulo 1 de este Título.

3. Intensidad: La densidad no superará las 50 viviendas por hectárea, y la edificabilidad total bruta referida a la superficie de la zona no superará los 0'65 m2/m2.

4. Urbanización: La urbanización se adecuará a los criterios establecidos en la Sección 3ª del Capítulo 1º de este Título.

Artículo 147. Condiciones de ordenación de la Subzona de Intensidad II.

1. Usos globales: El uso característico será el de vivienda unifamiliar, y además se podrán incluir usos terciarios y públicos compatibles; debiendo el Plan Parcial establecer su regulación pormenorizada de acuerdo con las normas generales de uso del Capítulo 1º de este Título.

2. Tipología edificatoria: El tipo característico será la edificación aislada en viviendas tipo "chalet", en las siguientes condiciones:
   - Parcela mínima: 400 m2., que se podrán reducir a 300 m2. si se prevén ordenaciones en viviendas pareadas.
   - Ocupación máxima parcela: 50%.
   - Altura reguladora máxima: 7 m. y 2 plantas.

   El Plan Parcial podrá prever también ordenaciones de viviendas o comercios en hilera en las condiciones establecidas para la Subzona de Intensidad I siempre que no superen el 25% del techo edificable total. Las demás condiciones de la

edificación las establecerá el Plan Parcial con sujeción a las normas generales de edificación del Capítulo 1º de este Título.

3. Intensidad: La densidad no superará las 30 viviendas por hectárea, y la edificabilidad bruta total respecto a la superficie de la zona no superará los 0'40 m2/m2. de techo.

4. Urbanización: La urbanización de los terrenos se adecuará a los criterios generales de la Sección 3ª del Capítulo 1º de este Título.

SUBSECCION 2ª: ZONA DE EXTENSION INDUSTRIAL (CLAVE 6).

Artículo 148. Definición.

La zona de extensión industrial comprende los terrenos que el Plan prevé para acoger el futuro crecimiento industrial del municipio.

Artículo 149. Condiciones de ordenación.

1. Usos globales: El uso característico será el de industria en todas las categorías siempre que se cumpla con lo establecido en el "Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas"; y serán usos compatibles los terciarios, de servicios públicos y de infraestructuras, debiendo los Planes Parciales establecer su regulación pormenorizada de acuerdo con las normas generales de uso del Capítulo 1º de este Título.

2. Tipología de la edificación: El tipo característico serán los edificios industriales aislados en parcelas entre 500 y 2.500 m2., ocupando como máximo un 70% de la parcela, y con una altura máxima de 9 m. y 1 planta con posibilidad de entreplanta para oficinas. No obstante, se podrán establecer ordenaciones de

naves en hilera en parcelas entre 200 m2. y 600 m2., y edificios aislados para uso exclusivo terciario de hasta 3 plantas y 9 m. de altura en parcelas de más de 500 m2., que no podrán ocupar en conjunto más del 50% del techo edificable total. Los Planes Parciales deberán establecer las condiciones pormenorizadas de la edificación, con sujeción a las normas generales de edificación del Capítulo 1º de este Título.

3. Aprovechamiento: La edificabilidad bruta total de techo para todos los usos no superará los 0'65 m2. techo/m2. suelo, calculada sobre la superficie de la zona incluyendo los sistemas locales y excluyendo los sistemas generales.

4. Urbanización: La urbanización se adecuará a los criterios establecidos en la Sección 3ª del Capítulo 1º de este Título.

CAPITULO 4. REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.

SECCION 1ª: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 150. Ambito de aplicación.

Las normas de este capítulo serán de aplicación a todo el territorio municipal de La Puebla de Cazalla clasificado como suelo no urbanizable; y subsidiariamente al clasificado como suelo urbano o apto para urbanizar en aquellos aspectos no contemplados por su normativa.

Artículo 151. Otra normativa aplicable.

1. Además de las normas contenidas en este capítulo, serían de aplicación las determinaciones del "Plan Especial de Protección del medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Sevilla", en adelante PEPMF, cuyo texto normativo se adjunta como anexo núm. 1 de estas Normas Urbanísticas.

2. Las determinaciones de la normativa urbanística se aplicarán sin perjuicio de lo dispuesto en el planeamiento territorial y la legislación y normativa sectorial de agricultura, forestal, espacios naturales, aguas, minas, carreteras, vías pecuarias, fauna, caza y pesca, turismo, infraestructuras, y otras que afecten al territorio municipal, en especial las siguientes:
   - Ley 1/1.994, de Ordenación del Territorio de Andalucía, de 11 de Enero.
   - Ley 8/1.984, de Reforma Agraria de Andalucía.
   - Ley Forestal de Andalucía, de 15 de Junio de 1.992.
   - Ley de Aguas, de 2 de Agosto de 1.985.
   - Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
   - Ley de Minas, de 21 de Julio de 1.973.
   - Real Decreto 2.994/82 de 5 de Octubre, sobre restauración de espacios naturales afectados por explotaciones mineras.
   - Ley de Carreteras, de 9 de Diciembre de 1.974.
   - Ley de Carreteras, de 29 de Julio de 1.988.
   - Ley de Protección Ambiental de 18 de Mayo de 1994.

Artículo 152. Parcelaciones y divisiones de terrenos.

1. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la Ley de Reforma Agraria de Andalucía, Ley Forestal de Andalucía, Reglamentos, Normas y Ordenanzas que las desarrollen, y otras disposiciones de la Administración agraria.

2. Según lo establecido en los Artículos 16 y 257 de la Ley del Suelo, en el suelo no urbanizable se prohíben las parcelaciones urbanísticas, considerándose como tal cualquier división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, en la forma como se define en el Artículo 153 de estas Normas.

3. Según lo establecido en el Artículo 259 de la Ley del Suelo, los actos de división de terrenos en el suelo no urbanizable deberán obtener una declaración municipal de innecesariedad de la licencia urbanística de parcelación, previamente a su autorización notarial o inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 153. Núcleo de población.

A efectos de lo establecido en los artículos 16 y 257 de la Ley del Suelo, se considerará que existe posibilidad de formación de un núcleo de población o se puede dar lugar a la constitución del mismo, cuando se dé una o varias de las siguientes circunstancias:

1ª. Se efectúen divisiones de fincas de las que resulten lotes cuya dimensión sea inferior a la establecida por la Administración agraria según el uso o finalidad de los terrenos o, si no está establecida, sea impropia para estos usos o difiera de las pautas tradicionales de parcelación rústica propias de la zona en la que se sitúe; excepto las que se realicen para dar soporte a los edificios o instalaciones a las que alude el párrafo 3º de este artículo.

2ª. Se establezcan o pretendan establecer servicios urbanísticos de acceso rodado, alcantarillado, abastecimiento de agua, energía eléctrica y alumbrado público propios de las áreas urbanas; o se origine un asentamiento de población que requiera de este tipo de servicios.

3ª. Se construyan o pretendan construir edificaciones del tipo de las reguladas en el párrafo 2º del apartado 3 del Artículo 16 de la Ley del Suelo y en los Artículos 163 a 174 de estas Normas, que no cumplan las distancias mínimas al núcleo

urbano, a otras edificaciones, parcela mínima vinculada u otras condiciones de la implantación que se establecen en la Sección 3ª de este Capítulo.

4ª. En los cauces, riberas y márgenes será de aplicación lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 29/1985 de Aguas y artículos 6 al 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 de 11 de Abril, B.O.E. del 30 de Abril) en cuanto a delimitación de las franjas de servidumbre de 5 m. y de policía de 100 m. a cada lado de los cauces y a los usos permitidos en dichas franjas. Asimismo será de aplicación lo establecido en el artículo 78 del Reglamento en cuanto a necesidad de autorización del Organismo de Cuenca para los usos y actividades en dichas franjas, y en el artículo 245 del Reglamento en cuanto a condiciones de los vertidos y autorizaciones necesarias.

SECCION 2ª: NORMAS DE PROTECCION.

Artículo 154. Norma general.

Con el objeto de establecer una adecuada protección urbanística del medio físico y el paisaje, en el término municipal de La Puebla de Cazalla serán de aplicación las normas de protección de los Artículos 14 al 21 del PEPMF, y las de esta Sección, que desarrollan las determinaciones del Plan Especial.

Artículo 155. Protección de recursos hidrológicos.

1. En orden a lo establecido en el Artículo 14.1 del PEPMF, en el plano de ordenación nº 8 de estas Normas se delimita la "Zona de Protección de los Valores Hídricos", en la que son de aplicación las determinaciones urbanísticas de limitación de usos y edificaciones que establece el mencionado artículo en orden a la protección de los recursos hidrológicos; así como, y hasta que no se realice

el deslinde por la Administración competente, las de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985.

2. En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 14.2 del PEPMF, en el plano de ordenación nº 8 se delimita la "Zona de Protección del Embalse de La Puebla de Cazalla", en la que son de aplicación las determinaciones del mencionado artículo en cuanto a limitación de usos y edificaciones en orden a la protección del embalse.

3. En orden a lo establecido en el Artículo 14.3 del PEPMF, y hasta tanto no se apruebe el perímetro de protección definitivo por la Administración competente, se considerarán zonas de protección de acuíferos la "Zona de Protección Regadíos del Corbones" y la "Zona de Protección de Valores Hídricos" delimitadas en el plano de ordenación nº 8 de estas Normas, así como la totalidad del suelo urbano y apto para urbanizar. En estas zonas se prohibe explícitamente cualquier tipo de vertido directo a los cauces o al terreno, así como la instalación de vertederos de residuos, balsas de alpechín u otros usos potencialmente contaminantes de las aguas.

Artículo 156. Protección de la vegetación y de la fauna.

1. En orden a lo establecido en el Artículo 15 del PEPMF, se considerarán masa arbórea a los elementos o comunidades vegetales que se sitúen en cualquier sistema general o local, o en las zonas "Protección de Infraestructuras", "Protección de Valores Hídricos", y "Protección de Valores Ecológicos, Paisajísticos y/o Arqueológicos" delimitadas en el plano de ordenación nº 8 de estas Normas. En estos sistemas y zonas, la tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

Artículo 157. Protección del paisaje.

A efectos de lo dispuesto en el Artículo 18.3 del PEPMF, se prohibe la instalación de elementos de publicidad en los terrenos calificados como sistema o como suelo no urbanizable de "Protección de Infraestructuras", "Protección de Valores Hídricos" o "Protección de Valores Ecológicos, Paisajísticos y/o Arqueológicos", excepto los carteles o indicadores informativos que instale el Ayuntamiento u otra Administración Pública para facilitar el uso público de estos espacios.

Artículo 158. Protección de las zonas de especial valor agrícola.

En virtud de lo establecido en el Artículo 24 del PEPMF, se califica como "Suelo No Urbanizable de Especial Protección" a los terrenos incluidos en la zona de transformación en regadío del río Corbones, con las limitaciones al uso del suelo y la edificación que se establecen en el Artículo 179 de estas Normas.

Artículo 158 bis. Protección de los yacimientos arqueológicos.

1. En virtud de lo establecido en la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español, forman parte de dicho patrimonio los bienes inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y se encuentren en la superficie o en el subsuelo.

2. En los yacimientos arqueológicos inventariados por la Consejería de Cultura, que se enumeran en el Anexo nº 2 de estas Normas, así como en su entorno de protección definido en el Plano de Ordenación nº 8 (Zona PEa), serán de aplicación las siguientes normas:

   - Sólo se permitirán los usos y actividades que se relacionan en el artículo 34 del PEPMF, en las condiciones que allí se establecen.

- Para la obtención de licencia municipal será necesario aportar un Estudio Arqueológico en el que se valorarán las repercusiones de la actividad o instalación sobre el yacimiento; así como obtener autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, previo informe de la Consejería de Cultura, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 19 del PEPMF.

- Cualquier actividad que implique modificación del subsuelo, requiera o no licencia municipal, deberá ser autorizada por la Consejería de Cultura.

3. Cualquier hallazgo casual de restos arqueológicos deberá ser comunicado inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento, quienes tomarán las medidas al efecto, según establece el artículo 5º de la Ley 1/91 de Andalufcía y el artículo 19 del PEPMF.

SECCION 3ª: NORMAS GENERALES DE USO Y EDIFICACION.

Artículo 159. Norma general.

El uso del suelo y la edificación en el suelo no urbanizable de La Puebla de Cazalla se regulará por la legislación y normativa agraria y otras normas sectoriales que lo afecten, por el PEPMF, y por lo dispuesto en estas Normas en aplicación de la Ley del Suelo.

Artículo 160. Régimen de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

1. Las construcciones, edificaciones e instalaciones en el suelo no urbanizable se sujetarán, en el orden urbanístico, a las siguientes reglas generales:

   1ª. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de

los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por los Ayuntamientos.

2ª. Podrán autorizarse por la Comisión Provincial de Urbanismo edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, de acuerdo con el procedimiento que se define en el Artículo 217 de estas Normas.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en las normas específicas de zona de la Sección 4ª de este Capítulo se establece un régimen de mayores limitaciones a los usos y edificios en las zonas calificadas como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, con el fin de evitar que se transforme su destino o se lesionen los valores específicos que se pretende proteger.

Artículo 161. Construcciones agrícolas.

1. Se considerarán construcciones agrícolas a aquellas edificaciones e instalaciones vinculadas a una explotación agraria que guarden relación con su naturaleza, extensión y utilización; considerándose como tales las siguientes:

a) Cercas y vallados.

b) Captaciones de agua, depósitos, canales, transformadores, y otras instalaciones al servicio de una sola explotación.

c) Invernaderos.

d) Casetas para guarda de aperos de una superficie construída máxima de 10 m2.

e) Silos, graneros, almacenes de productos agrarios, garajes de maquinaria, y otras construcciones auxiliares al servicio de una sola explotación.

f) Establos, cuadras, vaquerías y granjas vinculadas a una sola explotación que guarden una dependencia y proporción adecuada a los aprovechamientos de la finca y que no alberguen más de 250 cabezas de ganado bovino o equino, 1.000 cabezas de ganado caprino u ovino, 500 cerdos, 2.000 conejos o 10.000 aves.

g) Industrias de embalaje, envasado o primera transformación de productos agrarios al servicio de una sola explotación y que tengan menos de 1.000 m2. de superficie en planta; excepto las almazaras.

