



CARMONA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

TÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES DEL PGOU	2	TÍTULO VII. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y NATURAL	92
Capítulo I. Objeto, contenido e interpretación del PGOU	2	Cap. I. Condiciones Generales de Protección	92
Capítulo II. Efectos de la aprobación del PGOU	5	Cap. II. Condiciones Específicas de Protección	83
Capítulo III. Las determinaciones generales del PGOU	9	TÍTULO VIII. USOS DE SUELO	101
Capítulo VI. Determinaciones del PGOU en el suelo urbano	13	Capítulo I. La regulación de los usos	101
Capítulo V. Determinaciones del PGOU en el suelo urbanizable	16	Capítulo II. Los usos globales y pormenorizados del PGOU	102
Capítulo VI. Determinaciones del PGOU en el suelo no urbanizable	17	TÍTULO IX. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.	109
Capítulo VII. La información urbanística	18	Cap. I. Ámbito de Aplicación y Condiciones Generales	109
TÍTULO II. EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	21	Cap. II. Condiciones de Implantación y Forma de Edificios	114
Capítulo I. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo	21	TÍTULO X. NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN	124
Capítulo II. El régimen del suelo urbano	23	Cap. I. Condiciones Particulares de la Edificación en Suelo Urbano	124
Capítulo III. El régimen del suelo urbanizable	26	Cap. II. Condiciones Particulares de la Edificación en S. No Urbanizable	137
Capítulo IV. El régimen del suelo no urbanizable	27	TÍTULO XI. NORMAS PARTICULARES PARA EL ESPACIO PÚBLICO DEL S. URBANO	141
Capítulo V. Parcelaciones Urbanísticas en Suelo no Urbanizable	31	Cap. I. Condiciones Generales para el espacio público urbano	141
Capítulo VI. Categorías del suelo no urbanizable	32	Cap. II. Condiciones Particulares de urbanización y mobiliario urbano	144
TÍTULO III. LA EJECUCIÓN DEL PGOU	38	Cap. III. Ccondiciones de Movilidad y Accesibilidad.	146
Capitulo I. El planeamiento urbanístico de desarrollo	38	Cap. IV. Ccondiciones Particulares de Infraestructuras e Instalaciones	148
Capítulo II. La gestión urbanística.	42	TÍTULO XII. NORMAS PARTICULARES PARA ZONAS DE SNU ALCORES Y ESCARPE	151
Capítulo III. Actuaciones Urbanísticas del PGOU	47	Cap. I. Normas Generales para el SNU de Zonas Alcores y Escarpe	151
TÍTULO IV. INTERVENCIÓN ADMINIST. EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO	53	Cap. II. Normas Particulares para el SNU de Zonas Alcores y Escarpe	152
Cap. I. Las licencias urbanísticas	53	DISPOSICIONES FINALES	154
Cap. II. El control de las condiciones mínimas de las edificaciones	64	Disposiciones Adicionales	154
TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO	70	Disposiciones Transitorias	154
Cap. I. Disposiciones generales	70	Disposición Derogatoria	159
Cap. II. Determinaciones relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección pública	73		
TÍTULO VI. NORMAS DE URBANIZACIÓN	75		
Cap. I. Proyectos y obras de urbanización	75		
Cap. II. Condiciones mínimas de urbanización zonas de uso residencial	76		
Cap. III. Condiciones mínimas urbanización zonas de uso industrial y Terc.	84		
Cap. IV. Condiciones mínimas urbanización parcelaciones residenciales	85		

Plan General de Ordenación Urbanística de Carmona.

NORMAS URBANÍSTICAS.

TÍTULO I.- DETERMINACIONES GENERALES DEL PGOU.

CAPÍTULO I.- OBJETO, CONTENIDO E INTERPRETACIÓN DEL PGOU.

Artículo 1.1.1.- Objeto, naturaleza y ámbito territorial del PGOU.

1. El Objeto del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Carmona es dotar a este municipio de un instrumento de planeamiento general adaptado a la legislación urbanística vigente en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que venga a ordenar de modo integral el desarrollo de los distintos aspectos de la actividad urbanística en el Municipio de Carmona.
2. El Plan General goza de naturaleza jurídica normativa de rango reglamentario y, en desarrollo de la normativa de ordenación territorial y urbanística estatal y autonómica, y por remisión de esta, regula el régimen del urbanístico de la propiedad del suelo, el subsuelo y el vuelo, establece la ordenación urbanística del municipio y organiza la actividad administrativa necesaria para el logro de sus fines y objetivos mediante la gestión de la ejecución del plan.
3. Este Plan General sustituye y deroga a las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento, aprobadas el 17 de noviembre de 1983, y su Adaptación Parcial a la LOUA, aprobada el 4 de marzo de 2009, así como las innovaciones de las que ha sido objeto.
4. Igualmente, quedan sin efecto los instrumentos de planeamientos de desarrollo realizados al amparo de las Normas Subsidiarias y su Adaptación Parcial, salvo los planeamientos incorporados expresamente a este Plan General.
5. Las determinaciones establecidas por el Plan General, así como las presentes Normas Urbanísticas, son de aplicación en la totalidad del Término Municipal de Carmona.

Artículo 1.1.2.- Contenido Documental del PGOU.

NORMAS URBANÍSTICAS

1.- MEMORIAS

- Memoria de Información
- Memoria de Ordenación y Justificación
- Memoria de Participación Pública

2.- NORMAS URBANÍSTICAS

- Normas Urbanísticas
- Anexo Fichas de Planeamiento y Gestión

3.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

4.- DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA

PLANOS DE INFORMACIÓN

I.01.- Término Mpal. Estructura Territorial y Núcleos Urbanos.	1/ 50.000
I.02.- Término Mpal. Hipsometría	1/ 50.000
I.03.- Término Mpal. Unidades del Paisaje	1/ 50.000
I.04.- Término Mpal. Red Hidrográfica	1/ 50.000
I.05.- Término Mpal. Usos del Suelo No Urbanizable	1/ 50.000
I.06.- Término Mpal. Actividades no agrícolas en S. no Urbanizable	1/ 50.000
I.07.- Término Mpal. Estructura de Propiedad	1/ 50.000
I.08.- Término Mpal. Infraestructuras	1/ 50.000
I.09.- Planeamiento. NNSS 1983. P2_ Clasificación Término Mpal	1/ 25.000
I.10.- Planeamiento. NNSS 1983. P9_ Asignación global usos e intensidades	1/ 3.000
I.11.- Planeamiento. NNSS. Refundido Ordenación Pormenorizada	1/ 4.000
I.12.- Planeamiento. Adaptación P. 2009. P2_Clasificación T. Mpal	1/ 20.000
I.13.- Planeamiento. Adaptación P. 2009. P5_Clasificación Carmona	1/ 4.000
I.14.- Planeamiento. Plan Especial Protección Patrimonio Histórico. P.O2	1/ 2.000
I.15.- Planeamiento. Plan Parcial Parque Logístico plano 9	1/ 2.000
I.16.- Suelo urbano. Antigüedad de la Edificación de Carmona	1/ 4.000
I.17.- Suelo urbano. Altura de la Edificación de Carmona	1/ 4.000
I.18.- Suelo urbano. Estructura Urb. y Áreas Homogéneas de Carmona	1/ 4.000
I.19.- Suelo urbano. Dotaciones Públicas Carmona	1/ 4.000
I.20.- Suelo urbano. Infraestructura eléctrica	1/ 4.000
I.21.- Suelo urbano. Abastecimiento de agua y saneamiento	1/ 4.000

PLANOS DE ORDENACIÓN

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

A.- Nivel Territorial:

A01.- Estructura territorial y Clasificación del suelo	1/ 50.000
A02.- SNU. Protección Especial por legislación específica	1/ 50.000
A03.- SNU. Protección Esp. Por planificación territorial o urbanística	1/ 50.000
A04.- SG e Infraestructuras Territoriales	1/ 50.000
A05.- Clasificación y Categorías de Suelo Urbano y Urbanizable	1/ 20.000

B.- Nivel Urbano:

B01. Ordenación Estructural. Carmona y Guadajoz	1/ 4.000
B02. Ordenación Estructural. Otros núcleos A...	1/ 10.000
B03. Ordenación Estructural. Otros núcleos B...	1/ 10.000
B04. Ordenación Estructural. Otros núcleos C...	1/ 10.000
B05. Ordenación Estructural. Otros núcleos D...	1/ 10.000
B06. Ordenación Estructural. Modelo de movilidad a corto plazo	1/ 4.000
B07. Ordenación Estructural. Modelo de movilidad a medio plazo	1/ 4.000
B08. Ordenación Estructural. Modelo transporte público corto plazo	1/ 4.000
B09. Ordenación Estructural. Modelo de transporte púb. medio plazo	1/ 4.000

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

C.- Nivel Urbano:

C01. Ordenación P. Carmona	1/ 4.000
C02. Ordenación P. Carmona, Ciudad	1/ 2.000
C03. Ordenación P. Carmona, Industrial Norte y Sur	1/ 2.000
C04. Ordenación P. Guadajoz	1/ 2.000
C05. Ordenación P. Pradollano	1/ 3.000
C06. Ordenación P. Pino La Algabarra, Cañada Baja	1/ 3.000
C07. Ordenación P. El Corzo, El Caudal	1/ 3.000
C08. Ordenación P. La Celada, La Baronesa	1/ 3.000
C09. Ordenación P. Pino Grande, Socorro, Mataluna	1/ 3.000
C10. Ordenación P. Torrecilla, Naranjos, Naranjillas, Palmas	1/ 3.000
C11. Ordenación P. Torrepalma	1/ 3.000
C12. Ordenación P. Camposol, Parque Logístico	1/ 3.000
C13. Ordenación P. Los Nietos - Las Nietas, Arrobones, La Barca	1/ 3.000

C14. Ordenación P. La Cierva, Cortijos del Alcor	1/ 3.000
C15. Ordenación P. Matallana, Las Monjas	1/ 3.000
C16. Ordenación P. Los Jinetes	1/ 3.000
C17. Ordenación P. Virgen Araceli, Giralda, Torrelaguna, Entrearroyos	1/ 3.000
C18. Ordenación P. Ventanal Bajo, Raso Espejo, Tres Palmeras	1/ 3.000
C19. Ordenación P. Frutales del Alcor, Santa Fe, Santaella de Fátima	1/ 3.000
C20. Ordenación P. Cerros del Alcor, San Bernardo	1/ 3.000
C21. Ordenación P. El Soldado, Santa Marina	1/ 3.000

D.- Infraestructuras:

D01. Ordenación P. Infraestructuras, Carmona	1/ 4.000
D02. Ordenación P. Infraestructuras, Guadajoz	1/ 3.000
D03. Ordenación P. Infraestructuras, Pradollano	1/ 3.000
D04. Ordenación P. Infraestructuras, Pino de la Algabarra, Cañada Baja	1/ 3.000
D05. Ordenación P. Infraestructuras, El Corzo, El Caudal	1/ 3.000
D06. Ordenación P. Infraestructuras, La Celada, La Baronesa	1/ 3.000
D07. Ordenación P. Infraestructuras, Pino Grande, El Socorro	1/ 3.000
D08. Ordenación P. Infraestructuras, Torrecilla, Naranjillas, Naranjos, Palmas	1/ 3.000
D09. Ordenación P. Infraestructuras, Torrepalma	1/ 3.000
D10. Ordenación P. Infraestructuras, Camposol, Parque Logístico	1/ 3.000
D11. Ordenación P. Infraestructuras, Nietas - Nietas, La Barca, Arrobones	1/ 3.000
D12. Ordenación P. Infraestructuras, La Cierva, Los Cortijos del Alcor	1/ 3.000
D13. Ordenación P. Infraestructuras, Matallana, Las Monjas	1/ 3.000
D14. Ordenación P. Infraestructuras, Los Jinetes	1/ 3.000
D15. O.P. Infraestructuras, Virgen Araceli, Giralda, Torrelaguna, Entrearroyos	1/ 3.000
D16. Ordenac. P. Infraestructuras, Ventanal Bajo, Raso Espejo, Tres Palmeras	1/ 3.000
D17. O.P. Infraestructuras, Frutales del Alcor, Santa Fe, Santaella de Fátima	1/ 3.000
D18. Ordenación P. Infraestructuras, Cerros del Alcor, San Bernardo	1/ 3.000
D19. Ordenación P. Infraestructuras, El Soldado, Santa Marina	1/ 3.000

5.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL:

Estudio de Impacto Ambiental 1997
Actualización del Estudio 2003
Actualización del Estudio 2012
Anexo Estudio Ruido
Anexo Sistema de Vías Pecuarias

6.- ANEXOS del PGOU:

- Anexo A.- Resumen Ejecutivo Doc. Aprobación Provisional del PGOU
- Anexo B.- Alegaciones al PGOU 2003
- Anexo C.- Estudio de Inundabilidad de Suelos Clasificados
- Anexo D.- Estudio de Movilidad y Accesibilidad
- Anexo E.- Estudio de Demanda de Vivienda
- Anexo F.- Informe Arqueológico sobre Yacimientos Afectados
- Anexo G.- Inventario de Asentamientos Urbanísticos del Término Mpal.

Artículo 1.1.3.- Interpretación de las determinaciones del Plan.

1. Las determinaciones del Plan, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
2. No obstante lo anterior, y dada la peculiaridad de una norma jurídica que se integra por determinaciones escritas y gráficas, se ofrecen los siguientes criterios generales de interpretación:
 - a) Los distintos documentos integradores del Plan General gozan de un carácter unitario, habiendo de aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna del mismo, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo al valor y especificidad de sus documentos atendiendo al objeto y contenido de estos, considerando los fines y objetivos del plan, expresados en su Memoria.
 - b) En supuestos de contradicción entre planos y documentos escritos, se dará prelación a estos últimos, ello salvo que del conjunto del instrumento de planeamiento resultare, conforme al principio de coherencia interna de la norma, que el espíritu y finalidad de esta se compadece mejor con la planimetría.
 - c) De aparecer disparidades en documentación planimétrica elaborada a distinta escala, se dará prelación a aquellos documentos elaborados a mayor escala (más próxima a 1/1).
 - d) En supuestos de contradicción entre mediciones reflejadas en planos y las resultantes de la realidad física, se estará a lo que

resulte de los levantamientos topográficos que se lleven a efecto.

- e) Si concurren discordancias entre expresiones reflejadas en términos unitarios o porcentajes frente a aquellas expresadas en términos absolutos, se dará preferencia a aquellas frente a estas.
- f) De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciasen conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a lo que mejor se acomode a la función social del derecho de propiedad y al sometimiento de este al interés público general, concretado ello en el logro de un desarrollo cohesionado y sostenible de la ciudad y una utilización racional e igualmente sostenible de los recursos naturales. A tales efectos se ofrecen los siguientes criterios que como regla general habrán de prevalecer:
 - La menor edificabilidad.
 - Los mayores espacios públicos.
 - La mayor protección y conservación del patrimonio cultural.
 - El menor impacto ambiental y paisajístico.
 - La menor transformación en los usos y prácticas tradicionales.

CAPÍTULO II. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PGOU.**Artículo 1.2.1.- Entrada en Vigor, Efectos y Vigencia del Plan.**

1. El acuerdo de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística, así como el contenido del articulado de sus normas se publicará en la forma dispuesta por el artículo 41.1 de la LOUA y entrará en vigor en los términos previstos en el artículo 70.2 de la Ley 7/1.985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local transcurrido el plazo del artículo 65.2 de la misma.
2. La entrada en vigor del presente Plan General le confiere los siguientes efectos:
 - a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar del Ayuntamiento en cualquier momento información escrita sobre su contenido y aplicación, mediante cualquiera de estas formas:
 - Consulta directa.
 - Consulta mediante emisión de informe urbanístico, en los términos dispuestos en el artículo 6.3 de la LOUA.
 - Consulta mediante Cédula Urbanística, en los términos dispuestos en el artículo 6.1 de la LOUA.
 - b) Obligatoriedad, lo que implica el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de las Administraciones Públicas, como para los particulares. Dicho cumplimiento estricto de sus determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
 - c) Ejecutividad, lo que implica la facultad de emprender la realización de los proyectos y las obras que en el Plan estén previstos y, en general, la habilitación al Ayuntamiento para el ejercicio de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cabal cumplimiento de sus determinaciones.
3. El Plan General de Ordenación Urbanística de Carmona tiene vigencia indefinida mientras no se apruebe su revisión íntegra que lo sustituya, y sin perjuicio de sus eventuales revisiones parciales o modificaciones.
4. El horizonte temporal mínimo de sus previsiones programadas es de doce años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho periodo, verificar la oportunidad de proceder a su revisión parcial o total.

Artículo 1.2.2.- Vinculación, obligatoriedad y coordinación administrativa.

1. La aprobación del presente Plan General así como la del resto de instrumentos de planeamiento que lo desarrollen produce el efecto de la vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación así como al régimen urbanístico que se derive de estas determinaciones.
2. El Plan General y los Planes que lo desarrollen obligan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
3. Los Planes que desarrollen las entidades supralocales con incidencia territorial en el Municipio y que contengan determinaciones no previstas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o en el Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla y en cualquiera otro instrumento de ordenación territorial que le afectase, deberán ser objeto de informe por el Ayuntamiento, que evalúe su coherencia con los objetivos y determinaciones del presente Plan General. De no emitirse en el plazo de un mes desde la remisión de la documentación completa por el órgano que lo formule, se entenderá favorable. Se propondrá que la resolución de las discrepancias que pudieran plantearse se realice de común acuerdo, para lo cual se podrán constituir comisiones mixtas de concertación.
4. Los proyectos de obras públicas ordinarias y los de implantación de infraestructuras y servicios promovidas por las demás Administraciones, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización, así como las amparadas y definidas en Planes Especiales supramunicipales, deberán ser remitidos al Ayuntamiento para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un mes. Hasta tanto no se acuerden los términos de la ejecución de las obras, no podrá darse inicio a las mismas.
 Todo ello sin perjuicio de lo establecido al respecto por las Disposiciones Adicionales 2ª, 3ª y 12ª de la Ley 13/2.003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas, relativas al régimen aplicable a las obras públicas de interés general, o de la norma que en el futuro le sustituyese.
5. En los demás casos, los actos promovidos por las Administraciones Públicas o sus entidades adscritas o dependientes precisarán licencia

de obras, salvo los supuestos en los que concurra un excepcional o urgente interés público, en los que podrá seguirse el procedimiento previsto en el art.170.3 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 1.2.3.- Ejecutividad y declaración de utilidad pública.

1. La gestión y ejecución del Plan General la llevará a cabo el Ayuntamiento de Carmona, de forma directa, a través de su Área de Urbanismo y, por encomienda, a través de la gerencia de urbanismo o empresa municipal competente, en caso de haberlas, sin perjuicio de la utilización cuando así fuera conveniente de las demás formas de gestión previstas en los artículos 90 y siguientes de la LOUA.
2. La aprobación del presente Plan General, así como la de los demás que lo desarrollen y de delimitaciones de unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación, implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor de éstas, incluso sectores completos señalados en el Plan. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios precisos para la completa urbanización del área o sector.

Artículo 1.2.4.- Régimen General de la Innovación del Plan.

1. El plan podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión, total o parcial, o mediante su modificación.
2. Toda revisión parcial o modificación que se redacte del Plan General deberá quedar integrada por la documentación idónea para el completo logro de sus fines y adecuado desarrollo de las determinaciones a que afecte, ello en función de sus objetivos y alcance. En concreto, el documento de modificación que se elabore habrá de quedar integrado por la siguiente documentación:
 - a) Memoria justificativa y explicativa que trate la necesidad de la alteración propuesta y los objetivos y fines pretendidos, habiendo de motivar, además de las necesarias mejoras que la misma suponga para el bienestar de la población y el mejor logro de los principios y fines de la función pública urbanística, la observancia

de las reglas y estándares de ordenación legalmente dispuestos y las especialidades que a la misma son de aplicación conforme a las reglas del apartado 2 del art. 36 LOUA y, tratándose de suelo urbano, su categorización como consolidado o no.

- b) Documentación Planimétrica refundida, parcial o íntegra, en función de las determinaciones que incorpore, a igual escala y definición que aquella que altere en el Plan General. Ello sin perjuicio de la persistencia en su vigencia de la documentación integrante del Plan General, en lo no afectado por la modificación, la cual prevalecerá en todo caso sobre la integrante del documento de modificación.
 - c) Programa de Actuación y Estudio Económico – Financiero, que incluya Informe de Sostenibilidad Económica de las actuaciones urbanísticas propuestas.
3. La competencia para la formulación de modificaciones y revisiones del planeamiento general, salvo en aquellos supuestos en que la competencia corresponda a la correspondiente Consejería, es exclusiva del Excmo. Ayuntamiento de Carmona. No obstante lo anterior, y sólo cuando se refiera a modificaciones del planeamiento, las administraciones o entidades públicas podrán formular propuestas y los particulares solicitudes de iniciación de procedimientos de alteración del Plan General, las cuales podrán ser rechazadas motivadamente tanto por razones de oportunidad como de legalidad.
 4. Las propuestas y solicitudes de iniciación que se formulen habrán de venir acompañadas de la documentación íntegra idónea para su aprobación, de la cual habrá de aportarse tres ejemplares, uno de ellos en soporte informático; el número de ejemplares habrá de incrementarse en función del número de administraciones sectoriales que, en su caso, se estime necesario consultar con carácter previo a la adopción del acuerdo de formulación.

Artículo 1.2.5.- Revisión del Plan.

1. El horizonte temporal determinado a los efectos del logro de los objetivos y fines del Plan es de 16 años, imponiéndose la revisión integral del mismo transcurrido tal periodo, y ello con independencia del logro de sus fines y objetivos en los periodos fijados. Procederá igualmente la revisión integral del Plan General en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando la innovación de sus determinaciones afecte a su ordenación estructural en un modo sustancial. En este supuesto, las

revisiones del Plan podrán totales o parciales.

- b) Cuando la realidad del Municipio exija innovar el Plan introduciendo alteraciones al mismo que supongan bien, la transformación de la ordenación integral definida con motivo de la elección de un modelo territorial distinto, bien, la adopción de nuevos criterios de carácter substancial con relación a la ordenación estructural del Término Municipal.
 - c) La aparición de circunstancias demográficas sobrevenidas que den lugar a que la tasa de crecimiento demográfico al finalizar el primer cuatrienio difiera en un 20% por exceso o por defecto de las previsiones del Plan.
 - d) Cuando se produzcan desviaciones tales en el cumplimiento del Programa de Actuaciones del Plan que ello de lugar que al inicio del segundo o tercer cuatrienio de vigencia del Plan no hayan sido ejecutados los sistemas generales necesarios para desarrollar las actuaciones contempladas en el primer o segundo cuatrienio, respectivamente.
 - e) La aparición de circunstancias sobrevenidas de índole económica que lleven a estimar que se originará un manifiesto incumplimiento de las previsiones del Plan en los plazos previstos.
 - f) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar al logro de los objetivos y fines del Plan.
 - g) El logro anticipado de los fines y objetivos del presente Plan de modo anticipado, exigirá la revisión del mismo por agotamiento de su capacidad.
2. Procederá la revisión parcial del Plan cuando se imponga la introducción de alteraciones sustanciales en la ordenación estructural definida por el Plan que gocen de una carácter aislado, bien por afectar a ámbitos territoriales concretos y/o a determinaciones que deban interrelacionarse al objeto de mejorar el Plan en aspectos puntuales o sectoriales.
 3. Las alteraciones del Plan que tengan su origen en acuerdos de la Consejería competente adoptados en los términos dispuestos por la legislación urbanística, en previsiones de la normativa sectorial o el planeamiento territorial, así como aquellos que se deriven de la aprobación de planes de sectorización, tendrán el carácter de revisión integral, parcial, o bien de modificación, en función de su incidencia en la ordenación estructural del Término Municipal.

Artículo 1.2.6.- Modificación del Plan.

1. Constituye una modificación del Plan cualquier alteración de sus determinaciones que no constituya un supuesto de revisión del mismo.
2. No tendrán la consideración de modificación del Plan General:
 - a) Aquellas alteraciones, en mejora del presente Plan General, que los Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle lleven a efecto al establecer las determinaciones que les son propias, siempre que las mismas no afecten a aquellos criterios, objetivos y directrices que define el presente Plan General, de modo gráfico o escrito, en sus determinaciones de carácter estructural y pormenorizadas preceptivas.
 - b) La delimitación de Unidades de Ejecución y determinación de sistemas de actuación, así como la modificación o sustitución de los mismos en los términos dispuestos por la legislación urbanística.
 - c) La delimitación, conforme al procedimiento previsto por la normativa urbanística, de reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio municipal del suelo y áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento, así como la alteración de aquellas.
 - d) El desarrollo y alteración de las determinaciones no básicas de las presentes normas en lo que estas afectan a las condiciones de edificación y urbanización mediante la aprobación de ordenanzas municipales. A tales efectos, son determinaciones no básicas las relativas a parámetros de forma y estéticos que no afectan a alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos ni usos.
 - e) La determinación, modulación y concreción de los plazos máximos de ejecución del planeamiento dispuestos que se lleve a efecto conforme a la previsión de la normativa urbanística.
 - f) La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efecto de conformidad a la legislación aplicable.

Artículo 1.2.7.- Usos y obras provisionales.

1. No obstante la obligación de observancia de los Planes, si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y

obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar y demolerse sus instalaciones y edificaciones cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

2. Quedan excluidos del otorgamiento de este tipo de autorizaciones aquellos usos y obras que pretendan implantarse en suelo no urbanizable y en suelo urbano consolidado por la urbanización.
3. El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere el párrafo 1 anterior, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden del Ayuntamiento acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización.
4. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrá de ponderarse los siguientes aspectos.
 - a) La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del plan atendiendo a su desarrollo previsible.
 - b) El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.
 - c) Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo, en relación a los plazos previsible para la ejecución del planeamiento.
 - d) La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.
5. El procedimiento de autorización habrá de observar las siguientes exigencias:
 - a) Solicitud por el interesado reconociendo la potestad del Ayuntamiento a proceder a la demolición de las edificaciones, sin derecho a indemnización.
 - b) La eficacia de los actos administrativos de autorización quedará demorada al cumplimiento de las siguientes exigencias:
 - Prestación de fianza en la cuantía necesaria para la demolición de las edificaciones e instalaciones previstas, cesación de los usos, así como restauración de los terrenos.

- Acreditación ante el Ayuntamiento de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones especiales en que se otorga la licencia.

Artículo 1.2.8.- Instrumento para el Seguimiento y Evaluación del Plan.

1. El instrumento previsto para la evaluación y seguimiento del Plan General es la Comisión de Seguimiento del PGOU de Carmona.
2. Tras la aprobación definitiva del PGOU, el Ayuntamiento procederá a constituir la Comisión de Seguimiento del PGOU, un órgano consultivo, cuya finalidad es:
 - a) El seguimiento y evaluación de la aplicación de las determinaciones contenidas en el PGOU, valorando su eficacia y, en su caso, la necesidad de introducir innovaciones sobre sus contenidos.
 - b) Hacer un seguimiento de la puesta en marcha y estado de ejecución de las distintas actuaciones urbanísticas que contiene el PGOU, velando por la ejecución de su programación y, en su caso, valorando la necesidad de revisarla.
3. La Comisión de Seguimiento del PGOU es un órgano consultivo, presidido por el Alcalde, o persona en quien delegue, y con representación de los grupos políticos municipales y los máximos responsables técnicos del Área de Urbanismo.
4. El Ayuntamiento podrá regular reglamentariamente su composición y sus funciones. Mientras tanto, se constituirá con la composición y régimen de funcionamiento de la Comisión Informativa de Urbanismo y se reunirá, como mínimo, una vez al año.

CAPÍTULO III. LAS DETERMINACIONES GENERALES DEL PGOU.**Artículo 1.3.1.- Ordenación estructural y pormenorizada del Término Mpal.**

1. El Plan General define la ordenación estructural y pormenorizada del Término Municipal, estableciendo un modelo territorial y urbano, así como los criterios y determinaciones que han de regir su evolución y su protección ambiental y patrimonial, empleando criterios de racionalidad, funcionalidad y coherencia urbanística, de sostenibilidad ambiental y social, y de defensa del interés general.
2. El Plan contiene la ordenación estructural y pormenorizada, preceptiva y, en su caso, potestativa, de la totalidad del suelo del Municipio, regulada por las determinaciones contenidas en este Capítulo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la LOUA y sus reformas posteriores.

Artículo 1.3.2.- Clasificación del suelo.

1. La clasificación del suelo define el contenido del derecho de propiedad inmobiliaria de la totalidad del suelo del Término Municipal. Conforme a la legislación urbanística vigente, el Plan General clasifica todo suelo del territorio municipal, como suelo urbano, urbanizable o no urbanizable.
2. No obstante lo anterior, el Plan excluye de esta clasificación de suelo a los terrenos destinados a Sistemas Generales que, por su naturaleza, entidad u objeto, tienen carácter e interés supramunicipal o singular, identificados en los Planos de Clasificación y de Sistemas Generales.

Artículo 1.3.3.- Categorización del suelo.

- 1.- En función del régimen de derechos y deberes a que quedan sometidos los propietarios de suelo, el Plan General de Carmona distinguen las siguientes Categorías:

A.- Suelo Urbano, conforme al artículo 45 de la LOUA:

- a) Suelo urbano no consolidado.
Integrado por los terrenos en que concurren los distintos supuestos contemplados por el artículo 45.2.B de la LOUA.
- b) Suelo urbano consolidado.

Constituido por aquellos terrenos urbanos en que no concurren las circunstancias indicadas en el apartado anterior.

B.- Suelo Urbanizable, conforme al artículo 47 de la LOUA:

- a) Suelo Urbanizable Sectorizado.
Es aquel que queda comprendido en los sectores delimitados por el presente plan.
- b) Suelo Urbanizable No Sectorizado.
Quedando integrado por los terrenos urbanizables cuyo desarrollo, no es preciso, a priori para el logro de los objetivos y fines del Plan en los 16 años previstos para su ejecución.

C.- Suelo No Urbanizable, conforme al artículo 46.2 LOUA:

- a) Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica, así clasificados en aplicación de:
 - Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
 - Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
 - Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.
- b) Suelo No Urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, así clasificados en aplicación de:
 - Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

- Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

- c) Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural.
- d) Este Plan no categoriza ningún ámbito de suelo no urbanizable de Hábitat Rural Diseminado, definidos como asentamientos rurales diseminados, vinculados en su origen al medio rural, por estar formados en su origen por edificaciones y viviendas unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria propia del medio rural.

2.- En función de la ordenación pormenorizada que define el Plan, se distinguen las siguientes categorías:

A.- Suelo Urbano:

- a) Suelo urbano ordenado.
Integrado por aquellos terrenos urbanos, consolidado y no consolidados, respecto de los que el presente Plan define una ordenación pormenorizada directamente ejecutiva.
- b) Suelo urbano no ordenado.
Son aquellos terrenos urbanos no consolidados en que la ordenación ejecutiva queda remitida por este Plan a la aprobación de un planeamiento de desarrollo que pormenore las determinaciones de su ordenación.

B.- Suelo Urbanizable:

- a) Suelo urbanizable sectorizado ordenado.
Integrado por aquellos terrenos urbanizables sectorizados respecto de los que el presente Plan define una ordenación pormenorizada directamente ejecutiva.
- b) Suelo urbanizable sectorizado no ordenado.
Son aquellos terrenos urbanizables sectorizados en que la ordenación pormenorizada ejecutiva queda remitida por este Plan a la aprobación de un planeamiento de desarrollo.

3.- Atendiendo a las técnicas de definición del derecho al aprovechamiento se distingue entre:

- a) Suelos comprendidos en áreas de reparto.
Son los terrenos urbanizables sectorizados y urbanos no consolidados de ejecución sistemática en el que el derecho de los propietarios queda definido con referencia al aprovechamiento medio.
- b) Suelos excluidos de áreas de reparto.
Son aquellos terrenos urbanos, consolidados o no, en el que el planeamiento se ejecuta de modo asistemático y el que el derecho de los propietarios queda definido por referencia a aprovechamientos objetivos.

4.- Atendiendo a la entidad de las actuaciones urbanísticas a acometer, al carácter individualizable de las mismas con relación a la unidad edificatoria y, consiguientemente, a las técnicas urbanísticas a seguir a los efectos de la gestión y ejecución del planeamiento, se distinguirán las siguientes dos categorías de suelo urbano:

- a) Suelo sometido a actuaciones sistemáticas.
Es aquel que clasificado como urbano no consolidado o urbanizable, que el presente plan incluye en áreas de reparto, en el que las determinaciones del planeamiento habrán de gestionarse y ejecutarse en el seno de Unidades de Ejecución.
- b) Suelo sometido a actuaciones asistemáticas.
Es aquel suelo clasificado como urbano, consolidado o no, y en todo caso ordenado, que el presente Plan General no incluye en áreas de reparto, y en el que el planeamiento se ejecuta de modo aislado por los distintos propietarios de suelo, previo el otorgamiento de las oportunas licencias urbanísticas.

Artículo 1.3.4.- Calificación del suelo.

- 1.- Constituye la calificación de suelo la asignación a los terrenos de los usos globales o pormenorizados, usos incompatibles, intensidades de uso, y la definición de las tipologías edificatorias previstas por el presente Plan.
- 2.- Las calificaciones forman parte de la ordenación estructura del Plan en los términos siguientes:
 - a) La determinación de usos globales para las distintas zonas del suelo urbano, para las áreas del suelo urbano no consolidado y para los sectores del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

- b) La determinación de los usos incompatibles, en cada sector de suelo urbanizables no sectorizados.
- 3.- Las calificaciones forman parte de la ordenación pormenorizada preceptiva del Plan, en los términos siguientes:
- a) Los usos pormenorizados en el suelo urbano consolidado.
 - b) Los usos compatibles e incompatibles con las distintas categorías del suelo no urbanizable.
- 4.- Las calificaciones forman parte de la ordenación pormenorizada potestativa del Plan, en los términos siguientes:
- a) Los usos pormenorizados en todas las áreas de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable donde el Plan incorpora una ordenación pormenorizada que les permitirá pasar a la ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Artículo 1.3.5.- Los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales delimitados por el Plan General son bienes de dominio público, constituidos por terrenos, infraestructuras, instalaciones y edificaciones preexistentes, efectivamente destinadas a tales usos y al servicio de la comunidad en su conjunto, así como aquellos otros cuya obtención y ejecución se hace precisa al objeto de la implantación en los mismos de tales usos.
2. Los Sistemas Generales, atendiendo a su funcionalidad, pueden ser:
 - a) Sistema General de Espacios Libres, parques y jardines públicos. Compuesto por los espacios libres, así como las instalaciones, construcciones y edificaciones a su servicio, destinados al esparcimiento, reposo, recreo, actividades lúdicas, deportivas y culturales al aire libre, del conjunto de la población municipal, en condiciones adecuadas de funcionalidad y accesibilidad. Genéricamente se denominarán SG-EL. Espacios Libres
 - b) Sistema General de Equipamiento Público. Compuesto por los terrenos, edificaciones, construcciones e instalaciones destinados a posibilitar la prestación de los equipamientos públicos necesarios para garantizar la calidad de vida de los ciudadanos. El Plan distingue los siguientes Sistemas Generales de Equipamientos:
 - o SG-E ad.- Administrativo.

- o SG-E co.- Comercial (mercado abastos).
- o SG-E cs.- Cultural y Social.
- o SG-E dr.- Deportivo y Recreativo.
- o SG-E ef.- Educativo y Formativo.
- o SG-E ct.- Cementerio y Tanatorio.
- o SG-E sa.- Sanitario y Asistencial.
- o SG-E ra.- Residencia y Alojamiento Temporal.
- o SG-E ge.- Genérico.

- c) Sistema General de Comunicaciones. Compuesto por el suelo, edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas a permitir el desplazamiento de personas, vehículos y mercancías. El Plan distingue los siguientes Sistemas Generales de Comunicación:
- o SG-C vt.- Comunicación- Viario Territorial.
 - o SG-C vu.- Comunicación- Viario Urbano.
 - o SG-C ap.- Comunicación- Aparcamiento de Superficie.
 - o SG-C as.- Comunicación- Aparcamiento Subterráneo.
 - o SG-C cb.- Comunicación- Carril Bici.
 - o SG-C cv.- Comunicación- Corredores Verdes.
 - o SG-C vp.- Comunicación- Vías Pecuarias.
 - o SG-C fv.- Comunicación- Ferroviario.
- d) Sistema General de Infraestructuras. Compuesto por el suelo, instalaciones, construcciones y edificaciones destinados a los distintos suministros y servicios públicas. El Plan distingue los siguientes Sistemas Generales de Infraestructuras:
- o SG-I ap.- Infraestructuras- Agua Potable.
 - o SG-I ar.- Infraestructuras- Agua no Potable (riego)
 - o SG-I sa.- Infraestructuras- Saneamiento.
 - o SG-I el.- Infraestructuras- Electricidad.
 - o SG-I tc.- Infraestructuras- Telecomunicaciones.
 - o SG-I gp.- Infraestructuras- Gas y Petróleo.
- 3.- Los Sistemas Generales, en función de su ámbito de servicio, son:
- a) Supramunicipales, son aquellos que forman parte de redes funcionales y de servicios cuya planificación, programación, diseño, construcción y gestión tienen ámbito comarcal, provincial, regional o estatal, sin perjuicio de su compatibilización con las características locales o de la cooperación municipal.
 - b) Municipales, son aquellos que, formando parte de la estructura de

articulación territorial y/o urbana, su funcionalidad y ámbito de servicio es preferentemente el municipio o sus núcleos urbanos principales.

- 4.- Los Sistemas Generales de Ámbito Municipal delimitados por el Plan, figuran clasificados como suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, clasificación que determina su valoración y, hasta su obtención, a efectos de su régimen transitorio de usos.
- 5.- Los Sistemas Generales de Ámbito Supramunicipal, definidos por este Plan, no son objeto de clasificación, pero se consideran adscritos al suelo no urbanizable a efectos de su valoración y, hasta su obtención, a efectos de su régimen transitorio de usos.

Artículo 1.3.6.- Áreas de reparto y aprovechamiento medio.

- 1.- Las áreas de reparto constituyen ámbitos territoriales que engloban una o varias áreas de suelo urbano no consolidado o sectores de suelo urbanizable sectorizado, delimitadas para determinar el aprovechamiento medio que corresponde en cada actuación sistemática, definiendo así la equidistribución del aprovechamiento urbanístico a que tienen derecho los distintos propietarios de suelo.

Artículo 1.3.7.- Definición de Ámbitos sometidos a especial protección patrimonial.

1. Los contenidos de protección patrimonial del PGOU en todo el Término Municipal, referentes a conjuntos históricos, yacimientos arqueológicos, edificaciones y elementos, tanto urbanos como rurales, así como los espacios públicos históricos y entornos de protección de todos estos bienes culturales inmuebles, donde concurren valores históricos y/o culturales singulares, son consecuencia de la incorporación literal al PGOU de los contenidos íntegros del Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico de Carmona, incluidos sus Catálogos.

Artículo 1.3.8.- Normativa relativa a la protección del suelo no urbanizable sometido a regímenes de especial protección.

- 1.- El Plan delimita en sus Planos de Ordenación Territorial y regula en sus Normas el régimen aplicable a las distintas categorías de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, identificando los espacios y

elementos de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes.

Artículo 1.3.9.- Normativa relativa a impedir la formación de nuevos asentamientos de población y ampliación de los existentes.

1. A los efectos de impedir la formación de nuevos asentamientos de población y la ampliación de los existentes, el Plan define, para las distintas zonas del suelo no urbanizable, las siguientes determinaciones:
 - a) Superficies mínimas de las fincas.
 - b) Determinación de las superficies mínimas de las unidades aptas para la edificación a los efectos de la implantación en las mismas de instalaciones, edificaciones y usos ajenos a las actividades propias del suelo no urbanizable.
 - c) Índices de edificabilidad de las parcelas con relación a su superficie a los efectos dispuestos por el art. 67 LOUA.
 - d) Condiciones de especial protección en el perímetro no urbanizable de los asentamientos urbanos que eviten su crecimiento no planificado.

Artículo 1.3.10.- Red de tráfico y peatonal.

- 1.- El Plan define una red de viarios estructurantes, de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, una red de aparcamientos y propone un modelo de transporte público metropolitano y local que queda reflejada en los planos de ordenación estructural territorial y urbana.
- 2.- En su ordenación pormenorizada, el Plan también introduce una estructura viaria, de aparcamientos y usos peatonales, recogidos en los planos de ordenación urbana pormenorizada.
- 3.- El Plan cuenta con un Estudio de Movilidad y Accesibilidad (Anexo D) que analiza la situación actual y propone un modelo sostenible para su incorporación en las determinaciones del Plan.

Artículo 1.3.11- Estructura de viviendas sometidas a regímenes de protección pública.

- 1.- Constituye tal estructura el conjunto de viviendas sometidas a regímenes de protección pública que prevé el Plan así como la distribución cuantitativa que de las mismas se hace entre los sectores urbanizables sectorizados, las áreas urbanas de reforma sistemática y otros suelos urbanos donde se prevén también actuaciones residenciales protegidas.
- 2.- La ubicación concreta de los suelos residenciales destinados a localizar las reservas mínimas de viviendas protegidas, en el caso de áreas de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable, no integra la ordenación estructural, por lo que tendría que ser determinada por los planes especiales de reforma interior o planes parciales que los desarrollen. Sin perjuicio de lo anterior, este Plan incorpora ordenaciones pormenorizadas para la totalidad de áreas y sectores, por lo que con ello determina esta calificación de uso pormenorizado de vivienda protegida.
- 3.- La modificación de los emplazamientos precisos de las reservas de suelo para vivienda protegida establecidos por el Plan General, sin detrimento de su edificabilidad protegida, podrá hacerse mediante la modificación puntual de su ordenación pormenorizada.

CAPÍTULO IV.- DETERMINACIONES DEL PGOU EN EL SUELO URBANO.**Artículo 1.4.1.- Determinaciones del PGOU en suelo urbano.**

1. Constituyen el suelo urbano aquellos terrenos clasificados como tales por el presente Plan, así como aquellos otros que, habiendo sido urbanizados íntegramente en conformidad con las determinaciones del planeamiento parcial, cuenten con todos los servicios urbanísticos previstos por el mismo.
2. El suelo clasificado con urbanizable por el presente plan gozará, de modo dinámico y sin que ello precise de declaración expresa alguna al respecto, de la condición de suelo urbano consolidado por la urbanización, a partir del momento en que sus obras de urbanización sean recepcionadas por el Excmo. Ayuntamiento.
3. Al objeto de definir la ordenación y proceder al desarrollo urbanístico del suelo urbano, el Plan General dispone las siguientes determinaciones:
 - a) Delimitación de los perímetros de las superficies que lo conforman.
 - b) Distinción y delimitación, en orden a su estatuto jurídico de los perímetros del suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado, incluidos en áreas de reforma sistemáticas ó áreas de renovación asistemáticas.
 - c) Delimitación de áreas de reparto para el suelo urbano no consolidado por la urbanización de ejecución sistemática, determinación de sus respectivos aprovechamientos y de los coeficientes de ponderación utilizados a los efectos de homogeneizar los distintos usos y tipologías.
 - d) Asignación de usos, tipologías pormenorizadas y aprovechamientos objetivos correspondientes al suelo urbano ordenado pormenorizadamente, así como de criterios y directrices para la ordenación detallada de las áreas de reforma no ordenadas.
 - e) Determinación de las áreas de reforma no ordenadas cuya ordenación pormenorizada queda remitida a la aprobación de Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle.
 - f) Previsión de reservas y delimitación de terrenos dotacionales locales, destinadas a los distintos usos pormenorizados de espacios libres y equipamientos comunitarios, de modo acorde a las necesidades socioeconómicas de la población y distinguiendo su carácter público y privado.

- g) Trazado, características y jerarquización de la red viaria pública con señalamiento de alineaciones y rasantes para los terrenos no sujetos a plan especial, así como reservas de aparcamientos públicos y privados.
- h) Delimitación de áreas comprensivas de terrenos dotacionales públicos sujetos a actuaciones de mejora urbana.
- i) Reglamentación detallada, respecto de las distintas zonas de ordenanzas edificatorias y de uso del suelo, de los distintos usos pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.
- j) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica.
- k) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- l) Definición de la media dotacional de las distintas zonas homogéneas del suelo urbano.
- m) Niveles de densidad de las zonas homogéneas del suelo urbano.

Artículo 1.4.2.- Las Áreas de suelo urbano no consolidado.

1. Las mismas delimitan el suelo urbano no consolidado, distinguiéndose dos categorías:
 - a) Áreas de Reforma sistemáticas (AR.-), abarcan terrenos que, a su vez, constituyen un área de reparto, habiendo de ejecutarse el planeamiento de modo sistemático. En función de que el Plan contenga la ordenación pormenorizada se distingue entre Áreas de Reforma Ordenadas o Áreas de Reforma No Ordenadas.
 - b) Áreas de Renovación asistemáticas (Ar.-), abarcan suelos urbanos no consolidados, ordenados pormenorizadamente por el presente Plan, en los que no concurren las circunstancias indicadas en el apartado anterior.
2. Tanto las AR como las Ar pueden tener ámbitos discontinuos.

Artículo 1.4.3.- Las Actuaciones de Sistemas Generales en Suelo Urbano.

1. El Plan prevé la gestión de suelos y actuaciones de ejecución para

nuevos Sistemas Generales, o la ampliación y mejora de los existentes, de ámbito municipal (SG.-) o supramunicipal (SG.-*), destinados a resolver los déficit actuales y mantener o mejorar los ratios actuales de espacios libre, equipamientos e infraestructuras que atienden al conjunto de la población municipal.

2. La gestión y financiación de estos Sistemas Generales se hará mediante adscripción a las áreas o sectores del Plan o bien mediante otras fórmulas previstas en la Legislación Urbanística vigente.

Artículo 1.4.4.- Las Actuaciones de Dotaciones Públicas Locales.

1. El Plan prevé en suelo urbano actuaciones de mejora, ampliación o nueva creación de las dotaciones locales de Espacios Libre, Equipamientos e Infraestructuras. Estas actuaciones se denominarán Áreas de Mejora de Dotaciones Públicas (AD.-) y se destinan a paliar los principales déficit dotacionales detectados por el Plan.
2. Para la financiación de tales actuaciones podrán emplearse los recursos del Patrimonio Municipal de Suelo, en las condiciones establecidas por la legislación urbanística, otras partidas propias o subvenciones gestionadas por las administraciones públicas u otras fórmulas previstos por la Legislación vigente.

Artículo 1.4.5.- Las Áreas de Mejora del Espacio Público.

1. Las Áreas de Mejora en Suelo Urbano (AM.-) comprenden los espacios públicos de los núcleos urbanos actuales para los que el Plan prevé su reordenación y reurbanización prioritaria, por presentar un mayor estado de degradación o inadecuación funcional, conforme al régimen de usos del suelo, a los criterios de ordenación, y condiciones de urbanización dispuestos por el Plan.
2. Dentro de las AM el Plan dispone Áreas de Mejora centradas en el ámbito de los espacios públicos, interiores o circundantes, vinculados a una Barriada de vivienda plurifamiliar (AMb.-), con tipologías de bloque (Rbp) o bien agrupación de unifamiliares (Rag), que por su diseño inadecuado o mal estado de conservación, precisas actuaciones específicas que el Plan considera necesario acometer.
3. Para la financiación de tales obras podrán emplearse los recursos del Patrimonio Municipal de Suelo, en las condiciones establecidas por la legislación urbanística, así como otras partidas propias o subvenciones gestionadas por el Ayuntamiento. Para su financiación también podrán

establecerse contribuciones especiales o cuotas de urbanización en los términos previstos por la Legislación vigente.

Artículo 1.4.6.- Actuaciones de Realineación.