2. Estas construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones generales de implantación:

a) Vinculación agraria: Las construcciones deberán estar vinculadas a una explotación agraria, en funcionamiento y que cumpla las condiciones de superficie mínima y otras que establezca la normativa de la Administración agraria.

b) Ocupación máxima de la parcela por la edificación: 10%, excepto los invernaderos para los que no se establece límite.

c) Distancia a linderos: Mínimo de 4 m. para las construcciones de los tipos a), b), c) y d), y de 10 m. para las de los tipos e), f) y g) del apartado anterior.

Además, deberán cumplir las condiciones generales de edificación establecidas en el Artículo 175 y las normas de la zona en la que se sitúen.

3. Las cercas y vallados que tengan finalidad cinegética se adecuarán a lo establecido en el Artículo 16 del PEPMF.

4. Los invernaderos y las casetas de aperos tendrán el carácter de construcciones efímeras, carecerán de cimentación y su construcción se resolverá con estructuras y materiales ligeros.

5. Las granjas, cuadras, establos, vaquerías e industrias no se podrán situar a menos de 500 m. del suelo urbano y urbanizable ni a menos de 100 m. de cualquier cauce público, sistema general o edificio de vivienda no integrado en la misma finca; y en los proyectos de implantación deberán justificar la solución adoptada para la absorción o reutilización en la propia finca o depuración de los residuos orgánicos, que en ningún caso se podrán verter a los cauces o caminos. Todo ello, sin perjuicio del cumplimiento de las determinaciones de la legislación de actividades y agraria aplicable.

6. En virtud de lo establecido en el Artículo 24 del PEPMF, los proyectos de edificios agrícolas que incluyan vivienda, aunque esté vinculada a la explotación, se sujetarán a las condiciones y trámites establecidos para este uso en el Artículo 175 de estas Normas.

Artículo 162. Construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas.

1. Se considerarán construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, las siguientes:

   a) Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública, tales como plantas de hormigonado, depósitos, almacenes, construcciones efímeras a pie de obra, etc.

   b) Instalaciones y construcciones para el entretenimiento de la obra pública, una vez construída: edificios de control, almacenes y talleres de mantenimiento, etc.

   c) Instalaciones y construcciones al servicio de la carretera: incluye exclusivamente las estaciones de servicio, básculas de pesaje,

instalaciones de I.T.V., puestos de socorro, y áreas de servicio siempre que estén vinculadas al proyecto de construcción de la autopista o carretera.

2. Las construcciones e instalaciones vinculadas a la obra pública se regularán por la legislación específica de carreteras, embalses, etc., y por lo establecido en el PEPMF., Los edificios se adecuarán, además, a las condiciones de edificación del Artículo 175 de estas Normas.

Las gasolineras y otras actividades clasificadas como peligrosas por el "Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas", deberán cumplir la distancia al núcleo urbano y otras condiciones definidas en el mencionado reglamento.

Artículo 163. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

1. Dentro de este concepto se engloban todas aquellas edificaciones e instalaciones no residenciales cuya implantación en el suelo no urbanizable puede ser autorizada con las condiciones y los trámites del Artículo 16.3, apartado 2º de la Ley del Suelo y Artículo 217 de estas Normas.

2. En función de lo establecido en dichos artículos y en el PEPMF, se considerarán dentro de este concepto las siguientes:

   a) Grandes instalaciones agropecuarias.

   b) Instalaciones vinculadas a actividades extractivas.

   c) Instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural.

   d) Edificaciones públicas singulares que hayan de emplazarse en medio rural.

   e) Industrias que hayan de emplazarse en el medio rural.

f) Infraestructuras.

3. Todos estos usos, para poder ser autorizados, deberán disponer de una declaración de utilidad pública o justificar el interés social de la actuación y, en su caso, la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, según los trámites que se especifican en el Artículo 217 de estas Normas.

Artículo 164. Grandes instalaciones agropecuarias.

1. Se considerarán grandes instalaciones agropecuarias a aquellas vinculadas a la explotación de los recursos vivos, que excedan de las necesidades o servicio de una explotación agraria o produzcan un impacto que no pueda ser absorbido por los medios normales, incluyéndose los siguientes tipos:

   a) Establos, cuadras, vaquerías y granjas que no entren en los supuestos del apartado 1.f. del Artículo 161.

   b) Almazaras.

   c) Piscifactorías.

   d) En general, cualquier construcción, obra o instalación vinculada a la actividad agraria y que esté al servicio de más de una explotación. Las industrias de embalaje, envasado o primera transformación de productos agrarios al servicio de dos o más explotaciones o con una superficie en planta de más de 1.000 m2. se regularán por lo establecido en el Artículo 168 en cuanto al uso industrial.

2. Estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones de implantación:

   a) Distancia mínima al suelo urbano y apto para urbanizar: 500 m., excepto en el caso de actividades que se clasifiquen como insalubres o peligrosas

en función del "Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas", que se situarán como mínimo a 2.000 m.

b) Distancia mínima a otros edificios principales de parcelas colindantes, a sistemas generales, y a cauces públicos excepto piscifactorías: 200 m.

c) Distancia mínima a linderos: 20 m.

Además deberán sujetarse a las normas de edificación del Artículo 175 y a las de la zona en la que se sitúen.

3. Las instalaciones ganaderas y las almazaras deberán contemplar en el proyecto de implantación la evaluación del impacto ambiental y las medidas correctoras correspondientes, tal como se establece en el Artículo 24 del PEPMF, en las que se preverán los sistemas adecuados de reciclaje o depuración de los residuos orgánicos. Las instalaciones de reciclaje (incluidos los estercoleros, balsas de alpechín, etc.) deberán cumplir las distancias establecidas en el número 2 de este Artículo.

4. Las piscifactorías se adecuarán a lo establecido en la legislación sectorial de aguas y pesca y el Artículo 14.1.d) del PEPMF, y contendrán asimismo un estudio de evaluación de impacto ambiental.

5. Lo establecido en este artículo no será de aplicación en la zona "Ordenación de Uso Ganadero", que se regulará según lo establecido en el Artículo 186.

Artículo 165. Instalaciones extractivas.

Las instalaciones vinculadas a actividades extractivas se regularán por lo establecido en la legislación sectorial aplicable (Ley de Minas y Real Decreto 2.994/2 sobre Restauración de Espacios Naturales), en el Artículo 23 del PEPMF y en las normas particulares de zona. Si comportan edificaciones, éstas deberán cumplir las condiciones del Artículo 175 de estas Normas.

Artículo 166. Instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural.

1. Se consideran instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural, a aquellas relacionadas con el ocio y el disfrute del tiempo libre que hayan de situarse en el medio rural. Comprenden los siguientes tipos según se definen en el anexo nº III del PEPMF:

   a) Instalaciones para el disfrute de la naturaleza y el tiempo libre, básicamente no edificadas: adecuaciones naturalísticas, adecuaciones recreativas, parques rurales, instalaciones deportivas en el medio rural, e instalaciones no permanentes de restauración.

   b) Campamentos de turismo.

   c) Parques de atracciones.

   d) Edificios vinculados a usos de restauración y turísticos, que se sitúan a menudo junto a las carreteras: comercio de restauración (ventas, bares, restaurantes), salas de reunión (pubs, discotecas), y hospedaje (hoteles, moteles, hostales).

2. Los edificios e instalaciones deberán ajustarse a las siguientes condiciones de implantación:

   a) Distancia mínima al suelo urbano y apto para urbanizar: 500 m.

   b) Distancia mínima a otros edificios principales de parcelas colindantes: 200 m.

   c) Superficie máxima ocupable por edificios: En los tipos a), b) y c) del número anterior hasta el 5% de la parcela; y en el tipo d) hasta el 20% excepto los bares, restaurantes y ventas que podrán ocupar hasta el 50%.

   d) Distancia mínima a linderos: 10 m.

Además, deberán cumplir las determinaciones del Artículo 26 del PEPMF, las condiciones de edificación del Artículo 175 de estas Normas y las de la zona en la que se sitúen. Los usos comerciales, de hospedaje, salas de reunión, de campamentos y de parques de atracciones cumplirán también las normas de uso de los Artículos 39, 41, 42, 45 y 49, respectivamente, de este texto normativo.

Artículo 167. Edificaciones públicas singulares.

1. Se consideran dentro de este concepto a los edificios e instalaciones que alberguen usos de dotaciones y servicios públicos tal como se definen en el Artículo 46 de estas Normas, que siendo de titularidad pública o teniendo una manifiesta utilidad pública hayan de emplazarse en el medio rural para satisfacer sus necesidades funcionales.

2. Los edificios cumplirán las siguientes condiciones de implantación:

   a) Distancia mínima al suelo urbano y apto para urbanizar: 500 m.

   b) Distancia mínima a otros edificios principales de parcelas colindantes: 200 m.

   c) Distancia mínima a linderos: 10 m.

   Además, se cumplirán las normas de edificación del Artículo 175 de estas Normas, las de uso del Artículo 47, y las de la zona en la que se sitúen.

Artículo 168. Industrias.

1. Comprende los edificios e instalaciones vinculados a usos de carácter industrial tal como se definen en el Artículo 36 de estas Normas, que por su relación con la actividad agraria o por ser incompatibles con el medio urbano deban de implantarse necesariamente en el medio rural. No se incluyen los almacenes e

industrias de envasado, embalaje o primera transformación vinculados a una sola explotación agraria y con menos de 1.000 m2. de superficie, que se regulan por lo establecido en el Artículo 161.

2. Estas construcciones se adecuarán a las siguientes condiciones de implantación:

a) Distancia mínima al suelo urbano y apto para urbanizar: 500 m.; excepto para las actividades que se califiquen como insalubres o peligrosas en virtud del "Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas", que se situarán a 2.000 m. como mínimo.

b) Distancia mínima a otras edificaciones principales de parcelas colindantes, a sistemas generales y a cauces públicos: 200 m.

c) Superficie máxima ocupable por la edificación: 20% de la parcela, excepto en el caso de pequeños talleres o almacenes que entren en las categorías 1ª o 2ª del Artículo 36, que podrán ocupar hasta el 50%.

d) Distancia mínima a linderos: 20 m., excepto los pequeños talleres y almacenes que podrán situarse a 10 m.

Además cumplirán las condiciones de edificación del Artículo 175 de estas Normas, las de uso del Artículo 37, y las de las normas específicas de la zona en la que se sitúen.

3. Las industrias que se relacionan en el Anexo nº 1 del PEPMF, en caso de justificarse su localización en el suelo no urbanizable, deberán contemplar en el proyecto de implantación la evaluación del impacto ambiental producido y las medidas correctoras correspondientes, con el contenido y trámites establecidos en dicho Plan Especial:

Artículo 169. Infraestructuras.

1. Comprende las construcciones e instalaciones propias de las actividades relacionadas con el movimiento de las personas y mercancías y los servicios básicos de abastecimiento de agua, energía, telecomunicaciones, saneamiento y defensa de poblaciones, eliminación o tratamiento de residuos, y otros de interés general. Se excluyen las infraestructuras de servicio a un solo edificio o explotación.

2. Estas instalaciones se regularán por lo establecido en la legislación y normativa sectorial de cada actividad, en el PEPMF y en las normas de zona de la Sección 4ª de este capítulo. Si comportan edificios, éstos se adecuarán a las normas de edificación del Artículo 175.

3. Las infraestructuras relacionadas en el Anexo nº 1 del PEPMF precisarán de la redacción de un estudio de impacto ambiental y diseño de medidas correctoras, según establece el citado Plan Especial.

4. La apertura de caminos y pistas estará sujeta a la previa obtención de licencia urbanística y, si no está incluida en un Plan o Proyecto aprobado, deberá justificarse en función de las necesidades de la explotación agraria o del acceso a alguna de las construcciones o instalaciones definidas en el Artículo 160. Las obras deberán adecuarse a las condiciones establecidas en el PEPMF, en especial en los Artículos 17 y 22.

Artículo 170. Viviendas.

1. En este concepto se incluyen los edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, con los siguientes tipos tal como vienen definidos en el PEPMF:

   a) Vivienda familiar ligada a la explotación agraria.

b) Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública.

c) Vivienda-guardería de complejos en el medio rural.

d) Vivienda familiar autónoma.

2. A los efectos de estas Normas, se entiende como vivienda familiar aquella edificación unitaria que contiene las dependencias y servicios para alojar a una, dos, o hasta tres unidades familiares, de manera independiente.

Artículo 171. Vivienda familiar ligada a la explotación agraria.

1. Se entiende como tal la vivienda familiar situada en la misma finca que una explotación agraria y cuyo promotor ostenta la actividad agraria principal.

2. Estas viviendas deberán cumplir las siguientes condiciones de implantación:

a) Vinculación agraria: Se deberá demostrar la vinculación de la vivienda a una explotación agraria que cumpla los tamaños mínimos y otras normas de la Administración agraria.

b) Distancia mínima al suelo urbano y apto para urbanizar: 500 m.

c) Distancia mínima a edificios principales de otras parcelas: 200 m.

d) Ocupación máxima de la parcela por la edificación residencial: 1%.

e) Distancia mínima a linderos: 10 m.

Además, deberán cumplir las condiciones de edificación del Artículo 175 y las de la zona en la que se sitúen.

Artículo 172. Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública.

1. Se entiende como tal el edificio residencial con la finalidad exclusiva de atención a obras públicas, carreteras u otras infraestructuras territoriales.

2. Estos edificios deberán situarse en terrenos propiedad de la Administración Pública o empresa titular de la obra pública, y contemplarse en un proyecto redactado por dicha Administración o empresa. Además, cumplirán las condiciones de edificación del Artículo 175 y las específicas de la zona en la que se sitúen.