1. El Plan prevé diversas Actuaciones de Realineación (RA.-). Se trata de realineaciones de fachadas o aperturas puntuales de nuevos viales para su incorporación al espacio público del suelo urbano consolidado necesarias para la mejora de espacios urbanos degradados o de accesibilidad deficiente. Estas aperturas pueden requerir, además de la gestión del suelo correspondiente, la restauración de edificaciones afectadas y la reurbanización de la porción de espacio público incorporado.
2. Para la financiación de estas Actuaciones podrán emplearse los recursos del Patrimonio Municipal de Suelo, en las condiciones establecidas por la legislación urbanística, u otras partidas propias o subvenciones gestionadas por el Ayuntamiento.

Artículo 1.4.7.- Unidades de ejecución y sistemas de actuación.

- 1.- El Plan bien delimita respecto de las áreas de reforma ordenadas las preceptivas unidades de ejecución asignando a las mismas el correspondiente sistema de actuación, o bien deja ello al procedimiento dispuesto por el artículo 106 LOUA.

Artículo 1.4.8.- Concepto de Solar.

- 1.- Ostentan la condición de solar aquellos terrenos clasificados como urbanos por el presente Plan, o que alcancen tal condición en ejecución del planeamiento, que resulten edificables por reunir simultáneamente las siguientes condiciones:
 - a) Que en todos los frentes de la parcela que lindan con vía pública figuren pavimentados en los términos que prevé el planeamiento y, en defecto de tales previsiones, que se encuentre pavimentada completamente la calzada y el acerado de la misma.
 - b) Que dispongan de abastecimiento de agua potable y suministro de energía eléctrica en las condiciones dispuestas por el planeamiento ejecutivo.
 - c) Que disponga de servicio de evacuación de aguas residuales a la

red pública.

- d) Que tanto los servicios urbanísticos como las condiciones de urbanización tengan las características adecuadas para servir a la edificación que sobre la parcela permita construir el Planeamiento ejecutivo.
- e) Que se encuentren señaladas las alineaciones y rasantes por el planeamiento.

CAPÍTULO V. DETERMINACIONES DEL PGOU EN SUELO URBANIZABLE.**Artículo 1.5.1.- Suelo urbanizable.**

1. Constituyen el suelo urbanizable aquellos terrenos clasificados como tal por el presente Plan General.
2. El suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado, mientras no cuente con ordenación pormenorizada, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes e infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional, reguladas en el artículo 52.3 de la LOUA. Así mismo, sobre el suelo urbanizable no sectorizado podrán autorizarse actuaciones de interés público, con aplicación del carácter provisional referido en el párrafo anterior, cuando concurran en los supuestos previstos por la LOUA.
3. El suelo urbanizable ordenado le será de aplicación lo regulado en el artículo 54 de la LOUA. Conforme al apartado 3 de dicho artículo, hasta la terminación de las obras de urbanización, les será de aplicación el régimen de usos definido en el artículo 53 para el suelo urbanizable sectorizado, aunque podrán autorizarse la ejecución simultánea de obra de urbanización y de edificación vinculadas cuando se cumplan los requisitos expresados en el artículo 55.1.

Artículo 1.5.2.- Categorías de suelo urbanizable.

- 1.- En función de que los terrenos clasificados como suelo urbanizable sean precisos para satisfacer las necesidades públicas de crecimiento y desarrollo socioeconómico del municipio, se distinguen dos categorías:
 - a) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos comprendidos en sectores y áreas de reparto, cuyo desarrollo queda programado durante los doce años previstos para la ejecución del Plan.
 - b) Suelo urbanizable no sectorizado, constituido por aquellos terrenos no comprendidos en áreas de reparto, cuyo desarrollo no está previsto ni programado por el presente Plan, sin perjuicio de su ulterior sectorización y programación en caso de cumplirse las condiciones establecidas por el Plan para su sectorización, o bien por concurrir circunstancias sobrevenidas que hagan conveniente para la satisfacción de los intereses colectivos su incorporación al proceso urbanizador y edificatorio. Tales terrenos constituirán suelo urbanizable sectorizado desde el momento en que alcance vigencia el correspondiente plan de sectorización.

Artículo 1.5.3.- Determinaciones de carácter general para el suelo urbanizable sectorizado.

- 1.- Al objeto de definir la ordenación y proceder al desarrollo urbanístico del suelo urbanizable, el Plan General dispone las siguientes determinaciones:
 - a) División del suelo urbanizable sectorizado en sectores para su desarrollo integral mediante Planes Parciales.
 - b) Delimitación de áreas de reparto que comprende cada una uno o varios sectores programados, así como en su caso, sistemas generales clasificados como urbanizables o adscritos a esta clase de suelo a los efectos de su valoración y obtención.
 - c) Cálculo de sus correspondientes aprovechamientos medio de cada área de reparto y determinación de los coeficientes de ponderación utilizados a los efectos de homogeneizar los distintos usos y tipologías.
 - d) Delimitación de los sistemas generales adscritos a los distintos sectores para su obtención.
 - e) Determinación respecto de cada sector de los usos y tipologías admisibles, el aprovechamiento objetivo que se corresponde con cada uno de estos y el aprovechamiento total del sector.
 - f) Previsión, con carácter vinculante, de las reservas mínimas de dotaciones locales a contemplar por el planeamiento parcial, con determinación de aquellas que necesariamente habrán de ser públicas.
 - g) Ordenaciones con distintos grados de pormenorización en los distintos sectores determinando su carácter vinculante para el planeamiento de desarrollo, o bien, su carácter orientativo al objeto del logro de los objetivos que se definen por el presente Plan.
 - h) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica distinguiendo, aquellas que tienen la condición de dotaciones locales de conexión a los sistemas generales, las ampliaciones y refuerzos de estos últimos, y los mecanismos de financiación de unos y otros.
 - i) Determinación con carácter vinculante de los objetivos a lograr por el planeamiento parcial.
 - j) Usos y edificabilidades globales y usos y edificabilidades

pormenorizadas en caso de incluirse la ordenación pormenorizada del sector.

- k) Niveles de densidad residencial (viviendas/ha.) y número máximo de viviendas permitidas en cada sector residencial con ordenación pormenorizada incorporada al Plan.
- l) Programa temporizado de aprobación y ejecución del planeamiento parcial.

Artículo 1.5.4.- Los sectores en suelo urbanizable sectorizado.

- 1.- Los sectores constituyen los ámbitos de planeamiento pormenorizado remitido delimitados por el Plan, determinando los límites a que habrá de ceñirse el Plan Parcial que se redacte respecto de cada uno de ellos. Las determinaciones a observar por los Planes Parciales que se redacten se contienen en las distintas fichas de planeamiento y gestión integrantes del presente Plan.

Artículo 1.5.5.- Determinaciones generales para el suelo urbanizable no sectorizado.

- 1.- El Plan General delimita sectores de suelo urbanizable no sectorizado y, en relación a cada uno de ellos, determina:
 - a) Los usos incompatibles.
 - b) Sus concisiones de sectorización.
 - c) Criterios de disposición de Sistemas Generales en caso de procederse a su sectorización.

CAPÍTULO VI. DETERMINACIONES DEL PGOU EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 1.6.1.- Suelo no urbanizable.

1. Constituyen el suelo no urbanizable de Carmona aquellos terrenos clasificados como tal por ser incompatibles con su transformación urbanística, por legislación específica o planeamiento territorial, y aquellos otros que deben ser preservados del proceso de desarrollo urbano conforme al modelo territorial y urbanístico del propio Plan.

Artículo 1.6.2.- Determinaciones de carácter general.

1. Al objeto de definir las medidas y condiciones a observar para la conservación y protección del suelo no urbanizable el Plan General dispone las siguientes determinaciones:
 - a) Delimitación del suelo no urbanizable.
 - b) Delimitación de las diferentes categorías de suelo no urbanizable a los efectos de determinar los usos y posibilidades edificatorias y de fraccionamiento compatibles con la conservación y protección del suelo no urbanizable.
 - c) Delimitación de áreas de especial protección que, superpuestas a las indicadas en el apartado anterior y sumándose a los regímenes de preservación propios de estos, quedan sometidos a niveles superiores en la intensidad de protección.
 - d) Definición de los conceptos de asentamiento de población y parcelación urbanística en suelo no urbanizable a los efectos de la prevención de su formación, así como medidas dirigidas a impedir su surgimiento.
 - e) Ordenanzas edificatorias dirigidas a garantizar al ambiente rural y medidas a adoptar a los efectos de preservar los terrenos y su entorno de la incidencia que ocasione las edificaciones y las actividades autorizables.

Artículo 1.6.3.- Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable.

1. El Plan prevé Sistemas Generales en Suelo no Urbanizable, destinados a la mejora o ampliación de dotaciones e infraestructuras de diversas tipologías, necesarias para la dotación y los servicios generales de distintos núcleos urbanos del Término Municipal y para la mejora de la

articulación del territorio municipal. Pueden ser de ámbito municipal o supramunicipal, según define el artículo 1.3.5.

2. La gestión y financiación de estos Sistemas Generales se hará mediante adscripción a las áreas o sectores del Plan o bien mediante otras fórmulas previstas en la legislación urbanística vigente.

Artículo 1.6.4.- Las Áreas de Mejora de Espacios Públicos Rurales.

1. Las Áreas de Mejora en Espacios Públicos en Suelo No Urbanizable (Am.-) son actuaciones que el Plan considera necesarias para mejorar la accesibilidad y funcionalidad de los espacios públicos rurales o para corregir impactos negativos que limitan su calidad ambiental, paisajística o cultural.
2. Para la financiación de tales obras podrán emplearse los recursos del Patrimonio Municipal de Suelo, en las condiciones establecidas por la legislación urbanística, así como otras partidas propias o subvenciones gestionadas por el Ayuntamiento o cualquier otra fórmula prevista por la legislación vigente.

CAPÍTULO VII. LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 1.7.1.- La información urbanística. Tipos de consultas.

1. El principio de publicidad del planeamiento tiene como fin facilitar a los propietarios el cumplimiento de los deberes legales, mediante el cabal conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, lo que se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:
 - a) Consulta directa.
 - b) Consultas mediante Cédulas urbanística.
 - c) Consulta de las personas titulares del derecho a la iniciativa para la actividad urbanizadora.
2. Consulta directa:
 - a) Toda persona tiene derecho a examinar por sí misma, y gratuitamente, la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se determinen.
 - b) A los fines de este artículo, los locales de consulta y los lugares web oficiales dispuestos para la consulta directa, dispondrán de copias íntegras y diligenciadas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones de los Estudios de Detalle aprobados, de los Proyectos de Reparcelación y Proyectos de Urbanización, aprobados o en trámite.
 - c) Asimismo se podrá consultar y obtener las copias y certificaciones oportunas de la información que conste en el Registro de Planeamiento municipal existente. Igualmente serán públicos los Registros que se pudieran establecer en desarrollo del Plan General, que estarán sometidos al mismo régimen que al establecido para los instrumentos de planeamiento, sobre los que, asimismo, cualquier

persona tendrá derecho a que se le manifiesten los libros y a obtener certificación de su contenido.

3. Consulta mediante Cédula Urbanística:

- a) La ciudadanía y las entidades representativas de sus intereses tienen derecho a ser informados por el Municipio, por escrito, sobre el régimen urbanístico aplicable y demás circunstancias urbanísticas aplicables a una finca, terreno, unidad de ejecución, sector o edificios determinados, mediante la emisión de una Cédula Urbanística. Su tramitación y expedición así como su contenido podrán regularse mediante la correspondiente Ordenanza Municipal.
- b) Su Solicitud será acompañada de plano de emplazamiento a escala suficiente para su identificación y ubicación, con referencia a los planos del Plan General a escala suficiente, así como la numeración o denominación oficial precisa del Área de Reparto, del Área o Sector objeto de consulta y de otros datos de localización precisos u otros que pudieran ser requeridos en dicha Ordenanza.

Los Servicios Municipales podrán requerir al solicitante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la información.

- c) La Cédula emitida tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:
 - Situación de la finca.
 - Clase y categoría del suelo en que se haya enclavada.
 - Área de reparto en que se encuentre con indicación del aprovechamiento medio correspondiente y los coeficientes de ponderación de los usos autorizados aplicables al área de reparto en que se encuentre.
 - Planeamiento de aplicación y, en su caso, figuras complementarias de planeamiento, en particular alineaciones que le afecten, con indicación de sus respectivas fechas de aprobación. Del mismo modo se señalará cualquier instrumento de intervención municipal que pudiera afectar a la finca.
 - Calificación del suelo con expresión de los usos, intensidades y tipologías que le asigne el planeamiento, así como de las restantes determinaciones que tengan incidencia en la ordenación.
 - Unidad de ejecución que estuviese delimitada y, sistema de actuación aplicable.

- La cédula deberá hacer observación de las revisiones o modificaciones del planeamiento que por estar en tramitación avanzada pudieran alterar sus contenidos a corto plazo.

- d) Las cédulas se expedirán, en el plazo máximo de un mes.
- e) Sus contenidos se referirán a las determinaciones urbanísticas vigentes en la fecha en que sea emitida, por tanto, perderán su validez total o parcial en el momento en que entre en vigor cualquier innovación del planeamiento que altere estos contenidos.
- f) El valor acreditativo de la cédula se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y en ningún caso podrá alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

No obstante, la existencia de error en la información suministrada al interesado deberá ser considerada y su incidencia valorada en cuantas resoluciones administrativas sea adoptadas al respecto. En todo caso, la información errónea genera, en cuanto supone un funcionamiento anormal de la Administración, derecho del interesado a ser indemnizado por los daños efectivamente sufridos, sin lucro cesante.

- g) Cuando las cédulas urbanísticas entrañen la aclaración de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo de la Administración Urbanística Municipal que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general, serán publicadas y se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.

4. Consulta de las personas titulares del derecho a la iniciativa para la actividad urbanizadora:

- a. Las personas titulares del derecho de iniciativa para la actividad urbanizadora, respecto a una parcela, solar o ámbito de planeamiento determinado, tendrán derecho a consultar al Ayuntamiento de Carmona sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, vigente y en tramitación, y de las obras a realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

- b. El plazo máximo para contestar esta consulta será de dos meses, sin que del transcurso de este plazo sin contestación expresa pueda deducirse efecto alguno favorable respecto de los términos de la consulta.
- c. La contestación a la consulta tendrá carácter informativo respecto de las condiciones urbanísticas en el momento de su emisión y no vinculará al Ayuntamiento en el ejercicio de sus potestades públicas, en especial de la potestad de planeamiento.
- d. La alteración por la Administración de los criterios y las previsiones facilitados en la consulta dentro del plazo en el que ésta surta efectos, que deberá expresarse en la contestación conforme al artículo 6.b) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, habrá de quedar suficientemente motivada, ello sin perjuicio del derecho de indemnización que pudiera deducirse por la elaboración de los proyectos necesarios que resulten inútiles, de conformidad con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

TITULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**CAPÍTULO I.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.****Artículo 2.1.1.- Principios generales del régimen urbanístico de la propiedad del suelo.**

1. La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas condicionando su ejercicio, de modo que estas quedan subordinadas a los intereses generales.
2. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios que diversifica el régimen urbanístico de cada clase de suelo. Por ello, la clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo establecidas por el presente Plan y los demás instrumentos de ordenación vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.
3. En consecuencia, el presente Plan, para el logro de los intereses generales, conforme a la legislación de ordenación territorial y urbanística estatal y autonómica, y por remisión de ésta, delimita y concreta el contenido estatutario del derecho de la propiedad inmobiliaria para las distintas clases de suelo, regulando la utilización del mismo, su urbanización y edificación, así como el régimen aplicable a las edificaciones e instalaciones existentes.
4. El presente Plan garantiza en suelo urbano no consolidado y en el urbanizable el reparto de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento y asegura la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.
5. Los propietarios deberán contribuir, en los términos establecidos en las leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderá, en todo caso, la dirección del proceso, sin perjuicio de respetar la iniciativa de aquellos.
6. El régimen de derechos o deberes previstos por el presente Plan, relativo al proceso de urbanización y edificación de los terrenos previstos en el

mismo, será igualmente aplicable a aquellos que, sin ser propietarios de terrenos, asuman la gestión como agentes urbanizadores en el sistema de compensación, y en los términos de la adjudicación en el resto de sistemas de actuación.

7. La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvos en los supuestos previstos en la Ley y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.
8. Cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determina el Plan General, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.
9. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes de Sectorización, Planes Parciales o Especiales que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General en donde así esté establecido, la delimitación de unidades de ejecución conforme a lo dispuesto en estas Normas y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

Artículo 2.1.2.- Régimen del subsuelo.

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de este Plan, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público, a la estabilidad física de los suelos y edificios del entorno y a la necesidad de implantación de instalaciones, equipamientos y servicios públicos de todo tipo.
2. De igual forma, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.
3. En todo caso, se aplicarán las disposiciones legales vigentes en el caso de que surja un hallazgo fortuito de restos arqueológicos en el subsuelo durante la ejecución de cualquier tipo de obra. Si, una vez aparecidos dichos restos, se continuasen las obras sin contar con la debida autorización de la Administración Cultural Competente, se considerará que dichas obras se ejecutan de forma clandestina a pesar de contar con la correspondiente licencia de obra.

4. Sin detrimento de lo expuesto en los apartados anteriores, el aprovechamiento urbanístico atribuido por el Planeamiento al subsuelo corresponde a quien corresponda el aprovechamiento del suelo vinculado a este.
5. En conformidad a las condiciones de uso y edificación establecidas por estas Normas, no computará a efectos de la edificabilidad de una parcela las siguientes superficies edificadas bajo rasantes:
 - a) Las plazas de aparcamiento mínimo exigidas por el Plan para el uso pormenorizado y edificabilidad de la parcela.
 - b) En el caso de usos residenciales, tampoco computarán las plazas de aparcamiento que exceden del mínimo, hasta un máximo de dos plazas por cada vivienda a ejecutar en la parcela.
 - c) Trasteros para la guarda de enseres, hasta un máximo del 10% de la edificabilidad de la parcela.
 - d) Instalaciones técnicas propias al servicio del edificio o construcción a ejecutar, hasta un máximo del 5% de la edificabilidad de la parcela.
6. Computará a efectos de la edificabilidad de la parcela, a razón de un 50% de su superficie, las edificaciones que no estén contenidas en la relación del apartado anterior y que puedan ser situadas bajo rasante, en conformidad a las condiciones de uso y edificación establecidas por estas Normas.
7. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable, la cesión obligatoria de los terrenos destinados a usos públicos por el pertinente instrumento de planeamiento conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado.
8. Sin detrimento de los apartados 1 y 2, las administraciones responsables de los suelos de dominio público, dentro del marco jurídico correspondiente, podrán hacer concesiones temporales de su subsuelo con destino a uso terciario aparcamiento y sus usos compatibles, siempre que ello no reste funcionalidad el espacio público o dotación pública previsto en dicho suelo.

En estos casos, el concesionario del subsuelo vendrá obligado a tolerar el trazado y mantenimiento de infraestructuras públicas necesarias y la integración de los restos arqueológicos aparecidos, en condiciones que no mermen significativamente la funcionalidad de la concesión.

Artículo 2.1.3.- Régimen general de derechos.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras tendrán derecho a usar, disfrutar, y explotar los mismos de conformidad con su naturaleza, sus características objetivas y destino, en coherencia con la función social a que estos sirven y en conformidad con el régimen estatutario dispuesto por el planeamiento urbanístico.
2. Igualmente los propietarios, en función de la clasificación del suelo de que se trate, tendrán las facultades en las que se concreta su estatuto de derechos de conformidad con las determinaciones del planeamiento, estando condicionado su ejercicio al cumplimiento de los deberes dispuestos por la legislación urbanística y el presente Plan.
3. El derecho referido en el párrafo anterior, a la iniciativa para promover la transformación de los suelos de conformidad con las previsiones del planeamiento, se ejercitará conforme a las decisiones que adopte la Administración Urbanística en materia de ejecución, la cual, en todo caso, garantizará los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución.

Artículo 2.1.4.- Régimen general de deberes.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras quedan sometidos, al siguiente régimen general de deberes:
 - a) Deber de destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística. Los usos no previstos por el presente Plan quedan expresamente prohibidos.
 - b) Deber de conservación y mantener en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato público, requeridos por la legislación y por estas ordenanzas, los terrenos, las construcciones, edificaciones, instalaciones, masas vegetales existentes y cuantos valores en él concurren.
 - d) Deber de observancia de las normas sobre protección del medio ambiente.
 - e) Deber de protección el patrimonio arquitectónico y arqueológico.
 - f) Deber de cumplimiento de las normas de rehabilitación urbana que en su caso les sean de aplicación.

- g) Deber de observancia de las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de los derechos reconocidos en la legislación.
 - h) Deber de sometimiento a las directrices tanto de legalidad como de oportunidad que en el ejercicio de la función pública que supone el urbanismo y, en concreto, de las competencias de dirección y control del proceso de planeamiento, gestión, urbanización y edificación, determine la Administración Urbanística Municipal de conformidad con la legislación vigente y del presente Plan.
2. Los propietarios del suelo urbano y urbanizable, quedan sujetos además, a los siguientes deberes generales:
 - a) Los correspondientes a la categoría de suelo de que se trate, conforme a lo previsto en las Normas Particulares de este Plan.
 - b) Deber de elevar para su aprobación, en los plazos previstos en este Plan, el instrumento de planeamiento y reparcelación que se haga necesario en la clase de suelo de que se trate, para el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los terrenos en aquellos supuestos en los que se prevé su redacción a iniciativa particular.
 - c) En todo caso, el deber de completar la urbanización para que la parcela alcance la condición de solar.
 - d) Edificar los solares en los plazos dispuestos por el planeamiento y, en su defecto, en el de cuatro años desde que los terrenos alcancen la condición de solar.
 - e) Contribuir, en los términos previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con la legislación urbanística y las previsiones del Planeamiento.
 3. El contenido urbanístico legal del derecho de propiedad de suelo se completa con el propio de cada clase y categoría de suelo especificado en las Normas Particulares.
 4. La inobservación de cualquiera de los deberes urbanísticos, supone incumplimiento de la función social de la propiedad legitimadora de la expropiación o, en su caso, venta forzosa de los terrenos.

CAPÍTULO II.- EL RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

Artículo 2.2.1.- Régimen del suelo urbano, ordenado y asistemático.

1. Los propietarios de los suelos urbanos consolidados por la urbanización, ordenados pormenorizadamente por el Plan y no incluidos en unidades de ejecución ó asistemáticos, una vez que los mismos hayan alcanzado la condición de solar, podrán proceder a su edificación en observancia de las Ordenanzas Edificatorias y de Uso, previo el otorgamiento de la preceptiva Licencia Urbanística.
2. El aprovechamiento urbanístico a que tienen derecho los propietarios de terrenos será el real u objetivo que resulte de la aplicación del planeamiento. En aquellos supuestos en que el Plan así lo disponga, los propietarios de terrenos estarán sujetos al deber de agotar el aprovechamiento objetivo dispuesto por el Plan.

Artículo 2.2.2.- Régimen del suelo urbano comprendido en Áreas de Reforma Sistemáticas.

1. El derecho a la edificación de estos terrenos queda sometido al previo cumplimiento por los propietarios de los siguientes Deberes.
 - a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para la ejecución de viales, espacios libres, zonas verdes y demás dotaciones públicas de carácter local contempladas por el planeamiento.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba a los efectos de su obtención en el correspondiente ámbito de gestión.
 - c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Carmona el suelo donde se materialice el aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento de Carmona, por exceder del aprovechamiento subjetivo al que tienen derecho el conjunto de los propietarios de terrenos incluidos en el área de reforma y, en su caso, de los suelos destinado a sistemas generales adscritos a dicha área.
 - d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del instrumento equidistributivo de modo previo al inicio de las obras de

urbanización.