Artículo 173. Vivienda-guardería de complejo en el medio rural.

1. Se entiende como tal al edificio residencial con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos singulares.

2. Estas viviendas deberán integrarse en la parcela del edificio o complejo al cual sirven, y estar previstas en un proyecto promovido por la Administración o empresa titular; y se sujetarán a las condiciones de implantación establecidas para estos edificios y complejos en los Artículos 167 y 175 de estas Normas.

Artículo 174. Vivienda familiar autónoma.

1. Se entiende como tal la vivienda familiar aislada en el medio rural no vinculada a la actividad agraria ni al servicio de obras o edificios públicos.

2. Estas viviendas se sujetarán a las siguientes condiciones de implantación:

   a) Parcela mínima: 30.000 m2.

   b) Distancia mínima al suelo urbano y apto para urbanizar: 500 m.

c) Distancia mínima a edificaciones principales de otras parcelas: 200 m.

d) Ocupación máxima de la parcela por la edificación: 1%.

e) Distancia mínima a linderos: 10 m.

Además, cumplirán las normas de edificación del Artículo 175 y las de la zona en la que se sitúe el edificio.

Artículo 175. Condiciones generales de la edificación.

1. Acceso: Los edificios deberán tener acceso rodado mediante carretera o camino público existente, o camino de nuevo trazado que deberá proyectarse por el promotor del edificio, y cumplir las condiciones establecidas en el Artículo 169 de estas Normas y el PEPMF.

2. Movimientos de tierras: Cuando la topografía del terreno exija, para la implantación de la edificación, la realización de movimientos de tierras, éstos no podrán dar lugar a desmontes o terraplenes de altura mayor de 3 m., ni exigirán la formación de muros de contención de altura superior a 1'50 m.; y en el proyecto se resolverá dentro de la parcela la circulación de las aguas pluviales. Los proyectos que conlleven la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15% o que afecten a una superficie de más de 2.500 m2. o a un volumen superior a 5.000 m3., deberán sujetarse a los requisitos y trámites del Artículo 17 del PEPMF.

3. Abastecimiento de agua: En cumplimiento de lo establecido en el Decreto 928/1979 de 16 de Marzo sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua, los proyectos de edificios deberán garantizar el caudal mínimo de agua necesario para la actividad, que se calculará según se establece en el Artículo 88 de estas Normas, a partir de la red municipal o de manera autónoma. En el segundo caso, se deberá justificar la potabilidad del agua aportando los datos y

análisis establecidos por la Administración sanitaria. Asimismo se cumplirá lo establecido en el Artículo 14.5 del PEPMF.

4. Saneamiento y eliminación de residuos: Los proyectos de edificios deberán prever la conexión con la red municipal de alcantarillado, o caso de no ser posible, un sistema autónomo de depuración de las aguas residuales mediante alguno de los sistemas homologados, tal que los vertidos posteriores al terreno o a los cauces se ajusten a la capacidad de autodepuración del cauce o acuífero, en función de lo establecido en la legislación de aguas, el artículo 14.4 del PEPMF y la norma tecnológica "NTE-ISA-INSTALACIONES DE ALCANTARILLADO-DEPURACION". Quedan prohibidos los vertidos directos sin depuración previa, y los pozos negros u otros sistemas de depuración no homologados.

   Igualmente, se preverá el sistema de eliminación o traslado hasta un vertedero público de los residuos sólidos. Si se precisa implantar un vertedero, se incluirá en el proyecto y, para la obtención de la licencia urbanística se seguirán los trámites y condiciones establecidos en el Artículo 27 del PEPMF.

5. Otras infraestructuras: Las obras para la implantación de infraestructuras de abastecimiento de agua, electricidad, telefonía u otras que puedan implantarse, se adecuarán a lo establecido en el Artículo 22 del PEPMF en cuanto a minimizar el impacto ambiental.

6. Condiciones de volumen: Los edificios no superarán una altura reguladora de dos plantas y 7 metros y una altura total de 10 metros; excepto en los edificios agropecuarios, edificios públicos singulares, industrias y elementos de las infraestructuras, cuando en la solicitud de licencia se justifique una mayor altura por necesidades ineludibles de la actividad.

   La cubierta podrá ser plana, o inclinada con una pendiente máxima del 50%.

7. Condiciones estéticas: Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente rural en el que se sitúen. Para ello, cumplirán las siguientes condiciones:

- La composición de fachadas, cubierta, huecos y otros elementos arquitectónicos se adecuará a los modelos de la arquitectura tradicional de la zona; excepto en las construcciones cuya actividad exija un diseño específico.

- Todas las paredes tendrán tratamiento de fachada, prohibiéndose las medianeras; y se tratarán con materiales y colores adecuados al entorno.

- Las cubiertas inclinadas serán de teja, de forma y color tradicional, excepto en las edificaciones agropecuarias o edificaciones auxiliares en las que se permitirán otros materiales homologados.

8. Condiciones higiénicas: Los edificios en el suelo no urbanizable cumplirán las condiciones de habitabilidad, higiene y seguridad de los Artículos 72 al 77 de estas Normas y las que establezca la normativa general de edificación y específica de la actividad.

Artículo 176. Cercas y cerramientos.

En caso de que la parcela precise de cerramiento, su parte de fábrica maciza no superará los 100 cm. de altura medidos en la parte exterior. Por encima de esta altura podrá completarse con cerramientos transparentes (reja, malla vegetal, empalizadas, setos, arbolado). Excepcionalmente se podrán autorizar cerramientos macizos de altura superior en el caso de edificios o instalaciones en las que se justifique por sus especiales requerimientos de protección y seguridad.

Artículo 177. Obras en edificios existentes.

1. Las obras en edificios existentes podrán ser de dos tipos:

a) Obras de reconstrucción o reforma que no impliquen aumento de más del 50% del volumen edificado existente o que haya existido, ni supongan cambio a un uso no agrario.

b) Obras de ampliación con incremento de más del 50% del techo edificado, u obras que impliquen cambio a un uso no agrario.

2. Las obras del tipo a) deberán cumplir las determinaciones de los Artículos 175 y 176 de estas Normas. En las del tipo b) serán de aplicación todas las determinaciones de esta sección, incluidas las condiciones de implantación que se exigen para las edificaciones de nueva planta.

SECCION 4ª: NORMAS PARTICULARES POR ZONAS.

SUBSECCION 1ª: SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION.

Artículo 178. Criterio general.

1. En las zonas que se regulan en esta Subsección, el objetivo de la ordenación urbanística es la protección de los valores hídricos, ecológicos, paisajísticos, arqueológicos y agrarios del territorio municipal, o de los elementos de las infraestructuras territoriales; junto con la regulación de los usos y edificios compatibles con la preservación de estos valores.

2. El suelo no urbanizable de especial protección está integrado por las siguientes zonas:

- Zona de protección de infraestructuras.
- Zona de protección de los valores hídricos.
- Zona de protección de los valores ecológicos, paisajísticos y arqueológicos.

- Zona de protección de los valores agrarios.

3. Los límites de las zonas se reflejan en el plano de ordenación nº 8 de las Normas.

Artículo 179. Zona de protección de infraestructuras (clave PI).

1. Constituyen esta zona los terrenos que se incluyen en las franjas que la legislación sectorial o el planeamiento define con la finalidad de proteger las infraestructuras territoriales; y la integran las subzonas siguientes:

   . PIc: Protección de la autovía A-92 y de las carreteras.
   . PIa: Protección de la conducción general de agua
   . PIe: Protección de embalse de La Puebla de Cazalla.

2. En la subzona de protección de la autovía A-92 y de las carreteras (PIc), los usos y edificaciones se regularán por lo establecido en la legislación de carreteras (Ley de Carreteras de 9 de Diciembre de 1.974, Ley de Carreteras de 29 de Julio de 1.988 y otras normas de aplicación), y en las normas de la zona contigua cuando la legislación sectorial remita al planeamiento urbanístico.

3. En la subzona de protección de la conducción general de agua (PIa), se prohiben las edificaciones de carácter permanente, pudiendo autorizarse otros usos, obras o edificaciones siempre que no lesionen a la infraestructura protegida.

4. En la subzona de protección del embalse de La Puebla de Cazalla (PIe), en virtud de lo dispuesto en la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985 y el Artículo 14.2 del PEPMF, sólo se admitirán las actividades ligadas a la explotación forestal, mantenimiento del embalse y actividades recreativas controladas, prohibiéndose todo tipo de edificación o instalación y debiendo obtenerse autorización del organismo de cuenca para cualquier obra relacionada con las actividades permitidas.

5. Además, serán de aplicación las normas generales de la Sección 3ª de este Capítulo.

Artículo 180. Zona de protección de los valores hídricos (clave PH).

1. Constituyen esta zona los terrenos ocupados por las franjas de servidumbre y policía del dominio público hidráulico, tal como vienen definidas en la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985.

2. En esta zona, y sin perjuicio de la obtención de las autorizaciones administrativas que establece la legislación de aguas, los usos y obras se adecuarán a la regulación establecida en el Artículo 14.1 del PEPMF y a las normas generales de la Sección 3ª de este Capítulo.

3. La legislación de aguas, además de a estas zonas, será aplicable a cualquier otro cauce integrante del dominio público hidráulico según se define en esta legislación.

Artículo 181. Zona de protección de los valores ecológicos, paisajísticos y arqueológicos (clave PE).

1. Constituyen esta zona los siguientes terrenos:

   a) Espacio catalogado por el PEPMF "Complejo Serrano El Pinalejo" (subzona PEc).

   b) Espacios que las Normas Subsidiarias califican como especialmente protegidos por sus valores ecológicos y/o paisajísticos (subzona PEe).

   c) Entorno provisional de protección de las ruinas del castillo, en espera de su delimitación definitiva por la Administración del Patrimonio (subzona PEa).

2. Los terrenos de la subzona PEc se regularán por lo dispuesto en el Artículo 37 del PEPMF.

3. En los terrenos de la subzona PEe será de aplicación lo dispuesto en el Artículo 36 del PEPMF.

4. Los terrenos de la subzona PEa se regularán según lo establecido en el Artículo 34 del PEPMF.

5. Además, serán de aplicación en toda la zona las determinaciones de los Artículos 156 y 157 y las normas generales de la Sección 3ª de este Capítulo.

Artículo 182. Zona de protección de los valores agrarios (Clave PA).

1. Constituyen esta zona los terrenos que este Plan delimita como zona de transformación en regadío en aplicación del Decreto 182/89 de 1 de Agosto de la Junta de Andalucía, de manera provisional mientras no se produzca su delimitación definitiva por la Administración agraria.

2. En estos terrenos se permitirán las siguientes construcciones e instalaciones:

- Construcciones agrícolas en todos los tipos.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas.

Y se podrán autorizar, siguiendo el trámite especial del Artículo 217 de estas Normas y con las condiciones de los Artículos 163 al 174, las siguientes:

- Grandes instalaciones agropecuarias.
- Edificaciones públicas que hayan de emplazarse en el medio rural.
- Infraestructuras necesarias para la planificación y explotación agraria.

Se prohibe cualquier otro tipo de construcción o instalación.

3. Además, serán de aplicación las determinaciones del Artículo 155 de estas Normas en cuanto a protección del acuífero subterráneo, y las normas generales de la Sección 3ª de este Capítulo.

SUBSECCION 2ª: SUELO NO URBANIZABLE COMUN.

Artículo 183. Criterio general.

1. En las zonas que se regulan en esta Subsección, el objetivo de la ordenación urbanística es la regulación de los edificios e instalaciones necesarios para el desarrollo de las actividades agrarias y otras propias del medio rural, o autorizables en función de lo dispuesto en el Artículo 16 de la Ley del Suelo.

2. El suelo no urbanizable común está integrado por las siguientes zonas:

   - Zona rural con vocación agrícola.
   - Zona rural con vocación forestal.
   - Zona de ordenación del uso ganadero intensivo.

3. Los límites de las zonas son los que se reflejan en el plano de ordenación nº 8 de estas Normas.

Artículo 184. Zona rural con vocación agrícola (clave RA).

1. Esta zona está integrada por los terrenos situados en su mayoría en la unidad geográfica de La Campiña y ocupados en general por explotaciones agrícolas, que el Plan considera que deben mantener este destino fundamental.

2. En estos terrenos se podrán autorizar todas las construcciones, instalaciones y edificaciones que se enumeran en el Artículo 16 de la Ley del Suelo, siempre que

cumplan las condiciones de implantación y otras que se establecen para cada tipo en la Sección 3ª y las normas generales de este capítulo, así como el PEPMF, la legislación agraria y otras normas sectoriales que sean de aplicación.

Artículo 185. Zona rural con vocación forestal (clave RF).

1. Esta zona está integrada por los terrenos, situados en su mayoría en la unidad geográfica de la sierra, que tienen un uso forestal o que, aún teniendo un uso agrícola, el Plan considera que deben pasar a uso forestal en virtud de lo establecido en el Plan Forestal de Andalucía y el PEPMF.

2. En estos terrenos se permitirán las siguientes edificaciones e instalaciones:

   - Construcciones agrícolas.
   - Construcciones vinculadas a las obras públicas.

   Y se podrán autorizar, siguiendo el trámite especial del Artículo 217 y siempre que cumplan las condiciones de los Artículos 163 al 174, las siguientes:

   - Grandes instalaciones agropecuarias, en los tipos a), c) y d) del apartado 1 del Artículo 164.
   - Instalaciones extractivas.
   - Instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural, en los tipos a), b) y d) del Artículo 166.
   - Edificaciones públicas singulares.
   - Infraestructuras.
   - Vivienda familiar en todos los tipos regulados en los Artículos 170 al 174.

3. Además, se deberán cumplir las Normas Generales de este capítulo, el PEPMF, las determinaciones de la legislación forestal, y otras leyes y normas sectoriales que sean de aplicación.

Artículo 186. Zona de ordenación del uso ganadero intensivo (clave RG).