- e) Costear los gastos de urbanización precisos para la ejecución de las obras previstas por el planeamiento, las cuales comprenden las necesarias para la urbanización de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos, así como los que se correspondan con los derechos al aprovechamiento urbanístico del Ayuntamiento, dispuestos por el apartado c) anterior.
 - f) La financiación, y en su caso ejecución, en la proporción que corresponda de las obras de conexión de carácter local con los sistemas generales exteriores a la actuación necesarias para la prestación de los servicios urbanísticos básicos, así como la ampliación o refuerzo de los sistemas locales exteriores a la actuación cuando ello fuere preciso para el mantenimiento de la funcionalidad de estas.
2. Con independencia de los anteriores deberes, los propietarios quedan obligados a conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y con posterioridad a dicha recepción cuando así proceda conforme a la legislación vigente, a las presentes Normas y las determinaciones particulares contenidas en las Fichas Urbanísticas de cada Área de Reforma.
 3. El aprovechamiento urbanístico a que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, será lo que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento medio del área de reparto.

Artículo 2.2.3.- Régimen del suelo urbano comprendido en Áreas de Renovación Asistemáticas.

1. La edificación o rehabilitación de los antiguos solares que ahora son suelo urbano no consolidado, en aplicación del régimen que para esta categoría de suelo urbano, no incluidos en unidades de ejecución, establece la legislación urbanística vigente y como consecuencia de la ordenación que sobre ellos establece el Plan, exigirá el previo o simultáneo cumplimiento de los deberes previstos en los apartados a, c y f del artículo anterior, si bien con las siguientes especialidades:
 - a) Las cesiones de suelo dotacional, o su equivalente en metálico, a que están obligados los propietarios de esta categoría de suelo se realizarán conforme a lo establecido por la legislación urbanística vigente.

- b) El ajuste del aprovechamiento subjetivo que corresponde a los propietarios con el aprovechamiento objetivo determinado por el Plan para cada Área de Renovación Asistemática se llevará a efecto, generalmente, mediante la sustitución del aprovechamiento municipal por su equivalente económico, mediante resolución motivada. Ello se producirá de modo previo al otorgamiento de la preceptiva licencia de obras.
- c) Los gastos de urbanización a financiar serán los necesarios para que los terrenos alcancen la condición de solar, conforme al uso y aprovechamiento previsto por el Plan, salvo que se actúe conforme a la previsión del art. 105.4 LOUA.

Artículo 2.2.4.- La edificación del suelo urbano.

1. El suelo urbano no podrá ser edificado en tanto que las distintas parcelas no alcancen la condición de solar, ello sin perjuicio de que excepcionalmente proceda la autorización de la ejecución de obras de edificación y urbanización simultáneas en los términos que se prevén por las presentes Normas y la legislación urbanística de aplicación.

Artículo 2.2.5.- La urbanización del suelo urbano.

1. En actuaciones asistemáticas, el derecho a edificar, queda sujeto al previo o simultáneo cumplimiento del deber de completar la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.

Las obras a ejecutar habrán de ajustarse a las dispuestas por el planeamiento, y alcanzarán no sólo a las obras que afecten al frente o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse satisfactoriamente los servicios públicos, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público mobiliario urbano, arbolado y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento. Ello habrá de ser llevado a efecto, en su caso, considerando las futuras demandas de los solares próximos que puedan verse afectados por los mismos.

Las obras de urbanización que en su caso se hubieren de ejecutar, podrán, bien incluirse en el propio proyecto de edificación que se

someta al trámite de licencia de obras, bien en un proyecto de obras ordinarias de urbanización independiente.

En actuaciones asistemáticas la fianza a prestar habrá de cubrir todas las obras precisas para alcanzar los servicios mínimos exigidos al suelo urbano consolidado por el art. 45.1.

2. En actuaciones sistemáticas, el derecho a edificar, queda sujeto igualmente al previo cumplimiento del deber de urbanizar, lo cual se concreta en la ejecución de las obras contempladas en el proyecto de urbanización que se aprueben ajustados al planeamiento.

Artículo 2.2.6.- La urbanización y edificación simultáneas.

1. Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar. Ello exigirá que se concurren las siguientes exigencias:
 - a) Compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.
 - b) Compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
 - c) Acreditación de la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.
 - d) Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización el Excmo. Ayuntamiento de Carmona estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.
 - e) Que en actuaciones sistemáticas se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes. Dicha fianza, que habrá de actualizarse anualmente conforme al IPC, e independiente de la que en su caso sea prestada conforme al presente Plan como exigencia del planeamiento redactado a iniciativa particular y del sistema de compensación.

- f) Que en actuaciones asistemáticas se condiciona la licencia de primera ocupación de la edificación a la ejecución efectiva de sus obras de urbanización complementarias.
2. Especialidades relativas a la edificación y urbanización y urbanización simultánea en actuaciones sistemáticas:
 - a) A los efectos dispuestos por el apartado 1.d) del presente artículo, se estimara que es previsible la conclusión de las obras de urbanización de modo previo a las de edificación cuando se encuentren ejecutadas en todo el ámbito de la unidad de ejecución, las obras de explanación, saneamiento y redes de abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica. En los supuestos en que el planeamiento se ejecute en distintas fases, se tomará como referencia cada una de estas.
 - b) En todo caso el otorgamiento de Licencias de Edificación exigirá la previa Inscripción Registral del instrumento equidistributivo de beneficios y cargas.
 - c) En actuaciones sistemáticas, en que se actué por compensación, la fianza se extenderá a todas las obras pendientes de ejecución, y su determinación se obtendrá considerando:
 - Las obras pendientes de ejecución, su duración y su coste, incrementando por aplicación del IPC.
 - Las obras ya ejecutadas, su adecuación al planeamiento, su correcta ejecución y conservación y los daños que en las mismas puede ocasionar la ejecución de las obras que resten.
 - Los gastos de conservación precisos hasta la recepción municipal de las obras de urbanización.
 - d) En actuaciones sistemáticas por cooperación, el solicitante habrá de haber financiado en su integridad los gastos de urbanización que resulten de la cuenta de liquidación provisional de instrumento equidistributivo.
 3. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

CAPÍTULO III.- EL RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.**Artículo 2.3.1.- Régimen general de derechos de los propietarios del suelo urbanizable.**

1. Los propietarios de terrenos comprendidos en cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado y de sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos, tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos en tanto que no sean incorporados al proceso urbanizador y edificatorio mediante el inicio de la tramitación del correspondiente planeamiento de desarrollo.
2. El régimen de suelo aplicable a tales terrenos urbanizables será el establecido por los artículos 50, 51 y 53 de la LOUA.
3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, las únicas construcciones, obras e instalaciones autorizables serán las previstas en estas Normas de carácter provisional y las públicas necesarias para la ejecución de dotaciones, infraestructuras y servicios. En suelo urbanizable no sectorizado podrán, además, autorizarse actuaciones de interés público.
4. La aprobación inicial del correspondiente planeamiento de desarrollo determinará por sí sola la suspensión de licencias en los términos previstos por la legislación urbanística. Igualmente exigirá que se de inicio a los procedimientos administrativos necesarios para el cese o demolición de los usos y obras provisionales autorizados.

Artículo 2.3.2.- Condiciones generales para el desarrollo urbanístico del suelo urbanizable.

1. El desarrollo urbanístico de los sectores se llevará a efecto de modo sistemático, desarrollándose la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y la equidistribución de beneficios y cargas en el seno de las Unidades de Ejecución que se delimiten. El derecho al aprovechamiento urbanístico de los propietarios de terrenos quedará definido en función del aprovechamiento medio que se define para cada área de reparto.
2. La urbanización del suelo urbanizable se llevará a efecto, cuando se trate de terrenos comprendidos en sectores, mediante la ejecución del Proyecto de Urbanización que se apruebe conforme a las determinaciones del Plan Parcial que rija en el sector de que se trate.

3. La edificación del suelo urbanizable quedará sometida a igual régimen que el suelo urbano no consolidado sistemático, así como al régimen de urbanización y edificación simultánea dispuesto para este en el Artículo.- 2.2.6.

Artículo 2.3.3.- Régimen de derechos relativos a la incorporación de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio.

1. Los propietarios de suelo urbanizable sectorizado no ordenado por el Plan, así como los propietarios de terrenos destinados a la ejecución de sistemas generales adscritos a los distintos sectores de tal categoría de suelo tendrán derecho a promover su desarrollo urbanístico, elevando para su aprobación el correspondiente Plan Parcial, procediendo a su gestión urbanística, urbanización y edificación en los siguientes términos:
 - a) Tendrán derecho a elevar para su tramitación el planeamiento de desarrollo, en lo relativo a la iniciativa para la redacción del planeamiento y con el Programa de Actuaciones del presente Plan.
 - b) Con independencia de la iniciativa para la redacción del planeamiento, tendrán derecho a la gestión urbanística, urbanización y edificación de los terrenos se llevará a efecto atendiendo a las reglas propias del sistema de actuación conforme al que se actué.
2. Los propietarios de suelo urbanizable sectorizado ordenado pormenorizadamente por este Plan General, en las condiciones establecidas en el apartado anterior, podrán pasar directamente a la reparcelación y urbanización de sus terrenos sin necesidad de promover planeamiento de desarrollo previo.

Artículo 2.3.4.- Régimen de deberes relativos a la incorporación de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio.

1. El régimen de deberes de los propietarios de suelo urbanizable sectorizado, así como el de los propietarios de terrenos destinados a la ejecución de sistemas generales adscritos a los distintos sectores de tal categoría de suelo, será el mismo dispuesto para los propietarios de suelo urbano no consolidado comprendido en Áreas de Reforma, si bien, el deber de costear los gastos de urbanización se verá incrementado por aquellos necesarios para ampliar y asegurar la integridad de las redes generales y las conexiones con estas aun cuando ello sea a través de sistemas generales, ello en los términos y

con los requisitos y condiciones dispuestos por este Plan y, de haberlos, en sus planeamientos de desarrollo.

Artículo 2.3.5.- Régimen del suelo urbanizable no sectorizado relativo a su incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

1. Los propietarios de suelo urbanizable no sectorizado, así como los propietarios de terrenos destinados a la ejecución de sistemas generales adscritos al mismo, tendrán derecho a promover su desarrollo urbanístico en los términos que dispongan, en observancia del presente Plan, los planes de sectorización que, en su caso, se haga preciso aprobar.
2. El régimen de deberes a que quedan sometidos los propietarios de suelo urbanizable no sectorizado, así como los propietarios de terrenos destinados a la ejecución de sistemas generales adscritos al mismo, será el establecido para el suelo urbanizable sectorizado, según establece el Artículo 2.3.4, o bien el superior que resulte de los convenios urbanísticos que se suscriban.

CAPÍTULO IV.- EL RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 2.4.1.- Régimen del suelo no urbanizable.

1. Los propietarios del suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y ello, dentro de los límites que establecen las leyes de carácter general y sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico.

Artículo 2.4.2.- La división, segregación o parcelación de las fincas clasificadas como no urbanizables.

1. En el Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse segregaciones rústicas que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones propias de este suelo.
2. A efecto de preservar los usos propios del suelo no urbanizable en coherencia con su naturaleza y fines propios de este, para prevenir impactos negativos en el paisaje rural, así como para prevenir el riesgo de formación de asentamientos edificatorios y núcleos de población, el presente Plan establece unas superficies de parcela mínima a efectos de autorización de nuevos fraccionamientos parcelarios. Se establecen las siguientes Parcelas Mínimas, de carácter continuo, para cada una de las Zonas Homogéneas del Suelo no Urbanizable definidas por este Plan:

Campiña de Carmona	50.000 m2
Vega del Guadalquivir	25.000 m2
Terrazas del Guadalquivir Orientales	50.000 m2
Terrazas del Guadalquivir Occidentales	25.000 m2
Alcores	10.000 m2
Escarpe Alcores	25.000 m2

Si una finca quedara afectada por dos de estas zonas se aplicará la parcela mínima de mayor tamaño.

3. Las fincas que, en la fecha de aprobación de este Plan, existieran fehacientemente con una superficie inferior a la mínima referida en el apartado anterior y no constituyan parcelación urbanística ni representen riesgo de formación de un asentamiento edificatorio en suelo no urbanizable, podrán acceder al Registro de la Propiedad, previa Resolución Municipal que reconozca tales presupuestos a efectos de admitir su Inscripción, cuya tramitación se acomodará a los términos que se regulasen mediante Ordenanza Municipal.
4. Se consideran indivisibles las fincas que:
- Tengan unas dimensiones inferiores al doble de la superficie determinada como mínima en el apartado 2 de este artículo.
 - Aun teniendo una superficie superior al doble de la mínima, tengan edificaciones que agoten su capacidad edificatoria, o resultaren con exceso de edificación por causa de la segregación pretendida, según lo regulado en el artículo 2.4.4.
 - Justificaron la necesidad de sus edificaciones existentes en base a su tamaño y naturaleza de explotación, quedando dicha justificación sin fundamento como consecuencia de la segregación pretendida.
 - Estén vinculadas a las construcciones, edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellas mediante actuaciones de interés público.
 - Contengan yacimientos y edificaciones del patrimonio rural, catalogados por este Plan General o por el Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico de Carmona, en la medida en que tales segregaciones fragmentaran la unidad o integridad del bien cultural protegido, conforme a los criterios y determinaciones de protección establecidos por estos Planes.

Artículo 2.4.3.- Condiciones procedimentales para la autorización de la división y edificación en el suelo no urbanizable.

- En los procedimientos que se sigan al objeto de autorizar la división, segregación o parcelación del suelo no urbanizable, así como para autorizar la implantación de edificaciones e instalaciones en tal categoría de suelo, sumándose a las exigencias propias dispuestas por la normativa de aplicación, habrán de observarse las siguientes condiciones, cuya observancia y acreditación habrá de justificarse suficientemente en el expediente, dejándose constancia de ello en la Resolución que se adopte:

- Acreditación de la inscripción registral de la finca inicial.
- Motivación suficiente de la ausencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- Cuando se trate de las autorizaciones genéricas a que alude el apartado 1 del Artículo 2.4.4, justificación, por parte del promotor, de la necesidad de edificación en relación con la actividad agrícola de la finca, su producción y la observancia de los planes o regulaciones que le afecten, acreditada en base a información actualizada aportada por el órganos competentes en materia de agricultura.
- Cuando se trate de las autorizaciones a que alude el apartado 2.b) del Artículo 2.4.4, además de las indicadas en el apartado anterior, acreditación de estar dado de alta desde el punto de vista social y fiscal para el ejercicio de la actividad agraria o de análoga naturaleza.
- Cuando se trate de autorizaciones de división, segregación o parcelación, pronunciamiento con relación a los distintos lotes resultantes de su carácter divisible o, en su caso, indivisible, a los efectos dispuestos por el artículo 81 del RD 1093/97 y 19.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Cuando se trate de las autorizaciones de edificaciones e instalaciones, pronunciamiento con relación al agotamiento de la capacidad edificatoria de la finca y, consiguientemente, a los efectos de las posibilidades de división de la misma, con solicitud, en su caso, en el acuerdo de que se adopte de la constancia en el título e inscripción registral del carácter indivisible y/o no edificable de la finca a los efectos dispuestos por los artículos 81 del RD 1093/97 y 19.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Artículo 2.4.4.- Las posibilidades edificatorias del suelo no urbanizable.

- En términos generales, y merma de las limitaciones que pueden resultar de otras normas y planes, no se podrán realizar otras construcciones e instalaciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas u otros de análoga naturaleza, y ello, cuando las mismas estén vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales y, a su vez, guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca. Igualmente serán autorizables las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Excepcionalmente, cumpliendo las condiciones específicas que se establece para cada una de las subcategorías de suelo no urbanizable y, dentro de estas sólo en lugares en que no exista posibilidad de formación o ampliación de nuevos asentamientos de población, podrán ser autorizadas las siguientes edificaciones e instalaciones:
 - a) Edificaciones e instalaciones de acreditado interés público que hayan de emplazarse en suelo no urbanizable, conforme a lo regulado en la legislación urbanística y en las condiciones establecidas en el artículo siguiente de esta Norma.
 - b) Edificaciones aisladas destinadas a usos residenciales directamente vinculados a los usos indicados en el apartado 1 del presente artículo, cuando quede suficientemente justificada su necesidad en base a la naturaleza y extensión de la finca en la que se implanta.
3. En ningún caso serán autorizables edificaciones o instalaciones algunas en los lotes de terrenos resultantes de una parcelación urbanística no autorizada.
4. Además de cumplir las condiciones anteriores, las edificaciones al servicio de explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y cinegéticas deberán cumplir las siguientes condiciones de parcela mínima, edificabilidad máxima y distancia a linderos, en función de la zona del suelo no urbanizable de Carmona donde se localicen, definidas por los planos de ordenación territorial:
 - a) Cumplirán las condiciones de parcela mínima establecidas en los apartados 2 y 3 del artículo 2.4.2.
 - b) Las nuevas edificaciones Guardarán una distancia mínima a todos los linderos de la finca de 2 veces su altura y nunca menos de 10 m. No obstante lo anterior, esta distancia mínima no impedirá la legalización de edificaciones existentes cuando se justifique que tal incumplimiento no representa afecciones funcionales negativas sobre los caminos y fincas colindantes.
 - c) La superficie de las nuevas edificaciones agrícolas será la mínima necesaria para atender las necesidades funcionales justificadas de la finca donde se sitúa. En todo caso, no serán admisibles edificaciones agrícolas cuya superficie superen el 1% de la superficie de la finca.
5. Las actuaciones de interés público se localizarán sobre fincas que cumplan las condiciones de parcela mínima y distancia a linderos expresada en el apartado anterior. Sus edificaciones serán

proporcionadas a la naturaleza y extensión de la actividad autorizada y, en todo caso, las superficies edificadas al servicio de esta actuación, sumadas a las ya existentes en la finca, no podrán superar el 20 % de la superficie de la esta.

6. Las limitaciones a la edificación expresadas en el apartado anterior para actuaciones de interés público podrán excepcionarse en los siguientes casos:
 - a) Actuaciones de interés público sobre edificaciones incluidas en el Catálogo de Patrimonio Histórico Rural del PEPPHC, que queda incorporado a este Plan General, siempre que se cumplan las condiciones de protección y uso reguladas para estas edificaciones.
 - b) Actuaciones de interés público que incluyan edificaciones existentes en régimen de fuera de ordenación o asimiladas al régimen de fuera de ordenación, cuando ello resulte compatible con la legislación sectoriales aplicable y, además, se justifique que dicho incumplimiento de parámetros de edificación no repercute negativamente sobre los propiedades colindantes, el paisaje rural y los recursos naturales, y que, en caso de apreciarse afecciones negativas, estas son subsanables mediante la aplicación de medidas correctoras eficaces, viables y duraderas.

Artículo 2.4.5.- Las Actuaciones de Interés Público.

1. Son Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable las actividades, construcciones, edificaciones e instalaciones que, aún excediendo los usos propios del suelo no urbanizable, conforme a la legislación urbanística y a las determinaciones de este Plan, sean autorizables en esta clase de suelo y, por tanto, tengan una incidencia en la ordenación territorial y urbanística del Municipio. En ellas han de concurrir las siguientes circunstancias:
 - a) Deben reunir los requisitos necesarios para ser consideradas de utilidad pública o interés social para el Municipio. A tal efecto, la apreciación de circunstancias de utilidad pública o interés social debe valorar en su conjunto los impactos, tanto positivos como negativos, permanentes o transitorios, reversibles o no, que tal actuación pudiera generar sobre la actividad económica municipal, la ordenación territorial, el paisaje, los recursos naturales, el patrimonio histórico y las poblaciones más próximas.
 - b) Pueden tener por objeto la implantación de infraestructuras,

servicios, dotaciones públicas o privadas, usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales.

- c) Debe quedar suficientemente justificado que la implantación de las mismas no sea posible en suelo urbano, bien por la ausencia en el Municipio de suelos adecuados para esta actividad, bien porque atendiendo a la actividad a desarrollar, la misma haya de emplazarse necesariamente en el suelo no urbanizable por ser consustancial a la naturaleza de tal clase de suelo.
 - d) Deben ser compatibles con el régimen aplicable a la calificación y categoría de suelo donde se pretenden implantar.
 - e) Debe justificarse que la parcela donde se localice la actividad, además de cumplir las condiciones del artículo anterior dispone, o es viable que llegue a disponer de los accesos, servicios y suministros necesarios para el normal desarrollo de la actividad prevista.
 - f) En ningún caso deben inducir a la formación de nuevos asentamientos o a la ampliación de los existentes. Por ello, los servicios y suministros serán ajustados estrictamente a las necesidades de la actividad autorizada, se mantendrán mientras esta mantenga su actividad y su autorización de suministros cesará en el momento en que cese la actividad aprobada.
2. La autorización de las actuaciones indicadas en el apartado anterior, exigirá la aprobación de modo previo al otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación que habrá de pronunciarse sobre el periodo de duración limitada de la actividad tras la que habrán de restituirse los terrenos a su estado original. La aprobación definitiva de uno u otro exigirá, de modo previo, la prestación de garantía por la cuantía necesaria para proceder a la restitución de los terrenos en el momento en que deba llevarse a efecto conforme al Plan o Proyecto, y para cubrir los posibles incumplimientos e infracciones. Tal garantía no podrá ser inferior al 10 % de la inversión necesaria para el desarrollo de la actuación.
 3. Acumulándose a lo anterior, la autorización de la ejecución material de las determinaciones del Plan o Proyecto, y el otorgamiento de las oportunas licencias exigirá el previo abono de una prestación compensatoria en cuantía del 10 % del importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. Mediante las correspondientes ordenanzas podrán establecerse prestaciones inferiores atendiendo al tipo de actividad y condiciones de su implantación. El objeto de esta

prestación compensatoria es gravar los actos extraordinarios de edificación, construcción e instalaciones no vinculados al normal uso del suelo no urbanizable para hacer participe al Municipio en las plusvalías generadas. Esta compensación pasará a formar parte del Patrimonio Municipal de Suelo.

CAPÍTULO V.- PARCELACIONES Y ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 2.5.1.- Parcelaciones y asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable

1. La formación de parcelaciones urbanísticas, asentamientos de edificación que da lugar a formación o ampliación de núcleos de población o de otras actividades impropias en suelo no urbanizable, tal como son definidas en la legislación urbanística vigente, es radicalmente incompatible con la naturaleza de esta clase de suelo, con los destinos de uso que la legislación y el presente Plan asignan al mismo, con la función social del derecho de propiedad y con los intereses generales del Municipio de Carmona.
2. El fraccionamiento sucesivo de parcelas agrícolas y la edificación agrupada en suelo no urbanizable, de modo que favorezcan la formación de nuevos asentamientos o la ampliación o consolidación de los ya constituidos, es ajena a las facultades urbanísticas de los propietarios de suelo, supone un ejercicio antisocial del derecho de propiedad y constituye una infracción urbanística muy grave que altera el orden jurídico y la realidad física.
3. Es un asentamiento de edificaciones en suelo no urbanizable aquel núcleo que genera demandas comunes de cualquiera de los servicios urbanísticos básicos, como son, el abastecimiento de agua, evacuación de aguas, acceso rodado y energía eléctrica, o de requerimientos y necesidades asistenciales comunes, impropias de esta categoría de suelo, conforme al concepto de asentamiento en suelo no urbanizable definido por la legislación urbanística vigente.
4. Es una parcelación urbanística en suelo no urbanizable, y por tanto ilegal, cualquier división de terrenos en dos o más lotes, sea esta física o jurídica, simultánea o sucesiva, que favorezca la edificación, ejecución de obras, implantación de instalaciones y desarrollo de actividades de modo que se origine un riesgo de formación de nuevos asentamientos de población o de actividades impropias del suelo no urbanizable, o bien la ampliación o consolidación de los existentes.
5. Este Plan analiza los asentamientos existentes en el suelo no urbanizable y determina aquellos que pueden ser integrados en su modelo territorial y urbanístico, considerándolos asentamientos urbanísticos, conforme al concepto que de estos tiene la legislación urbanística vigente y asignándoles, en función de su estado actual, una clasificación y categorización de suelo.

Artículo 2.5.2.- Control y prevención de la formación de Parcelaciones y Asentamientos Urbanísticos en suelo no urbanizable.