1. Esta zona está integrada por los terrenos en los que se permite la concentración de edificios e instalaciones destinados a acoger ganadería estabulada.

2. El uso permitido será únicamente el de establos, cuadras, vaquerías y granjas de ganado vacuno, equino, caprino u ovino, o de otros tipos, prohibiéndose las granjas de cerdos, aves, conejos u otro ganado que deban situarse de manera aislada por requerimientos sanitarios. También se permitirá el uso de almacenaje de maquinaria y productos vinculados directamente a la actividad agrícola y ganadera.

3. La edificación deberá reunir las siguientes condiciones:

   a) Parcela mínima: 400 m2.

   b) Frente mínimo a camino: 10 m.

   c) Altura total máxima: 1 planta y 5 metros.

   d) Además, cumplirán las condiciones generales de edificación de los Artículos 175 y 176 de estas Normas en lo que no contradiga a lo establecido en el presente artículo.

4. Los propietarios deberán contribuir, en proporción a la superficie de su parcela, a los costes de implantación de un sistema colectivo de tratamiento de los residuos orgánicos tal que permita su vertido a la red hidrográfica con niveles de contaminación aceptables.

5. En virtud de lo establecido en el PEPMF, se deberá redactar un Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, a cuyo coste contribuirán los propietarios en la proporción establecida en el apartado anterior.

TITULO IV. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

CAPITULO 1. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

SECCION 1ª: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 187. Instrumentos de desarrollo del planeamiento.

1. Las determinaciones de las Normas Subsidiarias de La Puebla de Cazalla se desarrollarán y completarán mediante la redacción y aprobación de Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales de Ordenación de Sistemas, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

2. Los Planes Parciales (PP) tendrán por objeto, en el suelo apto para urbanizar, desarrollar en detalle para cada sector la ordenación global prevista por las Normas Subsidiarias.

3. Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) tendrán por objeto, en las áreas del suelo urbano en las que se prevean actuaciones de transformación del uso y la edificación actual, definir la ordenación pormenorizada desarrollando los criterios y determinaciones globales de las Normas Subsidiarias.

4. Los Planes Especiales de Ordenación de Sistemas (POS) tendrán por objeto el desarrollar la ordenación de los sistemas generales previstos por las Normas Subsidiarias, o de alguno de sus elementos.

5. Los Estudios de Detalle (ED) tendrán por objeto, en el suelo urbano, completar la ordenación prevista en cuanto a señalamiento o reajuste de alineaciones, rasantes o volúmenes de edificación, en los ámbitos en que así lo prevean las

Normas Subsidiarias o en los que se delimiten con posterioridad. También se podrán redactar con el fin de completar la ordenación prevista por los Planes Parciales o Especiales en los mismos aspectos.

6. Los Proyectos de Urbanización (PU) tendrán por objeto el llevar a la práctica las determinaciones de las Normas Subsidiarias, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, en cuanto a obras de urbanización: vialidad, alcantarillado, abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

Artículo 188. Ambitos objeto de planeamiento de desarrollo.

1. Las Normas Subsidiarias preven los siguientes ámbitos de planeamiento de desarrollo:

a) Ambitos de Plan Parcial en suelo apto para urbanizar:
- Ambito nº 3.
- Ambito nº 4.
- Ambito nº 7.
- Ambito nº 8.

b) Ambitos de Plan Especial de Reforma Interior (PERI) en suelo urbano:
- Ambito nº 7: Ladrillera "Cerámica Laboral Poblense".
- Ambito nº 8: Ladrillera "Morisca Obrera Industrial".
- Ambito nº 9: Ladrillera "Los Galgos".
- Ambito nº 10: Ladrillera "Juan Pérez Fernández".
- Ambito nº 11: Ladrillera "José Pérez Moreno".
- Ambito nº 12: Cooperativa Agrícola "Ntra. Sra. de las Virtudes".

c) Ambitos cuya ordenación debe ser completada mediante un Estudio de Detalle (E.D.) en suelo urbano:
- Ambito nº 1: Fuente La Plata.
- Ambito nº 2: Fuente Vieja.

- Ambito nº 3: Plaza Arquillo.
- Ambito nº 4: Manzana industrial en Carretera N-334.
- Ambito nº 5: Ladrillera "Los Pollitos".
- Ambito nº 6: Ladrillera "Ntra. Sra. del Perpetuo Socorro".
- Ambito nº 13: Estación de autobuses.
- Ambito nº 14: Antiguo cine de verano.
- Ambito nº 15: Zona entre cfalles Alboreá, Seguirilla y prolongación Padre Damián y Campo de Fútbol.

2. Además, se deberá redactar un Proyecto de Urbanización en todos los sectores, ámbitos de planeamiento o unidades de ejecución en los que se prevea el trazado y urbanización de calles de nueva creación.

3. La delimitación de estos ámbitos es la que se refleja en el plano de ordenación nº 2 de las Normas Subsidiarias. Sin embargo, el planeamiento de desarrollo podrá realizar pequeños ajustes de estos límites y de los límites entre zonas, siempre que sean para adecuarlos a alineaciones o edificaciones existentes, a las características topográficas del terreno o a los límites de la propiedad, y no comporten incrementos o disminuciones de la superficie del ámbito o de la zona de más de un 5%.

Artículo 189. Iniciativa y tramitación.

1. Los instrumentos de desarrollo del planeamiento podrán ser redactados y elevados al Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla para su tramitación, tanto por las entidades públicas como por los particulares.

2. El Ayuntamiento tramitará dichos instrumentos según el procedimiento establecido para cada uno de ellos en la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento.

Artículo 190. Contenido.

1. Los instrumentos de desarrollo del planeamiento tendrán el contenido y documentación que para cada uno de ellos establecen los artículos 83 al 92 de la Ley del Suelo y 43 al 85 del Reglamento de Planeamiento, y se ajustarán a las determinaciones generales y específicas de zonas establecidas en el Título III de estas Normas y a las que para cada ámbito se enumeran en la Sección 2ª del presente Capítulo.

2. Los instrumentos que desarrollen urbanizaciones de iniciativa particular, contendrán además las siguientes determinaciones, exigidas en el Artículo 105 de la Ley del Suelo:

   a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

   b) Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.

   c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

   d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares.

   e) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.

   f) Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación.

SECCION 2ª: CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS AMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Artículo 191. Condiciones de los sectores en suelo apto para urbanizar.

a) Condiciones generales:

1. El Plan Parcial contemplará la urbanización y cesión al Ayuntamiento de los sistemas generales que estén incluidos dentro de su ámbito.

2. Los sistemas locales de jardines, áreas de juego de niños, zonas deportivas, centros docentes y otros equipamientos comunitarios de cesión obligatoria y gratuita, se proyectarán por los Planes Parciales en la cuantía y según los criterios de diseño establecidos en el Artículo 83 de la Ley del Suelo y Artículos 48 al 51 y anexo del Reglamento de Planeamiento; e incluirán aquellos sistemas locales que estén localizados en los planos de ordenación de las Normas.

3. El diseño de la red viaria, aparcamientos, redes de infraestructuras y otros elementos de urbanización se sujetará a lo establecido en los Artículos 52 y 53 del Reglamento de Planeamiento y Artículos 85 al 93 de estas Normas.

4. Las características de uso, intensidad, parcelación y edificación se definirán por el Plan Parcial cumpliendo las condiciones generales y específicas de zona que se establecen en el Título III de estas Normas.

5. Los Planes Parciales deberán establecer la división en unidades de ejecución y fijar el sistema de actuación en cada una de ellas, así como los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y edificación; todo ello de acuerdo con los criterios del Artículo 83 de la Ley del Suelo.

b) Condiciones específicas:

1. Ambito nº 3:

Superficie aproximada: 134.500 m2.

Condiciones de desarrollo: La ordenación se desarrollará por un único Plan Parcial, o por dos siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- La superficie de cualquiera de ellos será como mínimo 1/3 de la superficie del sector.

- Una vez aprobado el primero de los Planes Parciales, el segundo deberá abarcar todos los terrenos restantes hasta completar el sector.

- Cada uno de ellos incluirá, como mínimo, la parte de los sistemas generales y locales dibujados en los planos de ordenación, proporcional a la relación entre la superficie del Plan Parcial y la superficie del sector.

- Serán de aplicación las condiciones del apartado a) de este artículo, las generales del Título III de las Normas y las de las zonas "Extensión Residencial Intensidad I" y "Extensión Residencial Intensidad II" según la calificación de los terrenos.

Plazos: En el plazo de 5 años a partir de la vigencia de la revisión de las Normas Subsidiarias, se deberá aprobar el Plan Parcial que desarrolle todo o, al menos, una parte del ámbito. En el plazo de 10 años se deberá haber completado el planeamiento parcial del ámbito.

2. Ambito nº 4:

Superficie aproximada: 66.000 m2.

Condiciones de desarrollo: Se desarrollará por un único Plan Parcial que cumplirá las condiciones del apartado a) de este artículo, las generales del Título III de las Normas y las de la zona "Extensión Residencial Intensidad I".

Plazos: El Plan Parcial se deberá aprobar en el plazo de 5 años a partir de la vigencia de la revisión de las Normas Subsidiarias.

3. Ambito nº 7:

Superficie aproximada: 220.800 m2.

Condiciones de desarrollo: Se desarrollará por uno o varios Planes Parciales, con las siguientes condiciones:

- La superficie de cualquiera de ellos será como mínimo 1/3 de la superficie del sector.

- Cada uno de ellos destinará, como mínimo, el 5% de su superficie a Sistema General Viario y el 10% a Sistema General de Espacios Libres, además de las cesiones de Sistemas Locales exigidas por la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.

- No podrá aprobarse ninguno de ellos mientras no esté garantizado el acceso rodado desde la red viaria general, la conexión con la red general de saneamiento y el vertido a dicha red con niveles de contaminación tolerables por el sistema, y el suministro suficiente de agua y energía eléctrica.

- Serán de aplicación las condiciones del apartado a) de este artículo, las generales del Título III de las Normas y las de la zona "Extensión Industrial".

Plazos: El Plan o Planes Parciales que desarrollarán la ordenación, se deberán aprobar antes de que transcurran 10 años desde la construcción de la variante de la Autovía A-92 prevista en las Normas Subsidiarias.

4. Ambito nº 8:

Superficie aproximada: 48.600 m2.

Se desarrollará por un único Plan Parcial con las siguientes condiciones:

- Los terrenos de pendiente superior al 20% se calificarán como espacio libre.

- Los terrenos de cesión al Ayuntamiento para equipamiento escolar se situarán colindantes con la "Escuela San José".

- Serán de aplicación las condiciones del apartado a) de este artículo, las generales del Título III de las Normas y las de la zona "Extensión Residencial Intensidad II".

Plazos: El Plan Parcial se deberá aprobar en el plazo de 10 años a partir de la vigencia de la revisión de las Normas Subsidiarias.

Artículo 192. Condiciones de los ámbitos de Plan Especial de Reforma Interior.

1. Planes Especiales de Reforma Interior Ladrilleras "Cerámica Industrial Poblense", "Morísca Obrera Industrial", "Los Galgos", "Juan Pérez Fernández" y "José Pérez Moreno" (Ambitos núms. 7, 8, 9, 10 y 11):

- Objetivo: Transformación del uso industrial existente en un uso mixto de industria y servicios acorde con la situación de los terrenos y las nuevas demandas socioeconómicas, previa adecuación de las condiciones geohidrológicas de los terrenos.

- Superficies aproximadas:

  Nº 7: 19.400 m2.
  Nº 8: 30.200 m2.
  Nº 9: 26.500 m2.
  Nº 10: 16.000 m2.
  Nº 11: 15.200 m2.

- Condiciones de implantación:

  a) La cota rasante de los viales y las parcelas resultante de la ordenación no podrá ser inferior a la resultante de sumar + 5,00 m. a la cota más alta del cauce del rio Corbones lindante con el ámbito de referencia. Los terrenos que queden por debajo de esta cota sólo se podrán dedicar a espacios libres o uso deportivo.

  b) El PERI definirá las obras de defensa, relleno y consolidación que deberá incluir el proyecto de urbanización con el fin de cumplir la condición anterior y dar lugar a unos terrenos aptos para la edificación.

  c) El PERI contendrá un informe geotécnico, redactado por una empresa especializada, que certifique la aptitud de los terrenos para la edificación en función de las obras previstas.

  d) Los usos, obras y edificaciones en la franja de policía de 100 m. a partir del cauce del río Corbones deberán sujetarse a las limitaciones establecidas en los artículos 6 al 9 y 78 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico de la Ley de Aguas y obtener previa autorización del Organismo de Cuenca.

- Superficies de uso público de cesión obligatoria y gratuita. Se incluirán como mínimo las siguientes:
  . Parques y jardines: 10% superficie total.
  . Equipamientos y dotaciones: 4% superficie total.
  . Aparcamientos: 1 plaza por cada 100 m2. de edificación.

  Además se cederán y urbanizarán los sistemas generales que se incluyan en el ámbito.

- Condiciones de parcelación, uso, intensidad, tipo de ordenación y características de la edificación y la urbanización: El PERI las establecerá cumpliendo las condiciones que establecen los Artículos 139 al 142 de estas Normas para la zona "Consolidación y transformación del uso industrial-subtipo 3b".

- Condiciones de gestión: El PERI definirá la o las unidades de ejecución y asignará a cada una de ellas el sistema de actuación y los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos. Será obligatoria la redacción de un proyecto de urbanización, que contemplará además de las obras ordinarias de urbanización, las de defensa, relleno y consolidación definidas en el apartado b).

2. Plan Especial de Reforma Interior "Cooperativa Agrícola" (Ambito nº 12):

- Objetivos: Ordenar para uso residencial y terciario unos terrenos hoy ocupados por instalaciones industriales cuya localización se considera inadecuada.

- Superficie total aproximada: 15.500 m2.

- Superficies mínimas de cesión obligatoria y gratuita: El PERI preverá como mínimo las siguientes:
  . Parques y jardines: 10% superficie total.
  . Dotaciones y servicios: 4% superficie total.

. Aparcamientos: 1 plaza por cada vivienda y cada 100 m2. de techo no residencial.

Además, deberá contemplar la cesión y ejecución de los sistemas generales que se incluyan en el ámbito.

- Condiciones de parcelación, uso, intensidad, tipo de ordenación y características de la edificación y de la urbanización: Serán las establecidas en el Artículo 137 de estas Normas para la zona "Ensanche de cambio de uso industrial a residencial y terciario".

Condiciones de gestión: El PERI delimitará una o varias unidades de ejecución y definirá el sistema de actuación y los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos. Será obligatoria la redacción de uno o varios proyectos de urbanización.

Artículo 193. Condiciones de los Planes Especiales de Ordenación de Sistemas.

1. Los P.O.S. tendrán por objeto el establecer la ordenación pormenorizada de los grandes parques urbanos o equipamientos que prevén las Normas Subsidiarias, así como las unidades de ejecución, modalidad de gestión y plazos de ejecución.

2. Las determinaciones de los P.O.S. se adecuarán a las normas generales de uso, edificación y urbanización del Capítulo I del Título III, así como a las normas específicas del sistema de que se trate del Capítulo II del mismo Título.

Artículo 194. Condiciones de los Estudios de Detalle.

a) Condiciones generales:

1. Los Estudios de Detalle contendrán la ordenación dentro de sus finalidades, de todas las zonas y elementos de sistemas generales y locales dibujados en los planos de ordenación de las Normas

que estén dentro de su ámbito, además de los viales u otros sistemas locales que pueda prever el propio Estudio de Detalle.

2. La ordenación no podrá prever intensidades que den como resultado una densidad bruta superior a 70 viviendas/Ha., calculada sobre la superficie total del ámbito.

3. La ordenación se sujetará a las condiciones generales de uso, edificación, urbanización y protección del Capítulo I del Título III de estas Normas y a las normas específicas del sistema o zona en la que se sitúen los terrenos, con las especificidades que para cada ámbito se establecen en el apartado b) de este artículo o, en su caso, establezca el Ayuntamiento.

4. El Ayuntamiento delimitará la o las unidades de ejecución y determinará el sistema o sistemas de actuación para la gestión de cada ámbito de Estudio de Detalle, así como la necesidad o no de redactar proyecto de urbanización.

b) Condiciones específicas de los ámbitos de Estudio de Detalle definidos por las Normas Subsidiarias:

1. Estudio de Detalle "Fuente La Plata" (Ambito 1):

- Objetivos de la ordenación: Completar un borde urbano hoy inacabado, previendo su ordenación para uso residencial y de espacio libre; y definir tramo via de ronda.

- Superficie aproximada: 16-000 m2.

- Superficie de cesión obligatoria y gratuita: Los viales y espacios libres que aparecen grafiados en los planos de ordenación de las normas.

- Intensidad: La que resulte de la aplicación de las condiciones de la zona en la que se sitúen los terrenos, con el tope establecido en el punto 2 del apartado a) de este Artículo.

- Condiciones específicas de gestión: La urbanización del tramo de vía de ronda y del sistema general de espacios libres correrá a cargo del Ayuntamiento.

2. Estudio de Detalle "Fuente Vieja" (Ambito 2):

- Objetivos de la ordenación: Mejora de la entrada al núcleo urbano desde la sierra, erradicando edificaciones marginales y ordenando un parque urbano en el que se integre la actual plaza. Definir tramo de la vía de ronda y enlace con la SE-458 y la entrada al casco antiguo. Ordenación residencial en las traseras calle Castelar.

- Superficie aproximada: 16.100 m2.

- Superficies de cesión obligatoria y gratuita: Los sistemas generales y locales que aparecen en los planos de ordenación de las Normas, más los viales que prevea el Estudio de Detalle para la ordenación residencial de las traseras de calle Castelar.

- Intensidad: La que resulte de la aplicación de las ordenanzas de zona, con el límite establecido en el punto 2 del apartado a) de este artículo.

- Condiciones específicas de gestión: El Ayuntamiento correrá a cargo de la urbanización de los sistemas generales incluidos en el ámbito.

3. Estudio de Detalle "Plaza Arquillo" (Ambito 3):

- Objetivos de la ordenación: Apertura de nueva calle prolongación calle Molinos, ordenación para uso residencial de zona ahora ocupada por usos inadecuados a su situación urbana, peatonalización pasaje Arquillo, creación aparcamiento subterráneo.

- Superficie aproximada: 3.400 m2.

- Superficies de cesión obligatoria y gratuita: Los viales dibujados en los planos de ordenación de las Normas. La plaza definida en el cruce entre la nueva calle prolongación Molinos y la calle Cilla llegará como mínimo hasta la prolongación de la alineación Este de la calle Peñuela. La calle de nueva creación que unirá esta plaza con la Plaza Arquillo será peatonal y tendrá 6 m. de ancho como mínimo.

- Intensidad: La que resulte de la aplicación de las condiciones de zona, con el tope establecido en el punto 2 del apartado a) de este Artículo.

4. Estudio de Detalle "Manzana Industrial en Carretera N-334" (Ambito 4):

- Objetivos de la ordenación: terminación manzana ya parcialmente ocupada por usos de industria y servicios.

- Superficie aproximada: 14.800 m2.

- Superficies de cesión obligatoria y gratuita: los viales dibujados en los planos de ordenación de las Normas más los que prevea el Estudio de Detalle.

- Intensidad: la que resulte de la aplicación de las condiciones de zona.

5. Estudio de Detalle "Ladrillera Los Pollitos" (Ambito 5).

   - Objetivos de la ordenación: cambio del uso industrial actual a un uso de industria y servicios según establece la normativa de zona.

   - Superficie aproximada: 14.750 m2.

   - Superficies de cesión obligatoria y gratuita: los viales dibujados en los planos de ordenación de las Normas más los que prevea el Estudio de Detalle.

   - Intensidad: la que resulte de la aplicación de las condiciones de zona.

6. Estudio de Detalle "Ladrillera Ntra. Sra. del Perpetuo Socorro" (Ambito 6).

   - Objetivos de la ordenación: cambio de uso industrial actual a un uso de industria y servicios tal como establece la normativa de zona.

   - Superficie aproximada: 18.400 m2.

   - Superficies de cesión obligatoria y gratuita: los viales dibujados en los planos de ordenación de las Normas más los que prevea el Estudio de Detalle.

   - Intensidad: la que resulte de la aplicación de las condiciones de zona.

7. Estudio de Detalle "Estación de Autobuses" (Ambito 13):

- Objetivos de la ordenación: Implantación de la estación de autobuses del municipio y de usos terciarios y administrativos complementarios.

- Superficie aproximada: 6.000 m2.

- Intensidad: La resultante de la aplicación de las normas del sistema general "Estación de Autobuses".

- Condiciones específicas de gestión: El ámbito se ejecutará según las modalidades de gestión previstas por la Ley del Suelo para los sistemas generales.

8. Estudio de Detalle "Antiguo cine de verano" (Ambito 14):

- Objetivos de la ordenación: Ordenar un espacio hoy sin uso y en situación céntrica, para edificación residencial y terciaria y plaza urbana de uso público complementario al del Paseo Bohórquez y el campo de feria.

- Superficie aproximada: 4.900 m2.

- Superficies de cesión obligatoria y gratuita: Se deberá prever una plaza pública de una dimensión mínima de 2.000 m2. y tal que se pueda inscribir un círculo de diámetro mínimo 30 m. Esta plaza deberá estar conectada con la Avda. Doctor Espinosa como mínimo a nivel de planta baja, en un frente de fachada mínimo de 30 m., y con la calle San Fernando en un frente de fachada mínimo de 6 m.; siendo estos espacios de

comunicación de uso público y no computables en los 2.000 m2. de la plaza.

- Intensidad: La que resulte de la aplicación de las condiciones de zona, con el límite de densidad establecido en el punto 2 del apartado a) de este artículo.

- Otras condiciones: La edificación distará 3 m. como mínimo de la fachada Oeste de la finca colindante sita en Avda. Doctor Espinosa, s/nº.

9. Estudio de Detalle "Zona entre calles Alboreá, Seguirilla, Prolongación Padre Damián y Campo de Fútbol" (Ambito 15):

- Objetivos de la ordenación: Ordenar ampliación suelo urbano.

- Superficie aproximada: 29.000 m2.

- Superficies de cesión obligatoria y gratuita: Los viales y sistemas generales y locales dibujados en los planos de ordenación.

- Intensidad: La que resulte de la aplicación de las condiciones de zona, con el tope establecido en el punto 2º del apartado a) de este artículo.

- Condiciones de gestión: Los propietarios asumirán la urbanización de toda la red viaria, incluido el tramo de la vía de ronda.

10. Estudio de Detalle "Viviendas sociales en carretera a Villanueva" (Ambito 16):

- Objetivos de la ordenación: Ordenar suelo urbano para implantación de viviendas sociales.

- Superficie aproximada: 7.000 m2.

- Superficies de cesión obligatoria y gratuita: Los viales y espacios libres dibujados en los Planos de Ordenación.

- Intensidad: Se podrá implantar un número máximo de 10 viviendas, a las que serán de aplicación las condiciones tipológicas y otras definidas para la Zona "2a. Ensanche Residencial".

- Otras condiciones:

  . Los terrenos con pendiente superior al 15% serán inedificables y sólo se podrán destinar a espacios libres arbolados.

  . Para acceder a las viviendas se trazará una calle de servicio cuya alineación interior no superará la línea de edificación definida en la legislación de carreteras.

  . En el proyecto de actuación se incluirán las obras de urbanización de la calle y de infraestructuras de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y otras necesarias para que cuente con todos los servicios propios del suelo urbano.

CAPITULO 2. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

SECCION 1ª: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 195. Norma general.

La ejecución del planeamiento se desarrollará por los procedimientos establecidos en la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión Urbanística, que garantizarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, al igual que el costeamiento y, en su caso, la ejecución de la urbanización.

Artículo 196. Competencias.

La ejecución corresponderá a la Administración Pública o a los particulares, en función del tipo de actuación y del sistema de actuación elegido.

Artículo 197. Requisitos previos.

La ejecución del planeamiento requerirá de la previa aprobación del instrumento de planeamiento más detallado en cada caso:

a) En suelo urbano, será suficiente con la aprobación de las Normas Subsidiarias del planeamiento, excepto en los ámbitos sujetos a Plan Especial de Reforma Interior o a Estudio de Detalle, en los que será precisa la aprobación de estos instrumentos.

b) En suelo apto para urbanizar, será necesaria la aprobación del correspondiente Plan Parcial.

SECCION 2ª: EJECUCION DEL SUELO URBANO.

Artículo 198. Modalidades de ejecución en suelo urbano.

Las determinaciones del planeamiento en suelo urbano, se ejecutarán por alguno de estos tres procedimientos:

a) Actuación mediante unidades de ejecución.

b) Actuación asistemática.

c) Actuación de ejecución directa de sistemas.

Artículo 199. Actuación mediante unidades de ejecución.

1. En suelo urbano, se delimitarán unidades de ejecución abarcando a uno o varios propietarios, siempre que ello sea conveniente para garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios derivados de la actuación urbanística y el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización.

2. Las unidades de ejecución se delimitarán por el Ayuntamiento con los criterios y procedimiento establecidos en el Capítulo I del Título IV de la Ley del Suelo y disposiciones concordantes del Reglamento de Gestión.

3. La actuación se desarrollará por uno de los sistemas de actuación definidos en el Artículo 148 de la Ley del Suelo. La determinación del sistema de actuación aplicable se hará por el Ayuntamiento según los criterios y trámites definidos en

el Artículo 149 de la Ley del Suelo. El desarrollo posterior se ajustará a los procedimientos establecidos en el Capítulo II del Título IV de la mencionada ley y disposiciones concordantes del Reglamento de Gestión.

4. Los propietarios deberán ceder al Ayuntamiento los terrenos destinados a sistemas generales o locales que estén incluidos en la unidad de ejecución, y el 15% del aprovechamiento medio calculado según los criterios de la Disposición Adicional 2ª de la Ley del Suelo, que podrá destinarse a compensar a propietarios de terrenos de sistemas no incluidos en unidades de ejecución, al patrimonio público, o transmitirlo onerosamente a los propietarios del ámbito con los requisitos y criterios de valoración del Artículo 151.4 de la Ley del Suelo.

Artículo 200. Actuación asistemática.

En suelo urbano, en las parcelas no incluidas en unidades de ejecución, la ejecución del planeamiento se limitará a la cesión al Ayuntamiento del 15% del aprovechamiento realizable según el Plan, que podrá hacerse según las modalidades establecidas en los apartados b) y c) del Artículo 187 de la Ley del Suelo; y, si la parcela no tiene la condición de solar, al costeamiento de las obras de urbanización necesarias para que adquiera esta condición en función de lo establecido en el Artículo 14 de la Ley del Suelo.

Artículo 201. Actuación de ejecución directa de sistemas.

En los terrenos calificados como sistemas generales o locales y no incluidos en una unidad de ejecución, la ejecución del planeamiento se hará por el Ayuntamiento mediante alguno de los procedimientos establecidos en el Artículo 200 de la Ley del Suelo.

SECCION 3ª: EJECUCION DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Artículo 202. Modalidades de ejecución en el suelo apto para urbanizar.

Las determinaciones del planeamiento en el suelo apto para urbanizar se ejecutarán por alguno de estos dos procedimientos:

a) Actuación mediante unidades de ejecución.

b) Actuación de ejecución directa de sistemas.

Artículo 203. Actuación mediante unidades de ejecución.

1. Todos los terrenos del suelo apto para urbanizar, excepto los calificados como sistema general que se ejecuten directamente, deberán incluirse en unidades de ejecución, que se delimitarán por el Ayuntamiento en la tramitación de los Planes Parciales o posteriormente según los criterios y procedimientos de los Artículos 144 al 146 de la Ley del Suelo.