1. Los conceptos relativos a parcelación urbanística ilegal y asentamientos de población y actividades impropias en suelo no urbanizable constituyen normas de control y prevención de riesgo, de modo que la concurrencia de indicios que pongan de manifiesto la posibilidad de su formación obliga a la incoación de los distintos procedimientos sancionadores y de protección de la legalidad urbanística previstos por la legislación vigente a los efectos de tomar conocimiento de las actuaciones que se desarrollan, prevenir la formación del núcleo de población y, en su caso, exigir las responsabilidades concurrentes, proceder a la reposición de los terrenos a la situación anterior a la comisión de la infracción, resarcir de los daños e indemnizar por los perjuicios ocasionados.
2. En términos generales, existe riesgo de formación o ampliación de un asentamiento cuando sobre una unidad o unidades rústicas no aptas para la edificación se pretenda ejecutar actos edificatorios cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en las unidades colindantes, daría lugar a la existencia de tres o más edificaciones no ligadas a la actividad de explotación rústica efectivamente desarrollada y la consecuente demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas indicadas en el número anterior o bien de carácter específicamente urbano.
3. A título enunciativos, son indicios del riesgo de formación o ampliación de los asentamientos urbanísticos que se trata de prevenir cualquiera que, conforme a la sana razón, pongan de manifiesto tal peligro y, particularmente, concurren de forma aislada o conjunta, los siguientes:
 - a) La aparición de señalización o previsión de accesos o viales interiores a parcelas que no figuren en los planos catastrales.
 - b) La división física o jurídica de un terreno en dos o más lotes cuando uno o varios de ellos hayan de dar frente a alguna vía pública o privada existente o en proyecto, o este situado a una distancia inferior a 100 m del borde de la misma.
 - c) La aparición de publicidad de cualquier índole que oferte la enajenación de lotes de terrenos, distintos a las fincas rústicas originarias, sin que figure en los mismos la fecha de aprobación definitiva del planeamiento ejecutivo o preciso en la clase de suelo

de que se trate y el órgano administrativo competente que procedió a tal aprobación o, de figurar correctamente tales datos, si no ha alcanzado la aprobación definitiva el instrumento equidistributivo correspondiente.

- d) La enajenación de lotes de terrenos, ya sea en instrumento público o privado, sin ajustarse a las reglas de parcelación del suelo no urbanizable previstas por el presente Plan.
 - e) La división física y/o jurídica de los terrenos por debajo de las superficies mínimas establecidas por el Plan o que no guarde una coherencia con el uso y destino rústico de los terrenos.
 - f) La enajenación de cuotas indivisas de una finca registral o catastral, cuando ello se haga con reserva de uso de porciones de la misma entre los condueños, con derecho individualizable de estos al suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, evacuación de aguas o acceso rodado, o constituya entre aquellos derechos de servidumbres de paso.
 - g) La enajenación de participaciones sociales, directamente o mediante sociedades interpuestas, con reservas de uso privativo sobre superficies que conlleve efectos análogos a los previstos en el apartado anterior.
 - h) La ejecución de infraestructuras de suministros que no guarden relación con la naturaleza y destino rústico de la finca.
4. A los efectos del conocimiento y control del fraccionamiento del suelo no urbanizable, se toma como base la estructura parcelaria contenida en los planos catastrales de rústica del Municipio de Carmona vigentes a la entrada en vigor del Plan General.
 5. Son ámbitos considerados suelo no urbanizables de especial protección, por concurrir en ellos un especial riesgo de formación y ampliación de asentamientos urbanísticos, aquellos que quedan comprendidos en las franjas exteriores de 300 metros de los distintos suelos urbanos y urbanizables del Municipio.
 6. En el entorno protegido al que se refiere el apartado exterior, la autorización de cualquier edificación o actividad deberá quedar condicionada a que esta no constituya una ampliación del asentamiento urbanístico próximo. Además, las parcelaciones, edificaciones o actividades no autorizadas que surgieran en estos ámbitos no prescribirán a efectos de la adopción de la protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico infringido.

CAPÍTULO VI.- CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 2.6.1.- Categorías del suelo no urbanizable de Carmona.

1.- Se distinguen tres categorías dentro del suelo no urbanizable:

- a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Legislación Específica, expresado en el Plano A02, constituido por:
 - SNUEP del Dominio Público Hidráulico
 - SNUEP de Vías Pecuarias
 - SNUEP de Carreteras
 - SNUEP del Ferrocarril
 - SNUEP Yacimientos arqueológicos del Término
 - SNUEP Patrimonio Histórico Rural y sus entornos
 - SNUEP afectado por riesgos naturales.

Además, en el Plano A02 se expresan otras protecciones o afecciones, las cuales, aunque no implican una categorización de suelo no urbanizable de especial protección, derivan de aplicación de legislaciones o normas sectoriales. Se relacionan en el apartado 8 del artículo 2.6.2.

- b) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial y Urbanística, expresado en el Plano A03, constituido por:
 - SNUEP Escarpe Alcores, en aplicación del POT AUS.
 - SNUEP Áreas Forestales, en aplicación del POT AUS.
 - SNUEP Espacios Agrarios, en aplicación del POT AUS.
 - SNUEP Sistema Hidrológico, en aplicación del POT AUS.
 - SNUEP Entorno suelos urbanos y urbanizables, en aplicación del PGOU
 - SNUEP Escarpe Alcores, en aplicación del PGOU y del PEP PHC.
 - SNUEP Lagunas estacionales en aplicación del PGOU.

Además, hay otras cautelas específicas establecidas por el POT AUS, expresadas en los planos A04, ligadas al sistema de comunicaciones e infraestructuras metropolitanas. Se relacionan en el apartado 5 del artículo 2.6.3.

- c) Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, constituido por el resto de suelo no urbanizable, no incluido en las categorías de especial protección y vinculado a cada una de las zonas homogéneas relacionadas en el apartado siguiente. Su ámbito físico queda definido por el suelo no urbanizable exterior común de los suelos no urbanizables de especial protección definidos en los Planos A02 y A03.

2.- El Plan analiza las características geológicas, ambientales y paisajísticas, la estructura de propiedad y los cultivos de todo el Término Municipal y, en consecuencia, diferencia seis Zonas Homogéneas, delimitadas en el Plano de Ordenación Estructural A01:

- a) Campiña de Carmona (Vega)
- b) Vega del Guadalquivir
- c) Terrazas del Guadalquivir Orientales
- d) Terrazas del Guadalquivir Occidentales
- e) Alcores
- f) Escarpe Alcores

Estas Normas establecen las condiciones generales de parcelación, de uso y de edificación aplicables sobre cada una de estas Zonas Homogéneas, a las que deben sumarse las condiciones particulares establecidas para cada una de las Categorías de Especial Protección existentes en cada una de ellas.

Artículo 2.6.2.- Suelo no urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

1.- SNUEP Dominio Público Hidráulico.

- a) Se incluyen en esta categoría los cauces de ríos y arroyos públicos grafiados en los Planos de Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable. Estos ámbitos de protección quedan definidos gráficamente en el Plano de Ordenación Estructural A02 y, de forma pormenorizada, en los Planos de Ordenación Estructural de escala Urbana limítrofes con el Dominio Público Hidráulico. En el Plano A02 se representan los ejes de los cursos de agua considerados públicos en las cartografías oficiales, incluyendo los tramos deslindados por el Órgano Competente. En los Planos de Ordenación Estructuras, donde no existen deslindes oficiales del Dominio Público Hidráulico, los tramos que colindan con suelos urbanos o urbanizables, representan dicho Dominio Público Hidráulico mediante el cauces aparentes existente, según define la cartografía de detalle de que disponen el Plan, sin detrimento de que este ámbito pueda ser delimitado por el Órgano Administrativo Competente en esta materia.

En estos suelos será de aplicación lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y Ley 9/2.010 de Aguas para Andalucía.

- b) Usos prohibidos por el Plan: Cualquier uso que objetivamente presente incidencia negativa sobre la integridad del Dominio Público Hidráulico y el riesgo de inundación, entendiéndose que esta incidencia negativa no afecta a los usos que pudieran ser autorizados mediante concesión del Órgano Administrativo responsable de este Dominio Público Hidráulico.

2.- SNUEP de Vías Pecuarias.

- a) Se incluyen en esta categoría el sistema de Dominios Públicos Pecuarios del Término Municipal de Carmona. Estos ámbitos de protección quedan definidos gráficamente en el Plano de Ordenación Estructural A02. En este se representan las vías pecuarias deslindadas con la delimitación precisa establecida en su deslinde aprobado, mientras que las vías no deslindadas se representan con su eje aparente, trazado provisionalmente por el Plan a partir de las descripciones incluidas en los Inventarios de Vías Pecuarias y del análisis de la serie histórica de cartografía y fotografías aéreas disponibles.

En este segundo caso la protección queda supeditada al efectivo deslinde del tramo pecuario y, mientras tanto, se aplicará sobre la anchura aparente afectada por el uso público, entendida esta por la franja comprendida entre los cercados y cultivos laterales. En aquellos tramos en que la anchura afectada por el uso público aparente fuera inferior a la anchura legal de la Vía Pecuaria, la protección se extenderá hacia ambos lados de la vía hasta incluir la franja precisa para que la Vía Pecuaria alcance su anchura legal, establecida por el referido Inventario de Vías Pecuarias. Esta anchura legal se medirá desde el borde opuesto de la franja existente afectada al uso público.

En estos suelos será de aplicación lo previsto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias, y el Decreto 155/1998, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- b) Usos prohibidos por el Plan: Cualquier uso que objetivamente presente incidencia negativa sobre la integridad y funcionalidad

del Sistema Pecuario, entendiendo que esta incidencia negativa no afecta a los usos que pudieran ser autorizados mediante concesión del Órgano Administrativo responsable de este Dominio Público.

3.- SNUEP de Carreteras.

- a) Se incluyen en esta categoría los Dominios Públicos que componen la red de carreteras estatal, autonómica y local del Término Municipal de Carmona. Estos ámbitos de protección quedan definidos gráficamente en el Plano de Ordenación Estructural A02. En ellos serán de aplicación lo previsto en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado, Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, y sus correspondientes Reglamentos.
- b) Usos prohibidos por el Plan: Cualquier uso que objetivamente presente incidencia negativa sobre la integridad y funcionalidad del Dominio Público de Carreteras, entendiendo que esta incidencia negativa no afecta a los usos que pudieran ser autorizados mediante concesión del Órgano Administrativo responsable de este Dominio Público.

4.- SNUEP del Ferrocarril.

- a) Se incluyen en esta categoría los Dominios Públicos que componen el Sistema Ferroviario existente en el Término Municipal de Carmona, incluidos los trazados con planificación aprobada y aún no ejecutados. Estos ámbitos de protección quedan definidos gráficamente en el Plano de Ordenación Estructural A02. En ellos serán de aplicación lo previsto en la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario y Ley 9/2006 de 26 de diciembre del Sector Ferroviario de Andalucía.
- b) Usos prohibidos por el Plan: Cualquier uso que objetivamente presente incidencia negativa sobre la integridad y funcionalidad del Dominio Público de Ferroviario, entendiendo que esta incidencia negativa no afecta a los usos que pudieran ser autorizados mediante concesión del Órgano Administrativo responsable de este Dominio Público.

5.- SNUEP Yacimientos arqueológicos del Término.

- a) Constituido por los ámbitos delimitados como Yacimientos Arqueológicos del Término Municipal por parte del PEPPHC, en aplicación de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio

Histórico de Andalucía y sus correspondientes reglamentos. Estos contenidos son incorporados por el Plan General y sus ámbitos de protección quedan definidos gráficamente en el Plano de Ordenación Estructural A02.

- b) Usos prohibidos por el Plan: Se aplica el régimen de usos específico establecido por el PEPPHC para los ámbitos delimitados como yacimientos arqueológicos en suelo no urbanizable y urbanizable, regulado en sus artículos 2.6 y 4.10.

6.- SNUEP Patrimonio Histórico Rural y sus Entornos.

- a) Constituido por los bienes catalogados como Edificios y otros Elementos del Patrimonio Histórico Rural, tales como pilares, molinos, torres, puentes, etc., protegidos por el PEPPHC, en aplicación de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía y sus correspondientes reglamentos. Estos contenidos son incorporados por el Plan General y la localización de los bienes y sus entornos de protección quedan definidos gráficamente en el Plano de Ordenación Estructural A02.
- b) Usos prohibidos por el Plan: Se aplica el régimen de usos específico establecido por el PEPPHC para los edificios incluidos en su Catalogados de Patrimonio Edificado Rural y sus Entornos, regulado en su artículo 2.5.

7.- Los Suelos afectados por Riesgos Naturales conocidos en el Término de Carmona, son:

- a) Los suelos afectados por Riesgo de Erosión, Desprendimientos y Corrimientos que quedan incluidos en el SNUEP Escarpe Alcores por aplicación del POTAUS, definido en el apartado 1 del artículo 2.6.3 de estas Normas y en el Plano A03.
- b) Los suelos conocidos afectados por Riesgo de Inundación que quedan incluidos en:
 - o El SNUEP Sistema Hidrológico por aplicación del POTAUS, definido en el apartado 4 del artículo 2.6.3 de estas Normas y en el Plano A03.
 - o El SNUEP Lagunas Estacionales, definido en el apartado 3 del artículo 2.6.4 de estas Normas y en el Plano A03.
- c) Usos prohibidos por el Plan: Sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de cuenca y de las limitaciones de uso que

establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de sus competencias, la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a las limitaciones generales establecidas en el artículo 14 del Dto. 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

Además de lo anterior, este Plan no admite en los suelos afectados por riesgos naturales conocidos en el Término cualquier uso que objetivamente ocasione incrementos de los riesgos naturales relacionados en los apartados a) y b) de este artículo, y específicamente los usos residencial, terciario, industrial, granjas, vertidos sólidos y líquidos, extracción de agua y modificación de cuencas. Tampoco se admitirán movimientos de tierra y cambios de cultivo, salvo cuando estuvieran destinados a la restauración del estado natural de los terrenos o la corrección de su inundabilidad.

8.- Otras protecciones o afecciones, que aunque no implican una categorización de suelo no urbanizable de especial protección, derivadas de aplicación de legislación o normas sectoriales:

- a) Acuífero de Carmona, incluida en el Plano A02.
- b) Zona de aproximación del Aeropuerto de Sevilla, en Plano A02.
- c) Afección acústica de la zona de operación del Aeropuerto de Sevilla, incluida en Plano A02.
- d) Zonas de seguridad de las líneas de transporte eléctrico de alta y media tensión, incluida en Plano A04.
- e) Zonas de protección de la red de Gaseoductos que discurre por el Término de Carmona, incluida en Plano A04.
- f) Normativa forestal aplicable a los terrenos del Término Municipal que tuvieran la consideración de forestales, conforme a la definición contenida en dicha legislación.
- g) Legislación sobre prevención y lucha contra incendios en suelo no urbanizable,

Artículo 2.6.3.- Suelo no urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial.

Atendiendo el sistema de protección establecido por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), en su documento definitivo, junio 2009, este Plan General incorpora a la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección los siguientes elementos:

- 1.- SNUEP Escarpe Alcores, por aplicación del POTAUS.
 - a) Constituido por el ámbito del Escarpe del Alcor del Término Municipal de Carmona, definido en el Plano nº 2 del POTAUS como Espacio de Protección Territorial Escarpes y Formas Singulares de Relieve, a los efectos previstos en los artículos 74 y 75 de su Normativa y una vez adaptado su ámbito a la cartografía detallada que emplea este Plan General, según define su Plano A03.
 - b) Usos prohibidos por el Plan: Cualquier uso que objetivamente presente afección negativa sobre su topografía, la estabilidad de sus laderas y su cobertura vegetal, y específicamente los siguientes: industrial, granjas, movimientos de tierra, cambios de cultivo, y canteras
- 2.- SNUEP Áreas Forestales.
 - a) Constituido por el Área Forestal de la Cascajosa, la única del Término Municipal de Carmona definida en el Plano nº 2 del POTAUS como Espacio de Protección Territorial Áreas Forestales, a los efectos previstos en los artículos 71, 72 y 73 de su Normativa y una vez adaptado su ámbito a la cartografía detallada que emplea este Plan General, según queda definido en su Plano A03.
 - b) Usos prohibidos por el Plan: Cualquier uso que objetivamente presente afección negativa sobre su topografía, la estabilidad de sus laderas y su cobertura vegetal, y específicamente los siguientes: industrial, residencial, granjas, canteras y cambios de cultivos.
- 3.- SNUEP Espacios Agrarios de Interés.
 - a) Constituido por los ámbitos de la Vega del Guadalquivir y la Vega del Corbones (Campaña Norte) del Término Municipal de Carmona, definido en el Plano nº 2 del POTAUS como Espacio de Protección Territorial Espacios Agrarios de Interés, a los efectos previstos en los

artículos 76 y 77 de su Normativa y una vez adaptados sus ámbitos a la cartografía detallada de este Plan General, en su Plano A03.

- b) Usos prohibidos por el Plan: Cualquier uso que objetivamente presente afección negativa sobre sus cultivos, su topografía y su paisaje rural tradicional, y específicamente el residencial.

4.- SNUEP Sistema Hidrológico.

- a) Constituido por la red de cauces y acuíferos del Termino Mpal. de Carmona, definido en el Plano nº 2 del POT AUS como Elementos de Protección Territorial Sistema Hidrológico, a los efectos previstos en los artículos 66 al 70 de su Normativa y una vez adaptados sus ámbitos a la cartografía detallada que emplea este Plan, según define en su Plano A03, en coordinación con la protección derivada de la legislación sectorial de aplicación en materia de Aguas, contenida en su Plano A02.

- b) Usos prohibidos por el Plan: Cualquier uso que objetivamente presente afección negativa sobre los dominios públicos hidráulicos, sus riberas y cuencas, las extracciones y balsas no autorizadas, así como aquellos que generen o incrementen los riesgos de inundabilidad, y específicamente los usos residencial e industrial, y cualquier otro uso y edificación con afección negativa sobre.

5.- Otros espacios y elementos protegidos o afectados por el POT AUS.

El POT AUS incorpora dentro de su sistema de protección otros elementos y espacios ya protegidos en este Plan General por aplicación de Legislación Específica, como es el caso del sistema de vías pecuarias, o bien por Planeamiento Urbanístico Municipal, tales como los yacimientos arqueológicos y elementos del patrimonio rural, conjuntos urbanos y otros bienes culturales inmuebles componentes del patrimonio histórico de Carmona. Estos bienes han sido incorporados por el Plan a la categoría de suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica, según delimita su Plano A02.

Además, el POT AUS establece otras cautelas que no implican una categorización de suelo de especial protección, que también han sido incorporadas por el PGOU. Son:

- a) Corredores para los trazados de las líneas aéreas de alta tensión en el suelo no urbanizable, trazadas en el Plano A04.
- b) Zona de protección de las vías metropolitanas de alta capacidad, trazadas en el Plano A04.

- c) Corredores Verdes del Área Metropolitana, en planos A01 y A03:
- La Vereda Sevilla-Carmona (Ronquera)
- El antiguo ferrocarril Sevilla-Carmona,.

Artículo 2.6.4.- Suelo no urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística.

Atendiendo el sistema de protección establecido por el Planeamiento Urbanístico Municipal, en este PGOU y, específicamente en materia de patrimonio histórico, en el PEP PHC, incorporado en todos sus contenidos por el propio Plan General, se incluyen en el suelo no urbanizable de especial protección los siguientes elementos:

1.- SNUEP Entornos de Suelos Urbanos y Urbanizables.

- a) Constituido por el ámbito de Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural que circundan los suelos clasificados por el Plan como Urbanos y Urbanizables Plan General, hasta una distancia de 300 m. de los mismos, a efectos de preservarlos de desarrollos urbanísticos y usos con afecciones negativas sobre los núcleos urbanos y sobre la ordenación territorial propuesta por este Plan. Estos ámbitos de protección quedan definidos gráficamente en el Plano de Ordenación Estructural A03.
- b) Usos prohibidos por el Plan: Cualquier nuevo uso que objetivamente ocasione riesgo de incremento no planificado de los núcleos urbanos existentes y que genere impactos negativos sobre la población de dichos núcleos urbanos, y específicamente nuevos usos residenciales, el uso industrial, granjas y canteras.

2.- SNUEP Escarpe Alcores, por Planeamiento Municipal.

- a) Constituido por el ámbito de Suelo No Urbanizable definido por el Plan General como Zona Homogénea Escarpe del Alcor, que incluye el denominado Espacio de Protección Territorial Escarpe del Alcor definido por el POT AUS en su Plano nº 2, e incorpora otros espacios limítrofes que, en conjunto, constituyen una unidad ambiental, paisajística y cultural homogénea con valores singulares. También incluye el Entorno de Protección de Suelo no Urbanizable del Conjunto Histórico de Carmona y yacimientos arqueológicos y edificaciones protegidas en este suelo no urbanizable, cuya protección patrimonial fue definida por el PEP PHC y ha quedado

integrada en el Plan General. Estos ámbitos de protección quedan definidos gráficamente en el Plano de Ordenación Estructural A03.

- b) El Plan General considera necesario la redacción de un **Plan Especial del Suelo No Urbanizable de los Alcores y su Escarpe**, que desarrolle la protección paisajística y ambiental, así como la regulación de usos y edificaciones, conjuntamente, en esta Zona Homogénea del Escarpe y la Zona Homogénea limítrofe de Los Alcores.
- c) Usos prohibidos por el Plan: Cualquier nuevo uso que objetivamente ocasione afección negativa sobre sus valores paisajísticos, ambientales y patrimoniales, y específicamente nuevos usos residenciales, el uso terciario, industrial, granjas, movimientos de tierra, cambios de cultivo y canteras.

3.- SNUEP Lagunas estacionales.

- a) Constituido por las Lagunas Estacionales amenazadas que aún existen en el Término Municipal de Carmona: Zahariche, Las Arroyuelas, Santo Domingo, Torrox, Santa Paula y Restinga. Estos ámbitos de protección quedan definidos gráficamente en el Plano de Ordenación Estructural A03.
- b) Estas lagunas, algunas de las cuales ya estaban protegidas en el planeamiento general anterior y por el derogado Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla, no han sido protegidas por el POT AUS y, por tanto, el Plan General considera necesaria su inclusión dentro de la categoría de suelo no urbanizable de especial protección, para procurar su conservación y recuperación ambiental.
- c) Usos prohibidos por el Plan: Cualquier uso que objetivamente ocasione afección negativa sobre sus valores ambientales y paisajísticos, y específicamente los usos residencial, terciario, industrial, granjas, movimientos de tierra, cambios de cultivo, vertidos sólidos y líquidos, extracción de agua y modificación de la cuenca que las alimentan, .

Artículo 2.6.5.- Suelo no urbanizable de Carácter Natural o Rural.

- 1.- El resto del suelo no incluido en alguna de las categorías de especial protección definidas en los artículos anteriores, constituye el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural. Sus ámbitos se definen conjuntamente en los Planos de Ordenación Estructural A02 y A03.

- 2.- Los usos permitidos son los propios del suelo no urbanizable común y aquellos otros autorizados mediante el procedimiento del Interés Público, conforme al régimen del suelo no urbanizable que establece la legislación urbanística y desarrolla este Plan General.