2. La ejecución se hará por uno de los sistemas de actuación definidos en el Artículo 148 de la Ley del Suelo. La asignación del sistema se hará por el Ayuntamiento en la tramitación del Plan Parcial o posteriormente según los criterios y procedimiento de los Artículos 144 al 146 de la Ley del Suelo. El desarrollo del

sistema se adecuará a lo establecido en el Capítulo II del Título IV de la Ley del Suelo y disposiciones concordantes del Reglamento de Gestión.

3. Los propietarios deberán ceder al Ayuntamiento los terrenos calificados como sistema general o local que estén incluidos en la unidad de ejecución, y el aprovechamiento correspondiente a la diferencia entre el aprovechamiento realizable según el Plan y el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se sitúen los terrenos. Esta última cesión se podrá materializar según las modalidades que se establecen en el Artículo 151 de la Ley del Suelo.

Artículo 204. Actuación de ejecución directa de sistemas.

En los terrenos calificados como sistemas generales y no incluídos en una unidad de ejecución, la ejecución del planeamiento se hará por el Ayuntamiento según los procedimientos establecidos en el Artículo 201 de la Ley del Suelo.

TITULO V. INTERVENCION EN LA EDIFICACION, EL USO Y EL MERCADO DE SUELO.

CAPITULO 1. INFORMACION URBANISTICA.

Artículo 205. Publicidad de los Documentos.

Los documentos en que se contienen los instrumentos de planeamiento y demás disposiciones reguladoras del uso de los terrenos y de la edificación son públicos. El Ayuntamiento dispondrá de un ejemplar de cada uno de dichos documentos debidamente diligenciado para consulta de los administrados.

Artículo 206. Información escrita.

1. Los administrados tienen derecho a que el Ayuntamiento les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una determinada finca.

2. La solicitud de información deberá contener la identificación catastral y registral de la finca, su situación, superficie y linderos, y acompañarse de un plano de emplazamiento, a escala 1:2.000 en el caso de fincas urbanas, o 1:10.000 en el caso de fincas rústicas.

3. La información del régimen urbanístico aplicable se expedirá en el plazo de un mes, y expresará la clasificación y calificación urbanística de la finca, ordenanzas aplicables, planeamiento de desarrollo y cargas urbanísticas a que esté sometida; y, en su caso, aprovechamiento tipo aplicable y grado de adquisición de las facultades urbanísticas en el momento de facilitarle la información.

Artículo 207. Certificado de Servicios de Infraestructura.

El certificado de Servicios de Infraestructura acredita que la finca objeto del mismo está dotada de los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y accesos pavimentados con las características adecuadas para servir, conforme a planeamiento, a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

A la solicitud del mismo se acompañará plano de emplazamiento de la finca a escala 1:2000.

CAPITULO 2. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.

SECCION 1ª: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 208. Actividades sujetas a licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes, con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos relacionados en el artículo 1 de Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones; y las talas y abatimientos de árboles incluidos en los supuestos de los artículos 94 y 156 de estas Normas.

3. Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo sería sin perjuicio del sometimiento de los actos que proceden a la correspondiente licencia urbanística.

Artículo 209. Clases de licencias urbanísticas.

Las licencias urbanísticas podrían ser:

a) De parcelación.
b) De obras.
c) De otras actuaciones urbanísticas.
d) De ocupación y funcionamiento.

Artículo 210. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.

1. Se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones. Se compondrán de memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y se completarán con la documentación que en cada caso sea de aplicación.

2. El Ayuntamiento, mediante la oportuna Ordenanza, determinará aquellas actuaciones que por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y relacionará las actuaciones que, por su escasa entidad, puedan acometerse por simple comunicación a la administración urbanística municipal.

3. Los proyectos técnicos necesarios para obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus

respectivos colegios profesionales cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia.

SECCION 2ª: LICENCIA DE PARCELACION.

Artículo 211. Proyectos de Parcelación.

1. Los proyectos de parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística.

2. Los proyectos de parcelación se compondrán de los siguientes documentos:

   a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.

   b) Planos de estado actual, a escala 1:1000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

   c) Planos de parcelación, a escala 1:1000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificadas cada una de las parcelas

resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.

d) Propuesta de cédulas urbanísticas de cada parcela resultante.

Artículo 212. Licencias de Parcelación.

1. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

2. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.

3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

4. El Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

Artículo 213. Declaración municipal de innecesariedad de licencia de parcelación.

Según lo establecido en el artículo 259 de la Ley del Suelo, los actos de división de terrenos en el suelo no urbanizable deberán obtener una declaración municipal de innecesariedad de licencia de parcelación por no constituir parcelaciones urbanísticas, previamente a su autorización notarial e inscripción en el Registro de la Propiedad.

SECCION 3ª: LICENCIAS DE OBRAS.

Artículo 214. Clases de licencia de obras.

La licencia urbanística de obras puede ser:

a) De urbanización.
b) De edificación.

Artículo 215. Licencias de Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización se entenderán autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos puedan condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedasen pendientes.

2. Las obras de urbanización no municipales de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento, se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

Artículo 216. Licencias de Obras de Edificación en Suelo Urbano o Urbanizable.

1. Las solicitudes de licencias de obras de edificación en suelo urbano o urbanizable, se acompañarán necesariamente del proyecto técnico de la edificación a ejecutar tal como viene definido en el artículo 211. Asimismo contendrán la identificación de la parcela donse se pretende edificar, situación del edificio en la parcela y nombre y dirección de los promotores.

2. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exigirá acreditar los requisitos siguientes:

   a) Licencia de parcelación, o si ésta no fuera exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.

   b) Hallarse formalizados los deberes de cesión y equidistribución que se establecen en el Capítulo 3 del Título II de estas Normas según la clase de suelo, y verificarse que el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación por el propietario.

   c) Contar la parcela con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.

   d) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

   e) Asunción de la dirección facultativaa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

3. No obstante lo establecido en el apartado 1. d), podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y la de actividad, aún cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.

Artículo 217. Licencias en Suelo no Urbanizable.

1. Las solicitudes de licencias de obras de edificación, instalaciones o usos en el suelo no urbanizable, se acompañarán de los siguientes documentos:

a) Identificación de los promotores.

b) Situación de la obra en plano a escala mínima 1:10.000.

c) Certificación registral de la finca donde se pretende construir con expresión de su superficie, linderos y utilización agraria u otras.

d) Proyecto técnico de la obra, que además de las determinaciones establecidas en el Artículo 210, deberá incluir una memoria en la que se justifique el emplazamiento, se describan las transformaciones territoriales o paisajísticas que comporte y se expliquen las medidas para garantizar su adaptación al medio; y las infraestructuras de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y otras que se enumeran en el Artículo 175 de estas Normas que sean necesarias, así como el certificado sobre potabilidad del agua en caso de abastecimiento autónomo.

e) En los casos en los que lo exija la normativa del Capítulo 4º del Título III de estas Normas o el PEPMF, Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, que tendrá las características y contenido que se establecen en el artículo 11 del PEPMF.

f) Autorizaciones o concesiones administrativas que sean exigibles en función de la Ley de Aguas, Ley de Carreteras y otras legislaciones sectoriales que afecten a la edificación o actuación proyectada.

2. Las licencias de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social reguladas en el Artículo 163 de estas Normas deberán ser previamente autorizadas por la Comisión Provincial de Urbanismo según el procedimiento previsto en el Artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística; para ello, en el expediente además de comprobarse el cumplimiento de las determinaciones de los Artículos 164 al 169, deberá acreditarse la existencia de declaración de utilidad pública, así como la necesidad de ubicarse en el medio rural.

Si la declaración de utilidad pública o interés social no viene atribuida por la legislación específica, deberá ser el propio municipio el que efectúe la citada declaración.

Si la necesidad de ubicarse en el medio rural no deviniera porque la edificación o instalación está ligada o al servicio de algo que se encuentre en el medio rural, el Ayuntamiento señalará expresamente las razones por las que valore positivamente la justificación de la imposibilidad de ubicarse en suelo urbano o urbanizable.

3. Las licencias de edificios aislados destinados a vivienda familiar reguladas en el Artículo 170 de estas Normas deberán asimismo ser, previamente, autorizadas por la Comisión Provincial de Urbanismo según el procedimiento previsto en el Artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística; para ello, en el expediente se acreditará que se cumple lo establecido en los Artículos 153 y 171 al 176 de estas Normas.

Artículo 218. Transmisión y Modificación de Licencias de Obras.

1. La transmisión de licencias deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

2. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

SECCION 4ª: LICENCIA PARA OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS.

Artículo 219. Definiciones de otras Actuaciones Urbanísticas.

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, de vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

   A. Obras civiles singulares: entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros

elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B. Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

b) Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

i) Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

j) Vertederos de residuos sólidos.

k) Instalaciones de depósito de almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

C. Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo ilimitado, y particularmente las siguientes:

a) Vallados de obras y solares.

b) Sondeos de terrenos.

c) Apertura de zanjas y calas.

d) Instalación de maquinaria, andamiaje y apeos.

e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

Artículo 220. Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atendrán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trate, a los contenidos en estas Normas y a las que se dispongan en las ordenanzas municipales. Como mínimo contendrán memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Artículo 221. Licencias de otras Actuaciones Urbanísticas.

La realización de los actos contemplados en el artículo 218 de estas Normas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo y las Ordenanzas Municipales o, en su defecto, la legislación de Régimen Local.

SECCION 5ª: LICENCIA DE OCUPACION Y LICENCIA PROVISIONAL.

Artículo 222. Licencia de Ocupación o Funcionamiento.

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las Ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas en las licencias de obras o usos y que se encuentran terminados y aptos para su destino.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

   a) La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por

haberse producido cambios en la configuración de los locales, aleteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayn sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Finalización de la obra al amparo de una licencia no caducada y conforme al proyecto aprobado, lo que se acreditará mediante certificación final de obras expedida por un técnico competente.

b) Cédula de habitabilidad u otro instrumento calificador que procedan en razón del uso residencial.

c) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

d) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo

reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen mediante Ordenanza Municipal. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de Régimen Local no alcanza a legitimar los usos que resultaren contrarios al planeamiento.

5. La licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

6. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificios afectados.

Artículo 223. Licencia para Usos Provisionales.

La licencia para los usos provisionales a que se refiere la Ley del Suelo será por plazo limitado o por tiempo indeterminado, y en ambos casos revocable por la Administración, debiendo demolerse las instalaciones a que hubiere dado lugar, sin derecho a indemnización cuando lo acordare la entidad concedente.

SECCION 6ª: EFICACIA DE LAS LICENCIAS.

Artículo 224. Caducidad de las Licencias.

1. La administración urbanística municipal declarará caducadas a todos los efectos las licencias cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

a) Si no se comenzaran las obras o actividades autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis (6) meses.

b) Si una vez comenzadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada, quedaren interrumpidas por un periodo superior a tres (3) meses, pudiéndose autorizar la prórroga de tres (3) meses por una sola vez y con causa justificada.

c) Si no se cumpliere el plazo de terminación, con el límite máximo de treinta y seis (36) meses desde la fecha de concesión de la licencia, habiéndose dispuesto de alguna de las prórrogas a que se refieren los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase podrá autorizarse una definitiva por plazo adecuado no superior a seis (6) meses.

2. La caducidad de la licencia y, con ella, la extinción del drecho a edificar, requerirá declaración formal del Ayuntamiento en expediente tramitado con audiencia del interesado

3. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen sus plazos respectivos.

4. La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de las actividades autorizadas.

Artículo 225. Efectos de la Extinción de las Licencias.

La pérdida de eficacia de las licencias dará lugar a la aplicación de lo establecido en el artículo 36 de la Ley del Suelo.

CAPITULO 3. INSPECCION Y RECEPCION DE OBRAS Y URBANIZACIONES.

Artículo 226. Inspección de las Obras.

El Ayuntamiento, por medio de sus técnicos y agentes, podrá inspeccionar, cada vez que lo estime oportuno, las obras que se realicen en su término municipal, al objeto de comprobar que se ajustan a la licencia concedida.

Artículo 227. Inspecciones Preceptivas.

1. En todas las obras de edificación, el particular deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento para la preceptiva inspección:

   a) El replanteo inicial de las obras.

   b) La terminación de las obras.

2. En todas las obras de urbanización, el particular habrá de poner en conocimiento del Ayuntamiento para la preceptiva inspección:

   a) El replanteo inicial de las obras.

   b) La terminación de las instalaciones de alcantarillado, suministro de agua y electricidad, antes de proceder a taparlas.

   c) La Recepción Provisional y Definitiva de las obras.
   Las actas de Recepción Provisional y Definitiva de las obras de urbanización deberán ser suscritas por el Municipio como propietario de derecho de los terrenos y futuro propietario de las obras de urbanización.

Estas prescripciones se harán constar expresamente como condición de licencia y en las actas de compromiso en su caso.

Artículo 228. Cesión de terrenos y obras de urbanización y conservación de la urbanización.

1. El acuerdo de aprobación de los instrumentos de redistribución de cargas y beneficios producirá la cesión de derecho al Municipio en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

2. La cesión de las obras de urbanización se efectuará dentro de un plazo no superior a tres meses desde la recepción definitiva de las obras de urbanización, formalizándose al efecto el acta correspondiente que será suscrita por el Municipio y el promotor.

3. La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán a cargo del Municipio, una vez que se haya edificado conforme al Plan en el 60% de las parcelas correspondientes. Mientras tanto, la conservación corresponderá los propietarios de parcelas comprendidas en el polígono o unidad de actuación, a cuyo efecto habrán de integrarse en una Entidad de conservación.

CAPITULO 4. INTERVENCION EN EL MERCADO DE SUELO.

Artículo 229. Patrimonio Municipal de Suelo.

1. El Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, de acuerdo con lo establecido en el artículo 276 de la Ley del Suelo, constituirá el Patrimonio Municipal de Suelo, con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

2. El Patrimonio Municipal de Suelo se formará y gestionará de acuerdo con los procedimientos establecidos en el Título VIII de la Ley del Suelo.