TÍTULO III.- LA EJECUCIÓN DEL PGOU.**CAPITULO I.- EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO.****Artículo 3.1.1.- Iniciativa en la Redacción del Planeamiento de Desarrollo.**

1. El Planeamiento de Desarrollo podrá ser redactado a iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Carmona, de otras Administraciones Públicas competentes y a iniciativa particular.
2. El Plan General incluye la Ordenación Pormenorizada de todas sus Áreas de Reforma y Sectores de Suelo Urbanizable, pero estas Ordenaciones Pormenorizadas podrán ser objeto de Iniciativas de Planeamiento de Desarrollo que las modifiquen, dentro de su capacidad legal, sean estas promovidas por iniciativa pública o privada.
3. El Planeamiento de Desarrollo a redactar a iniciativa municipal, podrá serlo bien directamente por el Excmo. Ayuntamiento de Carmona, bien mediante los organismos o empresas urbanísticas dependientes de este y competentes para ello.
4. En aquellos supuestos en que el planeamiento de desarrollo no sea redactado a iniciativa municipal, el Excmo. Ayuntamiento de Carmona, además del necesario control de legalidad, habrá de ejercer un control de oportunidad con relación a las determinaciones y criterios adoptados por el redactor. A tales efectos, y sumándose a los objetivos y directrices que se establecen en el presente Plan, podrá acordar aquellos criterios de oportunidad que se hagan necesarios para el mejor logro de sus objetivos y la mejor satisfacción del bien común.
5. A cada instrumento de planeamiento que sea elevado para su tramitación y aprobación, habrá de acompañarse un ejemplar del mismo en soporte informático, en los formatos requeridos por el Excmo. Ayuntamiento de Carmona. Tal exigencia será igualmente aplicable a los instrumentos de Reparcelación y Proyectos de Urbanización que sean redactados a iniciativa particular.

Artículo 3.1.2.- Planeamiento a Iniciativa Particular.

El planeamiento que se redacte y ejecute a iniciativa particular, además de las determinaciones propias de estos conforme a la legislación urbanística y el presente Plan, habrán de recoger las siguientes:

1. Estudio de la estructura de la propiedad y demás derechos afectados, desde una perspectiva tanto registral como catastral, adjuntando notas simples registrales de las distintas fincas afectadas o, en su caso, título del que se sigan los derechos y cargas, así como nombre, apellidos y dirección de los propietarios y titulares de derechos afectados. La relación que a tal efecto se elabore, habrá de encontrar concordancia en la documentación planimétrica que se acompañe.
2. Programa de Actuación y Estudio sobre su Viabilidad Técnica, modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
3. Estudio Económico Financiero relativo a la viabilidad económica de la actuación aun cuando ello no fuere parte integrante de la documentación del plan de que se trate. Este estudio incluirá, cuando proceda, un informe de sostenibilidad económica, tal como solicita el artículo 19.1.a) 3ª de la LOUA.
4. Compromisos con el Excmo. Ayuntamiento de Carmona en orden a:
 - a) La conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos en ejecución en tanto que las mismas no sean recibidas por el Excmo. Ayuntamiento de Carmona y, en su caso, a su conservación una vez recepcionadas las mismas.
 - b) La necesaria constancia en la publicidad que se realice con relación a la ventas de inmuebles, de referencia expresa a si el planeamiento ejecutivo o preciso se encuentra aprobado y, en caso de estarlo, la fecha de aprobación definitiva del Plan y del instrumento equidistributivo. La no constancia en la publicidad de tales extremos será sancionada como infracción en los términos previstos en la legislación urbanística.
 - c) La necesaria constancia en los títulos por los que se transmitan fincas, de los extremos dispuestos por artículo 19 del Real Decreto Legislativo 2/2.008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, así como de dar traslado de copia de las mismas al Excmo. Ayuntamiento de Carmona.
 - d) En su caso, compromisos, que excediendo lo generales dispuestos por la legislación urbanística y el presente Plan, en su caso se

asuman con relación a la construcción, ejecución o financiación de edificaciones instalaciones e infraestructuras destinadas a dotaciones comunitarias, obtención de terrenos dotacionales o urbanización de estos.

5. Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación precisos para afrontar, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, la garantía por importe del 7% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización conforme a la evaluación económica o estudio económico financiero del Plan. Tal garantía será actualizada y revisada en los términos análogos a los previstos para la urbanización y edificación simultáneas y será acumulable a la prevista por el art. 130 LOUA cuando se actué por compensación.
6. Compromisos a asumir por el promotor con relación a los futuros propietarios de solares o edificaciones dejando expresa constancia entre los que se asuman, artículo 19 del Real Decreto Legislativo 2/2.008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, de que el nuevo adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos.

Artículo 3.1.3.- El objeto de los Planes de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización que, en su caso, se redacten al objeto de promover el desarrollo urbanístico de los terrenos urbanizables no sectorizados tendrá por objeto:
 - a) La ordenación global de la totalidad o parte de los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, con grado de detalle suficiente para la redacción de Planes Parciales.
 - b) Opcionalmente, la ordenación pormenorizada de tales terrenos de modo que la ordenación sean directamente ejecutiva.
2. Los Planes de sectorización podrán ser redactados a iniciativa pública o privada.
3. En concordancia con las condiciones de sectorización establecidas por el PGOU, la aprobación de Planes de Sectorización exigirá motivar la insuficiencia a medio plazo del suelo urbanizable sectorizado para atender las necesidades del municipio, generalmente, por

agotamiento de las posibilidades edificatorias de estos o por imposibilidad de la implantación de los usos o tipologías demandadas en los mismos.

Artículo 3.1.4.- Determinaciones de los Planes de Sectorización.

1. Además de las determinaciones propias de los estos conforme a la normativa de aplicación, y como complemento y desarrollo de esta, los Planes de Sectorización que no establezcan una ordenación ejecutiva habrán de contener las siguientes:
 - a) Motivación, en consonancia con la previsión del apartado 2 del artículo anterior, de la necesidad o conveniencia de incorporar el suelo urbanizable no programado al proceso urbanizador y edificatorio.
 - b) Delimitación de toda o parte de un ámbito de suelo urbanizable no sectorizado a incorporar en el proceso urbanizador y edificatorio.
 - c) División, en su caso, del ámbito objeto de la actuación en sectores para su desarrollo integral mediante Planes Parciales.
 - d) Delimitación de un área de reparto que se habrá de corresponder con los sectores delimitados y los sistemas generales adscritos al mismo, y cálculo del correspondiente aprovechamiento medio.
 - e) Determinación, de los sistemas generales, o porciones de estos, adscritos a los distintos sectores para su obtención, así como previsiones relativas a la ejecución y financiación de los sistemas generales y dotaciones locales no individualizables respecto de los distintos sectores y obras de infraestructuras y servicios exteriores precisas con forme a los criterios del Artículo 2.3.5. del presente Plan.
 - f) Determinación respecto de cada sector, de los usos y tipologías admisibles, el aprovechamiento objetivo que se corresponde con cada uno de estos y el aprovechamiento total del sector.
 - g) Previsión, con carácter vinculante, de las reservas mínimas de dotaciones públicas locales.
 - h) Tratándose de actuaciones en que el uso característico sea el residencial, las previsiones de terrenos y aprovechamientos destinados a viviendas sometidas a regímenes de protección pública conforme al art. 10.1.A.b) de la LOUA.

- i) Determinación con carácter vinculante de los objetivos a lograr por el planeamiento parcial.
 - j) Programa temporizado de aprobación y ejecución del planeamiento parcial.
2. En los supuestos en que el Plan de Sectorización proceda a categorizar el suelo urbanizable como ordenado, de modo que el planeamiento resulte directamente ejecutivo, las determinaciones previstas en el apartado anterior habrán de ser integradas y complementadas con las dispuestas para los Planes Parciales por el presente Plan.

Artículo 3.1.5.- El objeto de los Planes Parciales de Ordenación.

1. El objeto de los Planes Parciales que se redacten en desarrollo del presente Plan será, la ordenación detallada e integral de cada uno de los sectores delimitados bien por el presente Plan, bien por Planes de Sectorización. La tramitación de Planes Parciales será preceptiva cuando desarrollen determinaciones del presente Plan, por no proceder el mismo a establecer respecto del suelo urbanizable sectorizado una ordenación pormenorizada y directamente ejecutiva.
2. Los Planes Parciales, conforme al principio de jerarquía del planeamiento, habrán de someterse en todo caso a las determinaciones que, con carácter imperativo, establece el presente Plan, a aquellas que de modo individualizado respecto de cada sector de suelo urbanizable sectorizado se establecen en las distintas Fichas de Planeamiento, así como en su caso a las determinaciones de los Planes de Sectorización que se aprueben. Las determinaciones no establecidas como de preceptiva observancia, podrán ser alteradas mediante la aprobación de los correspondientes Planes Parciales.

Artículo 3.1.6.- Determinaciones de los Planes Parciales.

Además, y como complemento, de las determinaciones propias de los Planes Parciales conforme a la normativa de aplicación, habrán estos de contener las siguientes:

1. Reservas para dotaciones públicas en la cuantía necesaria para las necesidades colectivas, ello en observancia del carácter público o privado que el Plan asigna a las mismas y de los mínimos dispuestos por este para cada sector.
2. Trazado y características de los viales e infraestructuras que, teniendo

el carácter de dotaciones locales, conecten con las redes generales exteriores de la ciudad a la actuación, de conformidad con las determinaciones del presente Plan.

3. Las obras necesarias para la ampliación y refuerzo de los sistemas generales exteriores a la actuación en proporción a las exigencias generadas por el sector, conforme con las determinaciones del presente Plan. La Financiación de tales gastos habrán de ser contemplada en el estudio económico financiero del Plan conforme a la previsión en la legislación urbanística.
4. Los centros de transformación de energía eléctrica habrán de quedar en todo caso integrados en la edificación.
5. Ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias que resulten de la subzonificación que dispongan, con referencia al uso y tipología característicos, respetando la ponderación dispuesta por el presente Plan.
6. Delimitación de una o varias Unidades de Ejecución con determinación motivada de los correspondientes sistemas de actuación, todo ello en observancia de los criterios establecidos al efecto por el presente Plan. De delimitarse más de una Unidad de Ejecución, el Plan Parcial habrá de observar las siguientes reglas:
 - a) Deberá distribuir entre estas los sistemas generales adscritos al sector de modo proporcional a sus respectivos aprovechamientos objetivos, ello salvo que por razones de prioridades en la obtención de dichos sistemas o de terrenos a incorporar al Patrimonio Municipal del Suelo resultare conveniente distribuirlos en modo distinto.
 - b) En igual modo habrá de actuarse con relación a los conceptos integrantes de los gastos de urbanización que resulten comunes a las distintas Unidades de Ejecución, con especial consideración de los dispuestos por el Artículo 2.3.4. de este Plan.
 - c) En todo caso serán de aplicación los criterios de delimitación de Unidades de Ejecución dispuestos por el Artículo 3.2.5.

Artículo 3.1.7.- Los Planes Especiales.

- 1.- En desarrollo de las previsiones previstas por el presente Plan podrán redactarse los distintos tipos de Planes Especiales que prevé la legislación vigente.

2.- En todo caso este Plan General, en desarrollo de sus determinaciones estructurales, requiere la redacción del Plan Especial Alcores.

- a) Su ámbito físico es el suelo no urbanizable suma de las Áreas Homogéneas Alcores y Escarpe Alcores, delimitadas por el Plan General en su Plano A01.
- b) El objeto de dicho Plan Especial Alcores es:
 - o Conservar, proteger y mejorar el medio rural y el paisaje y de este ámbito, en coordinación con la protección vigente de su patrimonio del histórico.
 - o Ordenar pormenorizadamente las edificaciones y actividades agrícolas, ganaderas, extractivas de albero y otras, regulares e irregulares, existentes en el suelo no urbanizable de este ámbito, regulando sus relaciones con los asentamientos urbanísticos delimitados en este ámbito por el PGOU.
 - o Coordinar la protección y ordenación de este ámbito del Municipio de Carmona con el planeamiento de los otros municipios de la Comarca de Los Alcores y del Área Urbana de Sevilla, en desarrollo de las determinaciones del POT AUS.
- c) Debe quedar aprobado en el plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva de este Plan General, tal como establece la Disposición Adicional Primera.

Artículo 3.1.8.- Los Planes Especiales de Reforma Interior.

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior, tendrán por objeto el desarrollo de actuaciones integrales de ordenación del suelo urbano no ordenado comprendido en áreas de reforma delimitadas por el Plan General, si estas no dispusieran de ordenación pormenorizada o resultara oportuno modificar la establecida por el Plan General.
2. Sus determinaciones y documentación serán las reguladas por la legislación vigente y por este Plan para el Planeamiento Parcial

Artículo 3.1.9.- El Estudio de Detalle.

1. En desarrollo del Plan General cuando este contenga la ordenación detallada, de Planes Parciales de Ordenación y de los Planes Especiales, podrán formularse Estudios de Detalle con el objeto de, dentro de los límites de las determinaciones propias de estos, desarrollar

un desarrollo interpretativo y complemento del Plan cuya ordenación culminan.

2. En ningún caso el desarrollo de tales funciones podrá generar resultados contrarios a los objetivos y fines del presente Plan.
3. La aprobación de Estudios de Detalle tiene carácter imperativo en aquellos supuestos dispuestos por el presente Plan, en cuyo caso habrán de ceñirse en sus límites a los ámbitos que este determina. Con independencia de ello, podrán redactarse aquellos cuando el Excmo. Ayuntamiento de Carmona así lo acuerde de oficio o a instancia de los particulares para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.
4. En aquellos supuestos en que se imponga redactar Estudios de Detalle, la aprobación de estos constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.
5. Los Estudios de Detalle, por remisión del presente Plan y de la que en su caso haga el planeamiento de desarrollo podrán desplegar, siempre de modo motivado, las funciones señaladas en el artículo anterior, sometidos a las siguientes restricciones:
 - a) En su labor de reajuste y adaptación de alineaciones y rasantes, en ningún caso podrán reducir las superficies destinadas a espacios libres, dotaciones o viales públicos, la sección de estos últimos, el espíritu del diseño urbano o la concepción de la integración en la trama urbana de los terrenos. El reajuste de alineaciones y rasantes habrá de estar dirigido al mejor logro de los fines y objetivos del planeamiento y sometido a criterios municipales de oportunidad.
 - b) En su función de obtener una mejor ordenación de volúmenes, no podrán incrementar la ocupación y alturas máximas dispuestas por el planeamiento que desarrollen cuando ello suponga un incremento de aprovechamiento.
 - c) Tampoco podrán incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el régimen de usos regulado por aquél.
 - d) En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes

CAPÍTULO II.- LA GESTIÓN URBANÍSTICA.**Artículo 3.2.1.- La Incorporación de suelo al proceso urbanizador y edificatorio.**

1. La aprobación del instrumento de planeamiento más detallado exigible en la clase de suelo de que se trate, obliga a los propietarios afectados bien a incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento, bien a someterse a los regímenes de expropiación o reparcelación forzosa previstos por la legislación urbanística.

Artículo 3.2.2.- Actuaciones Sistemáticas y Asistemáticas.

1. Son Actuaciones Sistemáticas aquellas que se desarrollan en el seno de Unidades de Ejecución conforme a las reglas de alguno de los sistemas de actuación previstos por la normativa urbanística. En las Actuaciones Sistemáticas conforme a los Sistemas de Compensación y Cooperación los propietarios de suelo comprendido en una Unidad de Ejecución así como en su caso los titulares de suelo destinados a la ejecución de dotaciones adscritos a la Unidad de Ejecución y la administración actuante, hacen efectivos sus derechos al aprovechamiento urbanístico en una Unidad de Ejecución y dan cumplimiento conjunto a los deberes de equidistribución de beneficios y cargas urbanísticas, cesión y urbanización.
2. Son Actuaciones Asistemáticas aquellas por la que propietarios de terrenos de suelo urbano, que por las determinaciones del Plan han quedado en circunstancias propias del suelo urbano no consolidado, conforme al artículo 45.2.B) de la LOUA, de modo individualizado proceden a ejercer su derecho y deber de urbanizar los terrenos de modo que estos alcancen la condición de solar, y de edificar los mismos en los plazos previstos por el planeamiento.

Artículo 3.2.3.- Los distintos tipos de aprovechamiento urbanístico.

- 1.- El Aprovechamiento Urbanístico es el parámetro que define el contenido lucrativo del derecho de propiedad de un suelo concreto. Se calcula aplicando los coeficientes que valoran la repercusión económica de cada uso a las edificabilidades asignadas a ese suelo por el Plan, actualizado en el momento de su aprobación.

2.- Aprovechamientos Urbanísticos Específicos y Homogeneizados.

- a) Conforme a lo expuesto en el apartado anterior:
 - o Los Aprovechamientos Urbanísticos Específicos definen la intensidad edificatoria de unos terrenos expresado ello en el uso y tipología concreto susceptible de materializarse en estos.
 - o Los Aprovechamientos Urbanísticos Homogeneizados o Ponderados son aquellos que lo expresan en el uso característico y predominante de un Área de Reparto al objeto de desarrollar operaciones equidistributivas.
- b) La conversión de un tipo de aprovechamiento en el otro, exige la aplicación del correspondiente Coeficiente Homogenizador o de Ponderación, para cada uso y tipología definidos por el Plan.

3.- Aprovechamientos Objetivos o Subjetivos.

Ambos conceptos distinguen entre el aprovechamiento que es susceptible de ser materializado sobre unos terrenos y aquel a que tienen derecho sus propietarios.

- a) El Aprovechamiento Objetivo es el real o permitido por el Plan para su materialización sobre unos terrenos, expresado bien de modo específico, bien homogeneizadamente.
- b) El Aprovechamiento Subjetivo define la parte del Aprovechamiento Objetivo que podrán patrimonializar los propietarios de los terrenos, en ejercicio de sus derechos y previo cumplimiento de los correspondientes deberes urbanísticos.

4.- Aprovechamientos Urbanísticos expresados en términos unitarios y absolutos.

Tanto los Aprovechamientos Objetivos como Subjetivos, y con independencia de que estos sean Específicos u Homogeneizados, son susceptibles de expresarse tanto en términos absolutos como en términos unitarios.

- a) Los Aprovechamientos Urbanísticos Absolutos son expresados en metros cuadrados construibles, o de techo, susceptibles de materializarse o patrimonializarse en unos terrenos concretos.
- b) Los Aprovechamientos Urbanísticos Unitarios se expresan en metros cuadrados construibles o de techo por cada metro cuadrado de suelo, y son el resultado de referir los aprovechamientos absolutos al terreno de que se trate.

- c) En los supuestos de que por mediciones más detalladas resulten superficies de terrenos distintas a las previstas por el presente Plan, prevalecerán los aprovechamientos expresados en términos Unitarios, de modo que si estas fuesen inferiores se verán reducidos los excesos de aprovechamiento titularidad del Excmo. Ayuntamiento de Carmona, y si fuesen superiores, incrementarán tales excesos.

5.- El Aprovechamiento Medio de las Áreas de Reparto.

La razón de su definición es la necesidad de expresar los valores de los distintos usos, tipologías y edificabilidades concretos asignados por el Planeamiento a distintos terrenos, para que, agrupados estos en un ámbito denominado Áreas de Reparto, aquellos sean susceptibles de comparación para el desarrollo de operaciones equidistributivas entre todos los propietarios incluidos o adscritos a dicha Área de Reparto, cuyos derechos comunes son expresados con el valor denominado Aprovechamiento Medio. Se calcula dividiendo la suma de todos los aprovechamientos objetivos contenidos en el Área de Reparto entre la suma de todas las superficies, públicas o privadas, con derecho a aprovechamiento.

Artículo 3.2.4.- La ejecución sistemática del planeamiento mediante Delimitación de Unidades de Ejecución.

Con relación a la Delimitación de Unidades de Ejecución, el presente Plan sigue los siguientes criterios:

1. En el Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización tanto Ordenado, como remitido a Estudios de Detalle pueden concurrir dos circunstancias diferenciadas:
 - a) Que las mismas queden delimitadas desde el propio Plan General, previendo también este los correspondientes Sistemas de Actuación conforme al cual habrán de desarrollarse.
 - b) Que el Plan General no delimite Unidades de Ejecución dejando ello al procedimiento dispuesto por los artículos 106 LOUA y 38 RGU, en cuyo caso al delimitar la Unidad de Ejecución habrá de procederse a establecer el correspondiente Sistema de Actuación.
 - c) En los dos supuestos anteriores, las Unidades de Ejecución podrán ser discontinuas.
2. En Suelo Urbanizable y Suelo Urbano No Ordenado, remitido a Planes

Especiales de Reforma Interior, las Unidades de Ejecución habrán de delimitarse necesariamente desde dicho Planeamiento de Desarrollo, el cual habrá de determinar motivadamente, respecto de cada una de ellas, el Sistema de Actuación con el que se desarrollarán.

Artículo 3.2.5.- Criterios para la delimitación de Unidades de Ejecución.

Las Unidades de Ejecución que se delimiten, así como en su caso las modificaciones de las ya delimitadas, de modo que resulten ser más de una, habrán de cumplir las siguientes exigencias:

- a) Las Unidades de Ejecución, cada una de ellas por sí mismas, habrán de ser en todo caso viables económica y técnicamente permitiendo la equidistribución de beneficios y cargas.
- b) Cuando así lo dispone el presente Plan, las Áreas de Reforma Sistemática y los Sectores habrán de desarrollarse mediante una única Unidad de Ejecución. Si esto no fuera establecido por el Plan General, el Planeamiento de Desarrollo y los Proyectos de Delimitación de Unidades, podrán dividir todo el Sector o Área de Reforma en varias Unidades de Ejecución, de modo que no queden terrenos excluidos de las mismas.
- c) A los efectos de garantizar la viabilidad económica, cuando se delimite más de una Unidad de Ejecución o cuando se proceda a modificar las ya delimitadas, el Proyecto de Delimitación habrá de incorporar un Estudio Económico que garantice el equilibrio económico de todas ellas, haciendo especial incidencia en el análisis de los costes que supongan las indemnizaciones por demoliciones y otros gastos análogos, así como establecer un programa de desarrollo temporal de las mismas.
- d) Como regla general, los costes de urbanización de las Unidades de Ejecución de cada Sector o Área habrán de ser análogos, si bien excepcional y motivadamente podrán articularse por el Planeamiento mecanismos para equilibrar las distintas Unidades de Ejecución, tales como distribuir en el modo no proporcional de los gastos de urbanización comunes, dispuestos por el artículo 2.3.4., o el ingreso en la Tesorería Municipal de las cantidades necesarias para proceder a las compensaciones dispuestas por el artículo 105 LOUA.
- e) La viabilidad técnica de las delimitaciones o de su modificación, cuando conforme a la programación de actuaciones de lugar a desarrollos no simultáneos, exigirá, con vistas a no generar disfuncionalidades, que cada una incorpore las dotaciones e

infraestructuras necesarias para que puedan desarrollarse de forma autónoma. A tal fin, cada una de las actuaciones sucesivas, por si mismas, habrán de quedar satisfactoriamente integradas con la ciudad ya consolidada.

Artículo 3.2.6.- Determinación de los Sistemas de Actuación.

1. Los Sistemas de Actuación habrán de establecerse, de modo motivado, en el mismo acto o instrumento de planeamiento en el que se proceda a delimitar las Unidades de Ejecución, de modo que no podrá existir Unidad de Ejecución sin Sistema de Actuación ni Sistema de Actuación sin Unidad de Ejecución.
2. No obstante lo anterior, los Sistemas de Actuación serán susceptibles de modificarse conforme a las previsiones de la legislación urbanística.
3. En aquellos supuestos en que el presente Plan establece el de Cooperación como Sistemas de Actuación para el desarrollo de Unidades de Ejecución, la eficacia del establecimiento del Sistema exigirá que se dé inicio al Procedimiento Reparcelatorio con requerimiento a los propietarios de terrenos afectados a los efectos de que opten por abonar los gastos en metálico o mediante la aportación de parte de sus derechos en la Reparcelación.

Artículo 3.2.7.- Criterios para la Determinación de Sistemas de Actuación.

1. Las Unidades de Ejecución serán desarrolladas conforme a los Sistemas de Actuación que el Excmo. Ayuntamiento de Carmona determine, de modo motivado, en cada caso. A tales efectos se consideran las siguientes circunstancias:
 - a) Las necesidades de suelo y la urgencia de su urbanización.
 - b) La mayor incidencia que en la satisfacción de intereses generales conlleve la actuación.
 - c) Los Sistemas Generales adscritos a las Unidades de Ejecución y la urgencia de su ejecución.
 - d) La complejidad de la estructura de la propiedad del suelo.
 - e) Las condiciones socioeconómicas de los titulares de suelo y su interés en la actuación urbanística.
 - f) Los compromisos y convenios urbanísticos a que se pueda llegar con los titulares de suelo.

2. Son circunstancias que favorecen la opción por Sistemas de Actuación Pública las dispuestas en los apartados a) a d) anteriores. Las señaladas en los restantes apartados habrán de ser ponderadas adecuadamente en cada supuesto concreto. En este contexto, procederá el Sistema de Compensación cuando las personas que ostenten la titularidad de los terrenos y edificaciones lo soliciten y constituyan las garantías que aseguren la ejecución de las Obras de Urbanización, de conformidad con las reglas establecidas por el artículo 129 y siguientes de la LOUA.
3. Este Plan establece el Sistema de Actuación, público o privado, que corresponde a cada área o sector, tal como expresan sus respectivas Fichas Urbanísticas. No obstante, en el marco de una revisión general o puntual del Plan o bien mediante el procedimiento previsto en la legislación urbanística, podrán cambiarse dichos Sistemas cuando, conforme a los criterios expresados en este artículo, las nuevas circunstancias lo requieran para alcanzar su efectiva ejecución.

Artículo 3.2.8.- Particularidades del Sistema de Compensación.

1. En los Estatutos de las Juntas de Compensación que se eleven para su aprobación, con independencia de la iniciativa pública o privada del Planeamiento que se ejecute, habrá de dejarse constancia de las circunstancias que con relación a la enajenación de terrenos, publicidad respecto de la misma, y deber de traslado de copia de títulos de transmisión disponen el artículo 19 del Real Decreto Legislativo 2/2.008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, el artículo 167 RPU y el artículo 3.1.2. del presente Plan.
2. La aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación exigirá la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento más detallado exigible en la clase de suelo de que se trate.
3. La aprobación de la constitución de la Junta de Compensación exigirá la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la nota de iniciación del procedimiento equidistributivo conforme a la previsión del art. 5.1 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio.

Artículo 3.2.9.- Los Proyectos de Reparcelación.

1. Estos habrán de tratar como fincas iniciales, además de aquellas fincas comprendidas en la Unidad de Ejecución, las fincas que se correspondan con los terrenos destinados a la ejecución de Dotaciones Adscritas a las mismas, ello como si de Unidades de Ejecución

Discontinuas se tratase.

2. La aprobación definitiva de los Proyectos de Reparcelación en todo caso habrá de ser previa a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
3. Su aprobación podrá ser rechazada, por razones de oportunidad en aquellos supuestos en que estos determinen como terrenos lucrativos de cesión obligatoria en que materializarse el Aprovechamiento Urbanístico titularidad del Excmo. Ayuntamiento de Carmona, en lugares o con usos y tipologías edificatorias no adecuados para la mejor satisfacción de los fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo.
4. Entre las fincas lucrativas resultantes que sean adjudicadas al Excmo. Ayuntamiento de Carmona habrá de distinguir entre aquellas que traen causa de las obligaciones de legales de cesión de suelo y aquellas que la traen de terrenos titularidad del Ayuntamiento, las primeras serán inscritas en todo caso, en pleno dominio y libre de cargas.
5. Cuando proceda conforme al presente Plan, y si ello no hubiera sido llevado a efecto anteriormente, el Proyecto de Reparcelación habrá de contemplar el abono de los gastos necesarios para financiar las infraestructuras exteriores a la Unidad de Ejecución previstas por el artículo 2.3.4.

Artículo 3.2.10.-Gastos de urbanización en actuaciones sistemáticas.

1. Los gastos a financiar por aquellos que hayan de materializar su derecho al aprovechamiento urbanístico en Unidades de Ejecución comprenden, en general, todos los necesarios para proceder al desarrollo urbanístico integral de la actuación de modo que esta quede plenamente integrada en la malla urbana, conectada a las infraestructuras exteriores a la actuación, quedando así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genere la dimensión, densidad e intensidad de uso de la actuación, y particularmente, los siguientes conceptos:
 - a) El coste de las obras propias de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás servicios públicos que, estando previstos en los planes y proyectos, sean del interés para la Unidad de Ejecución.
 - b) Los gastos necesarios para la integra urbanización de los Sistemas Generales que queden adscritos a cada Unidad de Ejecución.

- c) Los costes necesarios para que la actuación urbanística quede plenamente conectada a las redes viarias, de saneamiento, de suministro de agua y energía eléctrica exteriores a la actuación a través de las conexiones que estén al servicio de la actuación, en función del régimen estatutario dispuesto para las distintas clases de suelo.
 - d) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con la ejecución de los planes.
 - e) El coste que genere la redacción del Planeamiento de Desarrollo, Proyectos de Reparcelación y los Proyectos de Urbanización así como todos aquellos que exija el desarrollo de las operaciones equidistributivas tales como el desarrollo de levantamientos topográficos, análisis de la estructura de la propiedad, gastos registrales, etc.
 - f) Los gastos administrativos y de gestión tales como notificaciones, publicaciones, tramitación administrativa, etc.
2. Los anteriormente referidos gastos, cuando estén al servicio de más de una Unidad de Ejecución, habrán de ser distribuidas de modo proporcional y equitativo entre estas. En aquellos supuestos de los referidos gastos comunes sean el resultado de propuestas contenidas en Planeamiento redactado a iniciativa particular o de Proyectos de Modificación de Unidades de Ejecución redactados a iniciativa particular, habrá de ser el promotor de los mismos quien soporte los gastos comunes con derecho a reintegrarse de los mismos cuando se desarrolle la otra Unidad de Ejecución.

Artículo 3.2.11.-Gastos adicionales en suelo urbanizable.

- 1.- Sumándose a los gastos indicados en el artículo anterior, aquellos que hayan de materializar su derecho al aprovechamiento urbanístico en Unidades de Ejecución delimitadas por el Planeamiento Parcial habrán de costear las obras necesarias de ampliación y refuerzo de los Sistemas Generales Exteriores a la actuación que resulten necesarias para que esta quede plenamente integrado en la malla urbana, quedando así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de la actuación. Todo ello en los términos dispuestos por el presente Plan.

Artículo 3.2.12.- La ejecución de Sistemas Generales.

1. El Plan General de Carmona descende a establecer una ordenación detallada y directamente ejecutiva respecto de los Sistemas Generales, y su urbanización se llevará a efecto directamente, a iniciativa pública, mediante la aprobación de Proyectos de Obras Ordinarias. La financiación de su urbanización es un deber de los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable comprendidos en las Unidades de Ejecución a que estos queden adscritos, a la cual habrán de dar cumplimiento mediante el ingreso en la Tesorería Municipal de las cantidad necesaria para su ejecución.
2. En todo caso, el Planeamiento de Desarrollo habrá de prever conforme al art. 70.3 RPU la financiación de tales obras conforme a las previsiones del presente Plan, recogiendo ello igualmente en las determinaciones relativas al Sistema de Actuación y en los Proyectos de Reparcelación que se aprueben.
3. El régimen dispuesto en los apartados anteriores será aplicable a la ejecución y financiación de las obras de conexión ampliación y refuerzo necesarias para la prestación de los servicios urbanísticos en el Suelo Urbano No Consolidado, en aquellos supuestos en que lo prevé el presente Plan por tratarse de obras no individualizables respecto de las distintas Unidades de Ejecución.
4. El Ayuntamiento podrá aprobar ordenanzas de urbanización a los efectos de regular lo dispuesto en los apartados anteriores.

Artículo 3.2.13.- Obtención de terrenos destinados a la ejecución de Dotaciones Públicas.

1. El régimen jurídico aplicable a los Sistemas Generales y Dotaciones Locales será aquel que corresponda a los terrenos en que queden incluidos o adscritos.
2. Los terrenos destinados a la ejecución de Dotaciones, con independencia de su carácter Local o General, serán obtenidos en alguno de los siguientes modos:
 - a) Mediante la gestión sistemática del Planeamiento, a cuyos efectos, los propietarios de los terrenos destinados a la ejecución de dotaciones adscritos a las distintas Unidades de Ejecución se entenderán a todos los efectos propietarios de terrenos comprendidos en las Unidades de Ejecución.
 - b) Mediante expropiación u ocupación directa, en cuyo caso el

Excmo. Ayuntamiento de Carmona procederá a integrarle en la Unidad de Ejecución a la que, en su caso, estuviesen comprendidos o adscritos los terrenos.

- c) Mediante transferencias o reservas de aprovechamiento.
- d) Mediante mecanismos civiles o la suscripción de convenios urbanísticos dirigidos a la obtención de tales terrenos.
- e) Mediante la obtención e inscripción unilateral del Ayuntamiento en los términos previstos por el artículo 30.2 del R.D. 1093/97, de 4 de julio.

CAPÍTULO III.- LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL.**Artículo 3.3.1.- Actuaciones Urbanísticas contenidas en el Plan General.**

1. Para concretar las determinaciones del PGOU referentes a los distintos tipos de Actuaciones Urbanísticas, definidas en el Capítulo IV del Título I de estas Normas, el presente Capítulo incluye una relación de estas actuaciones, cuyos ámbitos físicos y determinaciones propias quedan definidas en los Planos de Ordenación y en las Fichas Urbanísticas correspondientes.
2. Las Actuaciones Urbanísticas definidas por el Plan General, en las distintas clases de suelo, son:
 - AR.- Áreas de Reforma Sistemáticas en suelo urbano no consolidado.
 - Ar.- Áreas de Renovación Asistemáticas en suelo urbano no consolidado.
 - SUO.- Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenando.
 - SUNS.- Sectores de Suelo Urbanizable no Sectorizado.
 - SG.- Actuaciones para la gestión de Sistemas Generales no incluidos en Áreas (AR) o Sector (SUO).
 - AD.- Actuaciones de Dotaciones Públicas Locales, con o sin gestión de suelo necesario para su gestión.
 - RA.- Realineaciones de parcelas y edificaciones un suelo urbano consolidado.
 - AM.- Actuaciones de Mejora de Espacios Públicos Urbanos existentes.
 - AMb.- Actuaciones de Mejora de Espacios Públicos Urbanos existentes vinculados a una Barriada de vivienda plurifamiliar, con tipología de bloque (Rbp) o agrupación de unifamiliares adosadas (Rag).
 - Am.- Actuaciones de Mejora de Espacios Rurales.

Artículo 3.3.2.- AR.- Áreas de Reforma Sistemática en SUNC.

1. Áreas de Reforma Sistemática en suelo urbano no consolidado son actuaciones de reforma interior de sectores o áreas de suelo urbano, que se desarrollan mediante la delimitación de unidades de ejecución,

y que tienen por objeto su nueva ordenación urbanística y urbanización, implicando, por ello, la categorización de los terrenos incluidos en su ámbito como no consolidados por la urbanización, de conformidad con lo dispuesto por el art. 45.2.B).a) y b) de la LOUA.

2. El Plan General contiene la ordenación pormenorizada de todas estas Áreas de Reforma. Cada una de ellas, constituyen, a su vez, un área de reparto y una unidad de ejecución, para cuya gestión el Plan establece ya un sistema de actuación. Por tanto, una vez aprobado este Plan, podría pasarse directamente a la reparcelación y la urbanización del Área.
3. El Plan General incluye las siguientes Áreas de Reforma Sistemáticas:

AR-c-01	Alcázar de Arriba- Puerta de Córdoba
AR-c-02	Cristo de la Sedía- Santa Ana
AR-c-03	Corfinales Hermanos de la Cruz
AR-c-04	Corfinales Alcázar de Arriba
AR-c-05	Puerta de Morón
AR-c-06	Jorge Bonsor- Anfiteatro
AR-c-07	Jorge Bonsor- Adriano
AR-c-08	Jorge Bonsor- Necrópolis
AR-c-09	Vaguada del Matadero
AR-c-10	Alameda
AR-c-11	Plaza Julián Besteiro
AR-c-12	El Cerrillo
AR-c-13	Huerto Ruiz
AR-c-14	San Francisco
AR-c-15	Alcantarilla
AR-c-16	Silo
AR-c-17	Feria
AR-c-18	Los Villa
AR-c-19	Puerto de Matahacas
AR-c-20	Vista-Alegre
AR-c-21	Zayas
AR-c-22	Huerta Sancha
AR-c-23	Carretera Vieja
AR-c-24	Fuente Viñas
AR-c-25	Cooperativa Olivarera Fase B
AR-c-26	Mesa del Rey
AR-c-27	Ampliación Industrial Brenes
AR-c-28	Industrial Alcores
AR-c-29	Túmulo Alcantarilla
AR-g-01	Guadajoz
AR-g-02	Industrial Guadajoz

AR-p-01	El Soldado
AR-p-02	Virgen de Araceli
AR-p-03	La Giralda
AR-p-04	Entrearroyos / Torrelaguna
AR-p-05	Raso Espejo- Tres Palmeras
AR-p-06	Ventanal Bajo
AR-p-07	Santaella de Fátima/ Santa Fe
AR-p-08	Los Frutales
AR-p-09	San Bernardo / Cerros del Alcor
AR-p-10	Las Monjas
AR-p-11	Los Nietos/ Las Nietas
AR-p-12	La Barca
AR-p-13	Arrobones
AR-p-14	Cortijos del Alcor
AR-p-15 PI	Torrepalma
AR-p-16	Torrequilla/ Naranjos/ Naranjillas
AR-p-17	Las Palmas
AR-p-18	Mataluna
AR-p-19	Socorro
AR-p-20	La Baronesa
AR-p-21 PI	El Corzo / El Caudal
AR-p-22	Cañada Baja
AR-p-23	Pradollano

Artículo 3.3.3.- Ar.- Áreas de Renovación Asistemática en SUNC.

1. Áreas de Renovación Asistemática en suelo urbano son agrupaciones de parcelas que ya tenían la condición de suelo urbano consolidado, en las que, por razón de la pormenorización de nuevos usos, densidades y/o edificabilidades definidas por este Plan General, se produce un incremento de aprovechamiento superior al 10%, respecto al que les correspondía en el planeamiento anterior, por lo que, conforme al artículo 45.2.B).c) de la LOUA, constituyen áreas de suelo urbano no consolidado, cuya materialización demanda un incremento o mejora de las dotaciones públicas y, en su caso, de los servicios y urbanización existentes, sin que esto precise llevarse a cabo mediante su inclusión en unidades de ejecución y áreas de reparto.
2. Las fichas urbanísticas de cada una de estas Áreas de Renovación definen, conforme a lo definido en el artículo 51 de la LOUA, las cesiones de aprovechamiento correspondientes al Municipio y las

dotaciones generales y locales, cuyo equivalente en metálico, corresponderá aportara, de forma asistemática, a cada una de las parcelas incluidas en estas Áreas de Renovación, como requisito para la obtención de sus Licencia. Además, sus proyectos de edificación incluirán las obras de incremento o mejora de los servicios urbanísticos y obras de urbanización precisos para que la parcela alcance su condición de solar, conforme a la nueva intensidad de usos asignada por el Plan General, siendo su ejecución requisito para la obtención de la Licencia de Primera Ocupación.

3. El Plan General incluye las siguientes Áreas de Renovación Asistemática:

Ar-01	Raso de Santa Ana
Ar-02	Molino de Calle Sevilla
Ar-03	Fuente Viñas- Calle Linares
Ar-04	Calle Bulería
Ar-05	Rondeña
Ar-06	Villarosa norte
Ar-07	Rondeña
Ar-08	Circunvalación del Real
Ar-09	Guadajoz

Artículo 3.3.4.- SUO.- Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenando

1. El Plan General delimita los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado que deben constituir el crecimiento de sus núcleos urbano.
2. El Plan General, además, en cada uno de estos Sectores define su ordenación pormenorizada, por lo que, una vez aprobado el Plan, podría pasarse directamente su reparcelación y urbanización.
3. El Plan General incluye los siguientes Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado:

SUO-01	Industrial Cruz del Negro
SUO-02	Industrial Marruecos
SUO-03	Huerta Nueva
SUO-04	Ampl. Industrial Guadajoz
SUO-05 PI	Geriátrico Camposol
SUO-06	Santa Marina
SUO-07	Área Servicio Los Nietos
SUO-08	Área Servicio Pino Grande
SUO-09	Pinos de la Albarra

Artículo 3.3.5.- SUNS.- Sectores de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. El Plan General delimita los Sectores de Suelo Urbanizable No Sectorizado que deben constituir el crecimiento futuro de sus núcleos urbano, una vez que ello sea preciso en razón del grado de ejecución alcanzado en sus áreas de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable ordenado.
2. Las condiciones de sectorización y usos incompatibles de cada uno de estos Sectores quedan definidas en sus respectivas Fichas Urbanísticas.
3. El Plan General incluye los siguientes Sectores de Suelo Urbanizable No Sectorizado:

SUNS-01	R8 Residencial POT AUS
SUNS-02	E9 Empresarial POT AUS
SUNS-03	L2 Logístico POT AUS
SUNS-04	Cantera Huerta Nueva
SUNS-05	Huerta Sancha

Artículo 3.3.6.- Actuaciones para la gestión de Sistemas Generales no incluidos en AR o SUO.

1. El Plan General define para su gestión los ámbitos de nuevos Sistemas Generales que no están incluidos en áreas AR o sectores SUO.
2. La gestión de estos Sistemas Generales puede hacerse por adscripción a una AR o SUO o bien de forma directa por el Ayuntamiento, con cargo al reparto de costes de Sistemas Generales imputado por el Plan General a cada uno de las AR, Ar y SUO.
3. El Plan General incluye los siguientes Actuaciones para la Gestión de **Nuevos Sistemas Generales:**

SG Espacios Libres

SG-EL03	Picacho
SG-EL06 a	Parque La Campana - Sureste
SG-EL07	El Cerrillo
SG-EL08	Antigua N-IV
SG-EL09 a	Paseo de la Cruz del Carmen - Noreste
SG-EL09 b	Paseo de la Cruz del Carmen - Suroeste
SG-EL10	Puerto Matahacas
SG-EL12	Puerto de Brenes
SG-EL13	Vaguada del Matadero

SG-EL15	Alcázar Arriba-Puerta Córdoba
SG-EL16	Escarpe Sur

SG Equipamientos

SG-Ecs 05 a	Puerta de Sevilla – Sureste
SG-Ecs 05 b	Puerta de Sevilla – Suroeste
SG-Ecs 07 a	Teatro Cerezo – Noreste
SG-Ecs 07 b	Teatro Cerezo – Suroeste
SG-Ecs 10 a	Casetas Feria – Oeste
SG-Edr 01	Deportivo Feria
SG-Edr 03	Deportivo Salesianos
SG-Ege 01	Equipamiento Parcelaciones
SG-Ecs 08 a *	Necrópolis - Cantera Mayor (supramunicipal)
SG-Ecs 08 b *	Necrópolis - Cantera Menor (supramunicipal)

SG Comunicaciones

SG-Cvu 01	Carretera de Guadajoz - Dolores Ibaruri
SG-Cvu 02	Ampliación Ronda norte - Huerta Sancha
SG-Cvu 03	Ronda oeste
SG-Cvu 04	Arco de la Carne
SG-Cvu 05	Prolongación calle Sevilla
SG-Cvu 06	Conexión Santa Ana - Dolores Ibaruri
SG-Cvu 07	Ronda norte - Huerta Sancha
SG-Cvu 08	Alfonso XIII - Cuesta de la Garrapata
SG-Cvu 09	Rotonda Mesa del Rey
SG-Cvt 01	Accesos al Albollón
SG-Cvt 02	Carretera de acceso a San Mateo
SG-Cvt 03	Carretera a Puerta de Córdoba
SG-Cvt 04	Acceso al Tanatorio
SG-Cvt 05	Rotonda Industrial Alcores-Recreo
SG-Cvp 01	Arco Pecuario norte
SG-Cvp 02	Arco Pecuario oeste
SG-Cvp 03	Arco Pecuario suroeste
SG-CAP 01	Aparcamiento del Albollón
SG-CAP 02	Aparcamiento del Cementerio
SG-Ccv 01	Red Corredores Verdes
SG-Ccv 02	Conexión peatonal Guadajoz - Área Industrial
SG-Ccv 03 *	Corredor Vía Verde Alcores (supramunicipal)
SG-Ccv 04 *	Corredor Vereda de Sevilla (supramunicipal)

SG Infraestructuras

SG-lap 01	Depósito Almendral
SG-lap 02	Ctra. El Viso-Tocina (SE-3210) ramal norte
SG-lap 03	Ctra. El Viso-Tocina (SE-3210) ramal sur
SG-lap 04	Ramal de conexión Pino Grande- Torrepalma
SG-lel 01	Subestación Parque Logístico
SG-lel 02	Línea 66Kv Carmona a soterrar
SG-lel 03	Línea 66Kv Alcores – Parque Logístico - Carmona
SG-lel 04	Línea 15Kv Parque Logístico - Parcelaciones
SG-ltc 01	Torre Telecomunicaciones Picacho

Artículo 3.3.7.- AD.- Actuaciones de Dotaciones Públicas.

1. Actuaciones de Dotaciones Públicas son nuevos espacios libres y/o equipamientos locales, o ampliación de los existentes, que, conforme a la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General para la mejora de la ciudad consolidada, deben implantarse en el suelo urbano consolidado sin estar incluidas en sus Áreas de Reforma.
2. Su ejecución puede requerir la gestión pública de parte o de la totalidad del suelo que constituye su ámbito, tal como definen sus Fichas Urbanísticas.
3. El Plan incluye las siguientes Actuaciones de Dotaciones Públicas:

AD-01	Puerta de Córdoba
AD-02	Alcázar de Arriba
AD-03	Puerta de Marchena - Entorno Alcázar de Arriba
AD-04	Casa de los Briones
AD-05	Calle Ancha 30
AD-06	Postigo - Bodeguilla
AD-07	Convento de San Francisco
AD-08	Borde oeste del Anfiteatro
AD-09	Silo
AD-10	Maese Rodrigo - Arrabal
AD-11	Entorno Instituto
AD-12	Paseo de la Feria
AD-13	Aparcamiento polideportivo
AD-14	Cementerio- Tanatorio
AD-15	Plaza Albolón
AD-16	Plaza de Abastos

AD-17 Deportivo San Francisco.

Artículo 3.3.8.- RA.- Realineaciones.

1. Actuaciones de Realineación son modificaciones puntuales de las alineaciones de parcelas y sus edificaciones, existentes en Suelo Urbano. El Plan General las considera precisas para mejorar la accesibilidad y continuidad de la trama urbana consolidada en áreas degradadas de la ciudad consolidada que no han quedado incluidas en una Unidad de Ejecución.
2. Su ejecución no genera aprovechamiento y precisa la gestión directa por parte del Ayuntamiento de la adquisición del suelo necesario y de la indemnización que ocasionara la edificación afectada, tal como definen sus Fichas Urbanísticas.
3. El Plan General incluye las siguientes Actuaciones de Realineación:

Ra-01	Realineación Dolores Quintanilla esquina Barranquillo
Ra-02	Pasaje Barranquillo
Ra-03	Adarve Calle Ancha
Ra-04	Realineación Traseras Juan de Ortega
Ra-05	Pasaje Bellavista – Nardo
Ra-06	Pasaje Ctra. Brenes – Avda. Estación
Ra-07	Pasaje C/ Servilia – C/ Tiberio

Artículo 3.3.9.- AM.- Actuaciones de Mejora de Espacios Públicos Urbanos existentes.