Artículo 230. Reservas de terrenos de posible adquisición para integrarse en el patrimonio municipal de suelo.

1. Los terrenos clasificados como "Reserva de terrenos para patrimonio municipal de suelo" que se delimitan en el Plano de Ordenación nº 2, estarán sujetos a su posible adquisición por el Ayuntamiento, para integrar el Patrimonio Municipal de Suelo con los fines establecidos en el Artículo 280 de la Ley del Suelo. La delimitación implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

2. Asimismo, el Ayuntamiento podrá delimitar otras reservas de terrenos en el suelo no urbanizable no calificado como de especial protección, para fines análogos, con el procedimiento establecido para delimitar unidades de ejecución en el Artículo 146 de la Ley del Suelo.

Artículo 231. Areas de ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

El Ayuntamiento, mediante el procedimiento definido en el artículo 292 de la Ley del Suelo, podrá delimitar áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos quedarán sujetas al ejercicio del derecho de tanteo y retracto por el Ayuntamiento, con las finalidades que se definen en el Capítulo III del Título VIII de la Ley del Suelo. El procedimiento será el establecido en dicho articulado, e incluirá la notificación a los propietarios afectados previa a la apertura del trámite de información pública.

Sevilla, Junio de 1994.

EL ARQUITECTO REDACTOR,

Albert Batiste Triadó.

*: Este Documento contiene las modificaciones derivadas del acuerdo del Pleno de 19 de Diciembre de 1.995, de Aprobación Provisional de las Normas Subsidiarias.

Sevilla, Diciembre de 1.995

EL ARQUITECTO REDACTOR,

Fdo.: Albert Batiste Triadó. Arqº.

ANEXO Nº 1:

DEFINICION DE APROVECHAMIENTOS TIPO EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

CUADRO: CALCULO DE APROVECHAMIENTOS TIPO

	Uso y tipo característico	Superficie suelo M2.			Intensi-dad máxima s/zona m2./m2.	Aprov. lucrativo total m2. techo	Aprov. tipo
		Zonas	S.Gene-rales	Total			
A.R.1	RESIDENCIAL Intensidad I	60.800	11.200	72.000	0'65	39.520	0'55
A.R.2	RESIDENCIAL Intensidad II	57.300	5.200	62.500	0'40	22.920	0'37
A.R.3	RESIDENCIAL Intensidad I	55.800	10.200	66.000	0'65	36.270	0'55
A.R.4	RESIDENCIAL Intensidad II	43.200	5.400	48.600	0'40	17.280	0'36
A.R.5	INDUSTRIAL	187.600	33.200	220.800	0'65	121.940	0'55

ANEXO Nº 2:

NORMAS DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL MEDIO FISICO DE LA PROVINCIA DE SEVILLA

TITULO III. NORMAS GENERALES DE REGULACION DE USOS Y ACTIVIDADES.

SECCION PRIMERA: NORMAS SOBRE PROTECCION DE RECURSOS Y DEL DOMINIO PUBLICO.

14. PROTECCION DE RECURSOS HIDROLOGICOS.

1. Cauces, riberas y márgenes.

a) El planeamiento urbanistico que se redacte recogerá con suficiente detalle las zonas correspondientes a los cauces, riberas y márgenes existentes, junto con sus zonas de policía y seguridad. En caso de no hallarse formalmente deslindadas dichas zonas, el planeamiento urbanístico deberá contener una estimación de las mismas realizada con arreglo a los arts. 4 y 6 de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985, instándose, además, del correspondiente organismo de cuenca la iniciación de los trámites correspondientes para la realización de los oportunos deslindes.

b) Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización de movimientos de tierras, de acuerdo con lo dispuesto más adelante en este Plan Especial.

c) En aplicación del articulo 90 de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, excepto las previstas en el Decreto Ley 52/1.962 de 29 de Noviembre, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

d) La realización de obras para la instalación de piscifactorías y similares, con independencia de lo previsto en la Orden de 24 de Enero de 1.974, en los articulos 69 y 71 de la Ley de Aguas y en el articulo 35 de la Ley de Pesca Fluvial, estará sometida a la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo. Para obtener dicha autorización será necesario acompañar a la correspondiente solicitud un Estudio de Impacto Ambiental, en el que se señalen, en planos de escala adecuada, los cauces naturales y las canalizaciones previstas y se consideren, entre otros extremos, los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

e) Las riberas de los rios y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no contradigan lo dispuesto en el apartado b) de este articulo.

La ordenación de usos de las márgenes y zonas de protección que se realice desde el planeamiento urbanístico impondrá las medidas necesarias para la mejor protección de los cauces y las aguas.

2. **Embalses.**

a) Cualquiera que sea el destino de los embalses, y con independencia de las limitaciones establecidas por el artículo 88 de la Ley de Aguas de 1.985 se establece un perimetro de protección de 500 m. alrededor de la línea de máximo embalse dentro de su cuenca vertiente, en el que se exigirá la autorización del organismo de cuenca competente con carácter previo a la concesión de licencia urbanística.

b) Hasta tanto no se determine a través del correspondiente planeamiento urbanistico los usos y actividades compatibles con el destino del embalse, sólo se admitirán en la franja de protección de 500 m. aquellas actividades ligadas al mantenimiento y explotación del embalse, así como los usos recreativos que no comporten edificaciones permanentes ni tengan carácter residencial. Tales actividades deberán ajustarse, en todo caso, a las previsiones de las Ordenes de 28 de Junio de 1.968 y 31 de Octubre de 1.970 sobre usos recreativos secundarios de los embalses y a la normativa particular que rija la utilización de cada embalse.

c) El planeamiento urbanistico que se redacte deberá recoger con la suficiente precisión la zona de protección de embalses definida por este Plan o, en su caso, con arreglo a la legislación sectorial aplicable, así como inventariar aquellas actividades presentes en estas áreas, como vertidos, actividades mineras, vertederos, etc., que por su carácter resulten incompatibles con el mantenimiento del adecuado estado limnológico de los embalses según su destino.

3. **Protección de Aguas Subterráneas.**

a) Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición quimica y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

b) La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

c) Los Planes Generales Municipales de Ordenación y las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal deberán definir con la precisión necesaria para su identificación sobre el terreno, Zonas de Protección de Acuíferos, e identificar los elementos de impacto que pudieran estar localizados sobre ellas, tales como núcleos de población, instalaciones industriales, depósitos de residuos, cementerios, etc., señalando las medidas necesarias para corregir o en su caso erradicar, tales impactos, de manera que se asegure el mantenimiento cuantitativo y cualitativo de las aguas subterráneas. La aprobación del Plan hidrológico de la cuenca correspondiente comportará la obligación de adecuar las Zonas de Protección de Acuíferos a los perímetros de protección delimitados en el mismo.

4. **Vertidos líquidos.**

a) Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya destinada, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de las aguas que resulten de aplicación.

b) En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole deberán incluir todos los datos exigidos para la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. En aplicación del artículo 95 de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985, el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

c) El Planeamiento Urbanístico Municipal, de acuerdo con las determinaciones anteriores, deberá prever las necesidades de depuración existentes, establecer los límites de depuración adecuados a las características físicas de autodepuración, funcionales y legales, de los cauces receptores, y establecer el carácter de la tecnología aplicable en cada caso. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística Municipal deberán asimismo prever en su Programa de Actuación los convenios, plazos y medios financieros disponibles para realizar la política de saneamiento.

5. **Regulación de recursos.**

a) Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualesquiera otras construcciones, de conformidad con lo previsto en el Decreto 928/79, de 16 de Marzo, será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

b) Iguales justificaciones deberán adoptarse en la tramitación de todos los Proyectos de Urbanización y para la implantación de usos residenciales u hoteleros en suelo no urbanizable.

15. **PROTECCION DE LA VEGETACION.**

1. Se considerarán masas arbóreas sujetas a las determinaciones del presente Plan las que reúnan algunas de las siguientes características:

a) Se encuentren localizadas en cualquier clase de Sistemas Generales o Locales.

b) Se sitúen en zonas de uso o de dominio público o de protección de infraestructuras.

c) Estén integradas en espacios catalogados o zonas expresamente señaladas en las Normas Particulares de este Plan.

2. La tala de árboles situados en masas arbóreas sujetas a las determinaciones de este Plan quedarán sometidas al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

3. El planeamiento urbanístico deberá contemplar entre sus determinaciones la delimitación de las masas arbóreas reguladas desde el mismo, así como las determinaciones específicas para su conservación y uso y, en la medida de lo posible, para la creación de nuevos espacios arbolados, extendiendo estos criterios a la vegetación de las áreas urbanas y periurbanas.

16. PROTECCION DE LA FAUNA.

1. Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

2. En la solicitud de licencia para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse entre la documentación a presentar los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

3. A la hora de establecer la clasificación y la calificación urbanística del suelo, el Planeamiento Urbanístico Municipal tendrá en consideración, entre otros criterios, la presencia de especies faunísticas de interés y sus hábitats naturales.

17. PROTECCION DEL SUELO.

1. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15%, o que afecten a una superficie de más de 2.500 m2. o a un volumen superior a 5.000 m3., deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos y quedará condicionada a la no aparición de tales impactos negativos, así como a la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.

2. No resultará necesaria la obtención de previa licencia para los movimientos de tierras previstos en proyectos previamente aprobados por la administración urbanística. En todo caso, dichos proyectos incorporarán el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental si su ejecución implica movimientos de tierras superiores a los umbrales establecidos en el apartado anterior.

3. Al establecer la clasificación urbanística del suelo en el planeamiento municipal se tendrán en cuenta las características del suelo, tanto como factor limitativo de la urbanización y edificación por sus características mecánicas y topográficas, como por tratarse de suelos con cualidades agronómicas que aconsejen el mantenimiento de su uso productivo, señalándose expresamente en la Memoria de Plan o Norma correspondiente cómo han influido estos factores en la clasificación de los suelos.

18. PROTECCION DEL PAISAJE.

1. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como minas, canteras, vertederos, depósitos de vehículos y chatarra, etc., deberá realizarse de manera que se minimice un impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

2. La colocación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios o informativos, con excepción de los relacionados con la seguridad vial y el tráfico por carretera, estará sujeta a licencia en todo el ámbito del Plan Especial, quedando expresamente prohibida la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio, tales como roquedos, árboles, laderas, etc.

   Los elementos de publicidad actualmente existentes que se hallan en contradicción con lo dispuesto en este Plan tendrán la consideración de instalaciones fuera de ordenación, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, y deberá procederse a desmontarlas una vez cumplidos los plazos actuales de autorización.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia, el planeamiento local delimitará perímetros de emplazamiento de publicidad autorizados, siguiendo un criterio de minimización de su incidencia visual sobre el paisaje rural y urbano y declarará fuera de ordenación los elementos de publicidad existentes en contradicción con sus prescripciones, disponiendo que se proceda al desmantelamiento de los elementos publicitarios al término de los plazos de autorización.

4. Los proyectos de construcción de imágenes y símbolos conmemorativos en las cumbres de montes y otros lugares especialmente visibles, estarán sometidos a autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo y deberán ir acompañados de un estudio paisajístico en el que se valore su incidencia en el conjunto de la cuenca visual afectada.

5. El planeamiento local recogerá la existencia de hitos o singularidades paisajísticas bien de carácter natural, tales como peñones, piedras, árboles gigantes o de edad extraordinaria, bien de carácter construido, como pueden ser torres de vigía, ermitas, etc., estableciendo para los mismos perímetros de protección sobre la base de cuencas visuales que garanticen su prominencia en el entorno.

   Asimismo se considerará en el planeamiento urbanístico el valor paisajístico de cercas, vallados, cerramientos, lindes naturales, etc., estableciendo, en su caso, las normas necesarias para garantizar su armonía con el paisaje.

19. PROTECCION DE LOS YACIMIENTOS DE INTERES CIENTIFICO.

1. A los efectos de este Plan Especial se entenderá por Yacimientos de Interés Científico no sólo los de interés histórico que constituyen el patrimonio arqueológico con arreglo al articulo 40 de la Ley de Patrimonio Histórico Español de 25 de Junio de 1.985, sino cuantos tengan especial interés para el estudio de las condiciones geológicas y geomorfológicas de la zona.

2. En los suelos en que se haya detectado la existencia de yacimientos de interés científico o existan indicios que hagan suponer la existencia de los mismos, la concesión de licencia para actividades que impliquen la alteración del medio deberá de ser informada por la Comisión Provincial de Urbanismo, quien recabará el informe preceptivo de la Consejeria de Cultura.

3. Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos deberá notificarse a la Corporación Municipal correspondiente, quien ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada, y lo comunicará a la Consejeria de Cultura para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.

4. El planeamiento urbanístico deberá recoger y señalar la existencia de dicho tipo de yacimientos y adoptará en cada caso particular las medidas de protección que resulten necesarias de acuerdo con la legislación específica vigente y las determinaciones de este Plan. Asimismo deberán arbitrarse las correspondientes medidas de policia para la protección de los yacimientos.

20. PROTECCION DE LAS VIAS PECUARIAS.

1. El planeamiento urbanístico municipal en toda la provincia deberá recoger la existencia de las vias pecuarias, señalando el emplazamiento de cañadas, coladas, cordeles, veredas, descansaderos, majadas y abrevaderos, delimitando su extensión de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 570 del Código Civil, y adoptando las medidas oportunas para asegurar su conservación de acuerdo con la Ley de 27 de Junio de 1.974 y el Reglamento de 24 de Julio de 1.975. En el caso de que se halle realizado el correspondiente deslinde y amojonamiento de dichas vias con anterioridad a la redacción del planeamiento municipal, los Ayuntamientos instarán la realización de los mismos para su incorporación al planeamiento.

2. En aplicación de la Ley de 27 de Junio de 1.974 queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave siempre que para las mismas hubiera sido necesaria la obtención de licencia.

3. Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse, estarán sujetas a la obtención de licencia urbanistica en los términos contemplados en el artículo 58.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Para la expedición de dicha licencia deberá contarse previamente con el informe favorable de la Consejeria de Agricultura y Pesca.

21. PROTECCION ATMOSFERICA.

1. En la calificación de usos del suelo y el señalamiento de normas para la implantación de actividades, especialmente las industrias y extractivas, el planeamiento urbanistico deberá tener en cuenta las condiciones derivadas de la existencia de otras instalaciones contaminantes. Asimismo deberán tenerse en cuenta las condiciones climatológicas particulares de la zona, considerándose, como minimo, el régimen de vientos y las posibilidades de que se produzcan inversiones térmicas.

   No se concederá licencia urbanistica ni de apertura para la implantación de actividades que, a través de su incidencia atmosférica, afecten negativamente a los espacios protegidos por este Plan.

SECCION SEGUNDA: NORMAS DE REGULACION DE ACTIVIDADES.

22. INFRAESTRUCTURAS.

1. La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase deberá sujetarse, además de a las disposiciones que le sean propias en razón de la materia, a las normas siguientes.

2. Durante la realización de las obras deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes, debiéndose proceder a la terminación de las obras a la restauración del terreno mediante la plantación de especies fijadoras. Asimismo asegurarán el drenaje de las cuencas vertientes en forma suficiente para la evacuación de las avenidas, cuyo período de retorno sea función de los daños previsibles.

3. La realización de obras de infraestructura deberá llevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obras para la construcción de nuevos tendidos eléctricos, infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de agua, instalaciones de tratamiento de residuos sólidos, carreteras y vias férreas, aeropuertos y helipuertos y cualesquiera otras infraestructuras análogas, deberán acompañarse del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, sin el cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia urbanística.

   Dentro de dicho Estudio se contemplarán expresamente, entre otros extremos, las actuaciones de restauración ambiental y paisajística que hayan de emprenderse y se analizará no sólo el impacto final de la infraestructura, sino el de las obras necesarias para su realización, presentando las alternativas de trazado y emplazamiento consideradas, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa escogida.

23. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

1. Con independencia de las autorizaciones exigidas por su legislación especifica, las actividades extractivas que lleven aparejadas obras de construcción, modificación o ampliación de edificios e instalaciones de cualquier clase o la realización de movimientos de tierras, precisarán la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, que se

tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanistica de acuerdo con el procedimiento del articulo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. La solicitud de autorización deberá venir acompañada del informe de la Agencia de Medio Ambiente relativo al Plan de Restauración del Espacio Natural, redactado con arreglo al Real Decreto 2.994/1.982, de 15 de Octubre.

2. Quedan exceptuadas de los requisitos de previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo e informe de la Agencia de Medio Ambiente las extracciones ocasionales y de escasa importancia de recursos minerales, siempre que se lleven a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exijan la aplicación de técnicas mineras. En todo caso, será necesaria la obtención de licencia municipal cuando supongan la realización de obras o instalaciones de cualquier clase o lleven aparejado el movimiento de tierras, debiéndose indicar en la solicitud de dicha licencia las medidas que se tomarán al final de la explotación para restituir los terrenos a su condición natural.

3. En las solicitudes de licencias para la realización de extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas inundables deberán indicarse las medidas especificas que van a tomarse para prevenir posibles riesgos a personas, edificios, terrenos y bienes de toda clase situados en cotas inferiores y para restituir los terrenos a su estado natural una vez finalizada la explotación.

4. En las solicitudes de licencia para estas actividades deberá justificarse que no van a producirse acumulaciones de materiales en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de las aguas y restos de arrastres de materiales y sustancias.

5. El planeamiento urbanístico señalará las zonas en las que la concentración o la envergadura de las instalaciones y obras relacionadas con las actividades mineras haga necesario proceder a una ordenación conjunta de las mismas mediante Planes Especiales.

24. ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACION DE RECURSOS VIVOS.

1. Se considerarán actividades relacionadas con la explotación de los recursos vivos las que se hallen directamente vinculadas a la explotación de los recursos vegetales del suelo y la cria y reproducción de especies animales.

2. Las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones de recursos vivos guardarán una relación de dependencia y proporción adecuadas a la tipología de los aprovechamientos a los que se dedique la finca en que hayan de instalarse, sin que en ningún caso puedan tener este carácter, a los efectos previstos en el articulo 85.1 de la Ley del Suelo, las construcciones destinadas a vivienda.

3. Cuando se trate de construcciones destinadas al servicio de varias explotaciones será necesaria la previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo tramitada con arreglo a lo previsto en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. Asimismo, se seguirá este procedimiento para la implantación o ampliación de las actuaciones señaladas en el Anexo I. En estos casos se detallarán en el proyecto las condiciones de localización, las distancias a otras instalaciones y la vinculación a una parcela de dimensiones tales que garanticen su aislamiento y la absorción de los impactos producidos por los residuos y desechos.

4. Para las construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones ganaderas incluidas en el Anexo I de este Plan Especial, se exigirá cualquiera que sea el régimen del suelo en que hayan de establecerse, el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

5. El planeamiento urbanistico tendrá en consideración la existencia de zonas de importante productividad primaria, bien sea agrícola, forestal, acuícola, piscícola, etc., estableciendo las medidas necesarias para su protección y regulando la implantación de las instalaciones necesarias de forma que se evite la intrusión de usos ajenos al aprovechamiento primario.

6. El planeamiento municipal identificará, en particular, las zonas de agricultura intensiva, entendiendo por tales las de cultivos en huertas, las plantaciones de árboles frutales en regadío y los viveros o invernaderos dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales. Dentro de dichas zonas el planeamiento urbanistico municipal establecerá las limitaciones de uso que resulten necesarias para el mantenimiento de su utilización agrícola, y regulará las condiciones de implantación y características de las construcciones, instalaciones, cerramientos, infraestructuras, vertederos, etc.

25. ACTIVIDADES INDUSTRIALES.

1. La implantación de establecimientos industriales, salvo en los casos en que se justifique lo inevitable de su localización en Suelo No Urbanizable, deberá realizarse en suelos clasificados como urbanos o urbanizables y debidamente calificados para tal uso por el planeamiento urbanístico municipal.

2. La implantación de industrias recogidas en el Anexo I en toda la provincia, así como las industrias que vayan a instalarse en Suelo No Urbanizable y ocupen una extensión superior a 10.000 m2. en parcela o superior a 1.000 m2. en planta, se verán sujetas al requisito de previa elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental.

3. Con carácter previo a la solicitud de autorización y licencia urbanistica para la construcción y ampliación de industrias fuera de las zonas expresamente designadas para ello en el planeamiento urbanistico municipal, podrá elevarse consulta a la Comisión Provincial de Urbanismo. Para la formulación de dicha consulta deberá aportarse la información necesaria para evaluar el impacto ambiental de la industria propuesta, pero no será necesario presentar la documentación exigida para la tramitación de la licencia urbanistica.

26. ACTIVIDADES TURISTICAS Y RECREATIVAS.

1. La creación o ampliación de instalaciones deportivas y recreativas, Parques Rurales o Areas de Adecuación Recreativa y campamentos y albergues juveniles o similares, en Suelo No Urbanizable, serán objeto de autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo con arreglo a lo dispuesto en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión, mediante presentación de proyecto en el que se contemple el conjunto de la actuación y su incidencia en el medio.

2. La construcción de instalaciones o edificaciones de cualquier clase que hayan de emplazarse en el interior de zonas deportivas, parques rurales o adecuaciones recreativas, estará en todo caso, sujeta a la previa obtención de licencia urbanistica, aunque se trate de construcciones desmontables de carácter provisional.

3. Los campamentos de turismo se localizarán en suelos clasificados de urbanizable o en áreas expresamente designadas para este uso por el planeamiento general. En caso de ausencia

de este tipo de determinaciones se considerará uso excepcionalmente autorizable en Suelo No Urbanizable siempre que no medie disposición sectorial o de planeamiento en contrario.

En este supuesto, la obtención de licencia urbanística requerirá la expresa declaración de Utilidad Pública o Interés Social de acuerdo con lo establecido en las Normas Subsidiarias Provinciales y tramitado con arreglo al artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. Para la obtención de licencia deberá presentarse el proyecto de campamento de turismo con los datos técnicos y de diseño referentes a accesos, zonas de acampada, instalaciones y servicios comunes, zonas de protección, dotación de agua y evacuación de residuales, que justifiquen su adecuación a lo dispuesto en este Plan, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Real Decreto de 27 de Agosto de 1.982, la Orden Ministerial de 28 de Julio de 1.966 y demás normativa sectorial aplicable. En ningún caso podrá autorizarse la instalación de albergues, con excepción de los dedicados al personal de servicio, que no sean enteramente transportables entendiendo por tales aquellos que cuentan con sus propios medios de propulsión o pueden ser fácilmente transportados por un automóvil de turismo.

Cuando lo juzgue necesario la Comisión Provincial de Urbanismo podrá autorizar la instalación del campamento a título de precario, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo fijando las garantías a exigir por el Ayuntamiento para garantizar la restitución del terreno a su estado primitivo.

Las fincas sobre las que se autorice la instalación de campamentos de turismo adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad. Para la cancelación de dicha anotación será necesario presentar certificación acreditativa de la terminación del uso de la finca como campamento de turismo, expedida por la Comisión Provincial de Urbanismo. La existencia de viario a infraestructuras exigidos para la instalación del campamento no podrá en ningún caso generar derechos de reclasificación del suelo.

5. La implantación de actividades de hostelería, bien mediante construcción de nuevas instalaciones o por cambio de uso o ampliación de las existentes, se hará en los suelos expresamente clasificados para este uso por el planeamiento general. En caso de ausencia de este tipo de determinación se considerará excepcionalmente autorizables en Suelo No Urbanizable, siempre que no medie disposición sectorial o de planeamiento en contrario.

En este supuesto, la obtención de licencia urbanística requerirá la expresa declaración de Utilidad Pública o Interés Social de acuerdo con lo establecido en las Normas Subsidiarias Provinciales y tramitado con arreglo al artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. En la documentación de proyecto que se presente deberá figurar expresamente la propuesta de eliminación de los residuos y vertidos que haya de generarse y un Estudio de Impacto Ambiental.

6. El planeamiento urbanístico municipal valorará las características de su territorio en orden a sus posibilidades recreativas y de ocio ligadas a la naturaleza, señalando para ello las áreas aptas para su adecuación y el diseño apropiado según las actividades que vaya a soportar, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en este Plan.

27. **VERTEDEROS.**

1. La creación de vertederos y otros depósitos de desechos estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique

debidamente el emplazamiento, mediante el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental. Dicho Estudio deberá referirse entre otros a los siguientes extremos:

- Estimación del volumen de residuos a tratar, justificación de la capacidad para hacer frente a los mismos y vida útil para la instalación.

- Sistema de captación y tratamiento.

- Impacto sobre el medio ambiente atmosférico, con el correspondiente análisis de vientos y afecciones por olores o humos.

- Impacto sobre el suelo, analizando las condiciones en que quedarán los suelos al término de la actividad si se trata de vertidos al aire libre.

- Impacto sobre los recursos hidráulicos, justificando la no afección de los recursos subterráneos y la protección contra posibles avenidas.

- Impacto paisajistico.

2. En todo caso, será necesario contar con la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo para la creación de vertederos municipales y para los que hayan de recoger residuos industriales o agricolas.

3. El planeamiento urbanístico municipal deberá, en función de las actividades generadoras de residuos sólidos, basuras o desechos existentes en el término municipal y su ámbito geográfico de influencia, delimitar las áreas idóneas y las no aptas para esta actividad, en aplicación de los criterios derivados de este Plan Especial. Asimismo deberán analizarse en el planeamiento las condiciones de los vertederos existentes, al objeto de detectar los posibles impactos derivados tanto de su emplazamiento como de las técnicas de tratamiento utilizadas. De acuerdo con el resultado de dicho análisis, el propio planeamiento deberá asignar el emplazamiento más idóneo, calificándolo como Sistema General Técnico, y prever los instrumentos, plazos y medios financieros disponibles para la eliminación de los impactos identificados, y en su caso, la relocalización de las instalaciones.

4. La disposición de residuos sólidos, basuras o desechos fuera de los lugares específicamente destinados para ello podrá tener la consideración de vulneración del planeamiento y dar lugar a la obligación de restituir el suelo a su estado original, sin perjuicio de las sanciones en que pueda incurrir con arreglo a la legislación sectorial vigentes. Cuando por su entidad pueda calificarse como vertedero podrá tener además la consideración de infracción urbanística a los efectos previstos en el vigente Reglamento de Disciplina Urbanística.

28. ACTIVIDADES RESIDENCIALES.

Los usos residenciales se restringirán al máximo en todo el Suelo No Urbanizable de la provincia, debiendo orientarse preferentemente hacia las zonas urbanas. En cualquier caso, deberán adaptarse a las condiciones que se establezcan en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de ámbito provincial y en el planeamiento general.

La construcción de edificios de carácter residencial, destinados a uso tanto permanente como temporal, deberán tramitarse siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión.

37. COMPLEJOS SERRANOS DE INTERES AMBIENTAL (CS).

1. Constituyen estos espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/O vocación principalmente forestal, y en los cuales 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.

2. En estos espacios se prohibe:

   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 atracciones.

   d) Aeropuertos y helipuertos.

   e) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.

   f) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.

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 requeriria 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 según caracteristicas del Anejo 1 y piscifactorías, será requisito indispensable la aportación de un proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.

   c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental.

   d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.

   e) Las adecuaciones naturalisticas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 26.

   f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas, de acuerdo con las siguientes limitaciones:

      . No situarse a distancias mayores 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 restitución al disfrute público del resto del espacio protegido.

En ambos casos será preceptivo con la documentación de proyecto, el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes, según lo dispuesto en la Norma 26.

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. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

- La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 Km. de un núcleo de población.

- La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.

- El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

i) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios, de acuerdo a lo establecido en la Norma 22. 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.