1. Actuaciones de Mejora de Espacios Públicos Urbanos existentes son actuaciones de reurbanización, para su mejora o rehabilitación, de espacios públicos de la ciudad consolidada, que presentan un estado degradado o deficiente.
2. Su ejecución debe ser definida por proyectos de urbanización o proyectos de obras ordinarias de urbanización, guiados por los criterios de intervención contenidos en sus respectivas Fichas Urbanísticas. En el caso de tratarse de un espacio de la Zona Histórica, además, se tendrá en cuenta las especificaciones de la correspondiente Ficha del Catálogo de Espacios Públicos del PEPHHC.
3. El Plan General incluye las siguientes Actuaciones de Mejora de Espacio Público Urbano:

AM-01	Eje Descalzas - Cristo de la Sedía - Traseras	Juan de Ortega
AM-02	Barranquillo	
AM-03	Eje plaza de San Fernando - Puerta de Córdoba	
AM-04	León de San Francisco	
AM-05	Malva - Madreselva	
AM-06	Eje Calatrava - General Freyre	
AM-07	Margarita - Pimienta	
AM-08	Alameda de San Francisco	
AM-09	Jara Este	
AM-10	Algeciras - Écija	
AM-11	Jara Oeste	
AM-12	Alcaparra	
AM-13	Guadalete	
AM-14	Loja	
AM-15	Quemadero de San Francisco	
AM-16	Plaza Cristo Rey - Salvador	
AM-17	San Bartolomé - Domínguez de la Haza - Sacramento	
AM-18	Puerta de Sevilla - Palenque	
AM-19	Extramuros del Cenicero	
AM-20	San Pedro	
AM-21	San Felipe - Pedro I	
AM-22	Calle del Anfiteatro	
AM-23	Ronda del Cenicero	
AM-24	San Francisco	
AM-25	Calle de la Fuente - Avenida Portugal	
AM-26	Anfiteatro	
AM-27	Calle Real	
AM-28	Enmedio - Cruz de San Francisco	
AM-29	Sevilla - Jorge Bónsor	
AM-30	Rafael Montesinos	
AM-31	Jorge Bónsor	
AM-32	Carretera Vieja	
AM-33	Benito Pérez Galdós	
AM-34	Santa Lucía	
AM-35	Antonio Machado	
AM-36	Paseo de San Antón	
AM-37	Urbano X - Vereda de Fuente del Álamo	
AM-38	Ronda del Real	
AM-39	Carretera El Viso - Bonifacio IV	
AM-40	Vistalegre	
AM-41	Avenida Ronda Sur	

Artículo 3.3.10.- AMb.- Actuaciones de Mejora de Espacios Públicos Urbanos de Barriadas.

1. Actuaciones de Mejora de Espacios Públicos Urbanos de Barriadas una variedad de las actuaciones AM, específicamente destinadas a la de reurbanización, para su mejora o rehabilitación, de espacios públicos que presentan un estado degradado o deficiente y conforman el entorno inmediato de los conjuntos residenciales plurifamiliares de la ciudad consolidada, bien con tipología de bloque (Rbp), bien con tipología de agrupación de unifamiliares adosadas (Rag).
2. El Plan, en sus respectivas Fichas Urbanísticas, delimita el espacio público que constituye el entorno urbano público de estas Barriadas y define los criterios para su intervención, a los que deben someterse sus proyectos de urbanización o de obras ordinarias de urbanización.
3. El Plan General incluye las siguientes Actuaciones de Mejora de Espacios Públicos en Barriadas:

AMb-01	Plaza de España
AMb-02	Barriada La Guita
AMb-03	Barriada Carrión Mejías
AMb-04	Barriada Virgen de Gracia
AMb-05	Barriada La Paz
AMb-06	Barriada El Almendral
AMb-07	Barriada Alcores
AMb-08	Barriada Los Pintores
AMb-09	Poblado de Guadajoz

Artículo 3.3.11.- Am.- Actuaciones de Mejora de Espacios Rurales.

1. Actuaciones de Mejora de Espacios Rurales son actuaciones destinadas a la mejora de las condiciones de espacios rurales situadas en el entorno periurbano de los Núcleos Urbanos, particularmente en el del Conjunto Histórico. Incluye acondicionamiento de caminos públicos, mejoras en los entornos de bienes catalogados y creación o acondicionamiento de espacios libres públicos. En algún caso estas actuaciones pueden requerir la adquisición pública de suelos privados.

Además, se incluyen en este tipo actuaciones de mejora y de integración de construcciones y/o instalaciones, públicas o privadas, con impacto ambiental negativo sobre el entorno periurbano, particularmente del CH y sus bienes protegidos.

2. El Plan, en sus respectivas Fichas Urbanísticas, delimita el ámbito de estas actuaciones de mejora periurbana y los criterios para su intervención.
3. El Plan General incluye las siguientes Actuaciones de Mejora de Barriadas:

Am-01 Vereda de La Campana
 Am-02 Cueva de la Batida
 Am-03 Cordel del Herrador
 Am-04 Cordel de Martín Pérez - Puente Cinco Ojos - Cueva de la Batida
 Am-05 Construcciones e instalaciones no acordes con Entorno Escarpe
 Am-06 Ventorrillo del Puente de los Cinco Ojos y senda
 Am-07 Calzada Romana
 Am-08 Camino Viejo
 Am-09 Senda de Ermita de San Mateo a Calzada Romana
 Am-10 Ermita Virgen de Gracia
 Am-11 San Mateo - Pilar Ancho
 Am-12 Ermita de San Mateo
 Am-13 Cuesta de la Máquina
 Am-14 Cordel de Los Limones - Matahacas
 Am-15 Cordel de Santa Marina

R-SUO- Industrial Carmona, compuesta por SUO-01 y SUO-02.
 R-SUO- Residencial Carmona, compuesta por SUO-03 Huerta Nueva.
 R-SUO- Ampliación Industrial Guadajoz, compuesta por SUO-04.
 R-SUO- Geriátrico Camposol, compuesta por SUO-05.
 R-SUO- Áreas Servicio A4, compuesta por SUO-07 y SUO-08.
 R-SUO- Santa Marina, compuesta por SUO-06.
 R-SUO- Pinos Algabarra, compuesta por SUO-09.

Artículo 3.3.12.- Rp.- Áreas de Reparto.

1. Las Áreas de Reparto constituyen ámbitos territoriales que engloban una o varias áreas de suelo urbano no consolidado o sectores de suelo urbanizable sectorizado, delimitadas para determinar el Aprovechamiento Medio que corresponde en cada actuación sistemática, definiendo así la equidistribución del aprovechamiento urbanístico a que tienen derecho los distintos propietarios de suelo.
2. El Plan establece un Área de Reparto para cada una de las Áreas de Reforma Sistemáticas del Suelo Urbano no Consolidado (AR) y para uno o varios sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado (SUO), según especifica la Memoria Justificativa y las Fichas Urbanísticas.
3. El Plan General incluye las siguientes Áreas de Reparto:
 - a) Cada una de las 54 Áreas de Reforma Sistemática (AR.-) constituye un Área de Reparto.
 - b) Además los sectores de suelo urbanizable sectorizado y ordenado constituyen las siguientes Áreas de Reparto:

TÍTULO IV.- LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

CAPÍTULO I.- LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Artículo 4.1.1.- La Intervención Administrativa Municipal en la Edificación y Uso del suelo.

1. La Intervención Administrativa Municipal en la Edificación y Usos del suelo se lleva a cabo mediante el otorgamiento de:
 - a) Licencias Urbanísticas.
 - b) Órdenes de Ejecución.
 - c) Inspección Urbanística.
- 2.- Los contenidos de este Título podrían ser desarrollados mediante una Ordenanza Municipal específica.

Artículo 4.1.2.- Actos sujetos a Licencia.

1. Están sujetos a previa Licencia Municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a la legislación urbanística o a la legislación sectorial aplicable, los actos de uso del suelo y el subsuelo, tales como:
 - a) Las parcelaciones urbanísticas, salvo que estén contenidas en Proyectos de Reparcelación aprobados o sean objeto de Declaración de Innecesariedad de Licencia, y las agrupaciones de fincas cuando se sitúen en el Conjunto Histórico – Artístico.
 - b) Los movimientos de tierra (vaciado, desmontes, explanación, excavación, terraplenado, etc.), la extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales.
 - c) Las obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados. Se incluyen las obras de instalación o reparación de servicios públicos de agua, gas, correos,

señalización, electricidad, teléfono, etc., tanto subterráneos o aéreas, como postes, casetas, buzones, cabinas, etc.

- d) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo el supuesto de ruina física inminente.
- e) La ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso.
- f) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados. La poda, la roza y el descepe.
- g) Las intervenciones arqueológicas, salvo cuando se contengan en el propio Proyecto de Obras de edificación autorizado.
- h) Las de modificación del espacio exterior de los edificios, instalaciones e industrias, cualquiera que sea su uso.
- i) Los usos de carácter provisional.
- j) El uso del vuelo sobre las instalaciones y edificaciones, el acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, instalación de toldos, acondicionadores de aire y antenas de TV.
- k) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo (captación de agua, fosas sépticas, conducciones privadas, etc.).
- l) Cerramientos o vallados de solares, fincas o terrenos u obras provisionales con frente a una vía pública y la instalación de grúas torres.
- m) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, y la utilización de sistemas publicitarios acústicos (o aéreos en el espacio municipal).
- n) Modificación de las características físicas del suelo (pavimentados, asfaltados, drenajes, etc.).
- o) Las que se establezcan en las Ordenanzas Municipales de tramitación de Licencias Urbanísticas, y en su defecto las sujetas a Licencia de Obra menor descritas en el apartado correspondiente de estas Normas.

- p) Y, en general, toda obra de construcción o uso del suelo, vuelo o el subsuelo ya sea de carácter permanente o provisional 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. La sujeción a previa Licencia Municipal alcanza a todas las actividades del número anterior, incluso cuando sean promovidas por órganos de Administraciones supramunicipales y Entidades de derecho público adscritas a éstas y las que afectan a terrenos de dominio público o zonas de influencia o servidumbre aéreas, portuarias, ferroviarias, red viaria, de protección histórico-artísticas, etc., que precisen previamente autorización del Órgano administrativo competente.
 3. La sujeción a Licencia Municipal previa alcanza, así mismo, a las actividades a realizar por particulares en terrenos de dominio público, in perjuicio de la autorización o concesión pertinente por parte del Ente titular del dominio público.
 - 4.- Las obras, ocupaciones o instalaciones vinculadas o necesariamente comprendidas en el proceso de edificación, construcción, instalación, implantación de usos o autorizaciones podrán ser integradas en la Licencia o Autorización correspondiente. Para ello, el documento de la Licencia o Autorización deberá recoger expresamente dicha circunstancia, con las condiciones que deban cumplir aquellas.

Artículo 4.1.3.- Régimen de las Licencias.

1. Las Licencias se otorgarán en observancia de las previsiones de la legislación vigente y del presente Plan.
2. El procedimiento a seguir para su otorgamiento será el dispuesto por la legislación urbanística y de Régimen Local, ello sin perjuicio de su regulación de tallada mediante Ordenanzas Municipales.
3. A las solicitudes de concesión de Licencia habrán de adjuntarse dos ejemplares en soporte papel del proyecto respecto del que se solicita Licencia, suscritos por técnico competente y visados por el correspondiente colegio profesional, salvo que esto último no fuere preciso. De los referidos ejemplares uno de ellos será devuelto diligenciado al interesado tras el otorgamiento de la licencia. Además se aportara un tercer ejemplar en soporte informático (PDF) para su archivo.

4. Los actos y usos que autoriza el otorgamiento de Licencia, son los concretos contemplados en el Proyecto respecto del que aquella se concede, de modo que exigirá previa Autorización Municipal toda alteración que se haga preciso introducir en el curso de las actuaciones proyectadas salvo que se tratara de meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos contenidos en el proyecto o fijados en las condiciones particulares de la Licencia.
5. El acto administrativo por el que se otorguen las Licencias determinará el Plazo en el que han de iniciarse y concluirse las obras o instalaciones, así como el Plazo máximo de paralización de las mismas, todo ello considerando la naturaleza y entidad de las actuaciones proyectadas y los perjuicios que al entorno y a los intereses generales generen lo prolongado de las obras y sin perjuicio de que puedan concederse prórrogas para la conclusión, siguiendo los anteriormente expresados criterios, que devengarán las correspondientes tasas.

Los Plazos de inicio y conclusión de los actos autorizados se computaran a partir del día siguiente de la notificación del otorgamiento de la Licencia, salvo que el acuerdo fuere adoptado con eficacia demorada, en cuyo caso computaran desde el día siguiente al de la eficacia del acto. El Plazo de paralización correrá desde el día siguiente a la fecha del acta que a tal efecto levanten los Servicios de Inspección.

6. Las Licencias se declararán caducadas y quedarán sin efecto, tras el procedimiento que a estos efectos se siga con audiencia del interesado, por el incumplimiento de los Plazos indicados en el párrafo anterior por causas imputables al mismo.
7. Las Licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.
8. En todo caso, el otorgamiento de las licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas. Producirán efectos entre la Administración Urbanística Municipal y el sujeto a cuya actuación se refieran pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.
9. En las actuaciones asistemáticas, la Licencia habrá de verificar también si la parcela reúne las condiciones para merecer la condición tanto de suelo urbano consolidado por la urbanización como de solar. En las

actuaciones asistemáticas en suelo urbano no consolidado deberán constatar el ajuste entre el aprovechamiento objetivo y el subjetivo.

10. El titular de la licencia queda sujeto a los siguientes deberes:
- a) A construir o reponer la acera fronteriza a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra, así como, así como a reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, así como en el mobiliario urbano y jardinería. A los efectos de garantizar tal deber, el Ayuntamiento determinará en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, para atender los gastos previsibles, tal cantidad será como mínimo del 6% del coste que resulte para la implantación de los servicios la ejecución de las obras de urbanización según el proyecto presentado.
 - b) Instalar y mantener en buen estado de señalización la valla de precaución, durante el tiempo de las obras
 - c) En toda obra de edificación, salvo las de reforma menor, deberá colocarse, un cartel legible desde la vía pública acreditativo del otorgamiento de la licencia en el que se informe, al menos, de los siguientes extremos: número de expediente municipal, acto de otorgamiento de la licencia, plazos de inicio, paralización y conclusión de las obras, titular de la licencia, empresa constructora y facultativos directores de obra
 - d) Conservar en la propia obra, durante toda su ejecución, y a disposición de los servicios municipales, un ejemplar diligenciado del proyecto respecto del que se otorgó licencia así como el original o copia de esta última.

Artículo 4.1.4.- Plazo máximo para solicitar Licencia de Edificación en Solares y en Inmuebles con Declarados Legal de Ruina Urbanística.

1. En general, los inmuebles con la consideración de solar desde la fecha de aprobación de este Plan General o, posteriormente, desde que estos alcancen la condición de solar, dispondrán de un Plazo Máximo de cinco (5) años para obtener la correspondiente Licencia Urbanística, sin perjuicio de que el cómputo del plazo quede interrumpido hasta tanto se resuelva sobre la solicitud de licencia.
2. En general, una vez concedida la Licencia y desde este momento dispondrán de un Plazo Máximo de tres (3) años para su ejecución

completa.

3. En el caso de solares incluidos en la Zona Histórica, los plazos máximos generales establecidos en los dos apartados anteriores sustituyen a los establecidos en el apartado 2 del artículo 1.7 de las Ordenanzas del PEPHHC.
4. El incumplimiento de cualquiera de estos plazos dará lugar a la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.
5. Por su parte, en coherencia con el artículos 4.2.9 y 4.2.12 de estas Normas, los inmuebles Declarados en Situación Legal de Ruina Urbanística, por el hecho de la propia Declaración, conforme al artículo 157.5 de la LOUA, serán inmediatamente incluidos en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, a partir de lo cual, el propietario dispondrá de un (1) año para ejecutar las obras de restauración pertinentes. El transcurso de este Plazo conllevará para el inmueble incumplidor su procedimiento de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis (6) meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas de los apartados 2 al 6 del artículo 151 y con el artículo 152 de la LOUA.

Artículo 4.1.5.- Licencias de Segregación o Parcelación.

1. Son Licencias de Parcelación o Segregación aquellas dirigidas a fraccionar el suelo en dos o más lotes. Son Parcelaciones Urbanísticas aquellas dirigidas a generar un núcleo de población o que originen el riesgo de su formación.
2. En suelo urbano comprendido en Áreas de Reforma, y en Sectores de Suelo Urbanizable, a partir del momento de la aprobación inicial del correspondiente planeamiento de pormenorizado, no cabrá otorgar Licencias de Segregación o Parcelación salvo que estas tengan por objeto o bien segregar respecto de fincas parcialmente comprendidas en las referidas áreas, sectores, o ámbitos destinados a Sistemas Generales, la porción comprendida en las mismas, o que se trate de actuaciones a desarrollar por expropiación. En los restantes supuestos, el fraccionamiento de los terrenos se llevará a efecto mediante los correspondientes instrumentos equidistributivo. Tal regla será igualmente aplicada a los sistemas generales adscritos a los distintos sectores.

3. A la solicitud de Licencia se acompañarán, además de aquellos otros exigidos particularmente por el presente Plan, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Memoria en la que se identifique el Plan que establezca las condiciones de parcelación, describirá la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnica-mente la operación de parcelación y la idoneidad de los lotes resultantes al objeto de ajustarse a los usos dispuestos por el planeamiento, y se describan las parcelas resultantes, con expresión de sus superficies y localización. En suelo urbano consolidado por la urbanización y en suelo urbano y urbanizable respecto de los que se haya aprobado instrumento equidistributivo, la segregación o parcelación habrá de justificar el carácter divisible de las mismas conforme al artículo 67 de la LOUA.
- b) Certificado de dominio y estado de cargas y otro documento acreditativo de la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación. Si la finca o fincas no constaren inmatriculadas, se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica, con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.
- c) Plano de situación o emplazamiento, a escala no inferior a 1:2.000.
- d) Plano topográfico de información a escala 1:500, en el que sitúen las lindes de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los planes de ordenación vinculantes.
- e) Plano de parcelación a escala 1:500.

Artículo 4.1.6.- Licencias de Obras de Urbanización.

1. Cuando se trate de actuaciones asistemáticas en suelo urbano, y las obras a ejecutar se contemplen en el Proyecto de Edificación, la Licencia de Obras de Urbanización estará implícita en la Licencia de Edificación, en caso contrario habrá de obtenerse licencia de obras de urbanización independiente, las cuales serán tramitadas de modo análogo a las Licencias de Edificación.
2. Los Proyectos de Urbanización, son tramitados en los términos dispuestos por la Legislación Urbanística o, en su caso, ordenanzas municipales, quedando autorizado el inicio de las obras sin precisarse de ulterior Licencia con el acto de aprobación definitiva de los mismos.

Artículo 4.1.7.- Las Obras Menores.

1. La tramitación de las Obras Menores se realizará de conformidad con las vigentes Ordenanzas Municipales de Obras Menores.

Artículo 4.1.8.- El contenido de las Licencias.

1. Cuanto se dispone en las presentes Normas del Plan General así como en las Ordenanzas que las complementen respecto a condiciones de las edificaciones, usos y actividades, así como sobre condiciones estéticas, ambientales, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderán incluidas en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.
2. Los titulares de la licencia o sus causahabientes, deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y así mismo el contenido implícito (que es el definido por las presentes Normas Urbanísticas), según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos del Código Técnico de la Edificación o disposiciones que la sustituyan.
3. No podrán justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse a la Administración Urbanística Municipal en solicitud de información.
4. Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpora o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.
5. Aprobada y concedida la correspondiente licencia, quedará el Proyecto Técnico incorporado a aquélla como contenido material de la actuación autorizada completada con las condiciones que la Administración establezca en el propio acto del otorgamiento de la misma. Por ello, a la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del Proyecto aprobado, en el que se hará constar, mediante diligencia suscrita por el Secretario, la fecha del acuerdo de aprobación y consiguiente concesión de licencia, sellado con el de la Administración Urbanística Municipal y que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal toda alteración durante el curso de las obras del proyecto, salvo meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las

condiciones particulares de la licencia, y, específicamente, las modificaciones que afecten a cambios de uso, a las condiciones de volumen y forma de los edificios, condiciones de posición y ocupación del edificio en la parcela, condiciones de edificabilidad, número de viviendas, condiciones de accesibilidad, y a las medidas de protección contra incendios, seguridad y condiciones estéticas.

6. Se otorgará una sola licencia por cada etapa de las obras previstas de edificación o urbanización, no pudiendo solicitarse la de la segunda etapa hasta no haber concluido las obras de infraestructuras importantes de la edificación de la primera etapa.

Artículo 4.1.9.- El Proyecto Técnico.

1. A efectos de ejercicio de la competencia municipal sobre intervención en la edificación y uso del suelo, se entiende por Proyecto Técnico el conjunto de documentos que definan las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a los Servicios Técnicos de la Delegación Municipal de Urbanismo conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajusta a la normativa urbanística aplicable.

Dicho Proyecto Técnico podrá desarrollarse o completarse mediante otros documentos técnicos, debiéndose mantener entre todos ellos la necesaria coordinación bajo la responsabilidad del Projectista.

2. Los Proyectos deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes en relación con el objeto y características de lo proyectado y visados, cuando así lo exija la normativa estatal, por los respectivos Colegios Profesionales o, en su caso, por la oficina de supervisión de proyectos de la Administración correspondiente. Cuando el Proyecto se desarrolle o complete mediante documentos técnicos desarrollados por otros técnicos, se mantendrá entre ellos la necesaria coordinación por parte del autor del proyecto, siendo necesario el visado de estos documentos por el Colegio Profesional del Projectista u otras formas alternativas que garanticen la citada coordinación.
3. Con independencia del contenido documental del expediente administrativo para la obtención de licencia urbanística, el Proyecto Técnico, salvo que otra cosa se dispusiese en esta Normas, estará compuesto como mínimo de:
 - o Memoria Descriptiva y Justificativa
 - o Memoria de Legalidad que acredite el cumplimiento de las determinaciones establecidas por el planeamiento

- o Planos
- o Mediciones y Presupuesto
- o Documentación exigida por los reglamentos técnicos aplicables.

4. Los técnicos firmantes del proyecto son responsables de su calidad, de la idoneidad de las determinaciones constructivas y técnicas que el mismo desarrolla y del cumplimiento de toda la legislación relacionada con dichos extremos. Una vez presentado el proyecto ante la Administración Municipal, de la exactitud y veracidad de sus datos, responderán el promotor y los Projectistas a todos los efectos.
5. En los casos en que las actuaciones que por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de Proyecto Técnico, estas se podrán acometer conforme al procedimiento simplificado que establecido por el Ayuntamiento las Licencias de Obra Menor.
6. Los proyectos constructivos de todas aquellas edificaciones que sean colindantes con el trazado ferroviario, incluirán una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones inducidos por el ferrocarril las medidas adoptadas, en su caso, para que los ruidos y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente.

Artículo 4.1.10.- La tramitación de las Licencias.

1. El procedimiento de otorgamiento de las Licencias se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística y en la de Régimen Local que resulte aplicable.
2. Así mismo, cumplirá lo establecido en las presentes Normas y las Ordenanzas Municipales que tengan por objeto la regulación de los trámites a que deberán sujetarse los distintos tipos de licencias urbanísticas y el establecimiento de las normas sobre las restantes formas de control administrativo en relación con las actuaciones urbanísticas.

Artículo 4.1.11.- Documentación para las Licencias.

1. Documentación para la Licencia de Ocupación de Vía Pública.

Con la solicitud de licencia de ocupación de la vía pública, sea con contenedores, vallas de obras, andamios, materiales, maquinaria, o similares, deberá presentarse:

- a) Plano de situación en el Plan General (Escala mínima 1:2.000).
- b) Croquis acotado de la superficie a ocupar.
- c) Referencia al expediente de licencia de obra, o solicitud de la misma.

Podrá requerirse, en situaciones de especial impacto paisajístico o en el Conjunto Histórico Artístico, documentación complementaria que garantice un correcto tratamiento estético de estas ocupaciones.

2. Documentación para la Licencias de Parcelación y Segregación.

Con la solicitud de licencia de parcelación, se acompañarán, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Memoria en la que se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de la parcelación, se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación, y se describan las parcelas resultantes, con expresión de sus superficies y localización.
- b) Fotocopia del título acreditativo de posesión del bien. Si la finca o fincas no constaren inmatriculadas, se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica, con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.
- c) Plano de situación o emplazamiento, a escala no inferior a 1:2.500.
- d) Plano topográfico de información a escala 1:500, en el que sitúen las lindes de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los planes de ordenación vinculantes.
- e) Planos de parcelación incluyendo fincas originales y resultantes, con indicación de sus superficies, lindes de las fincas y elementos construidos existentes, en papel a escala 1:500, y en soporte informático en coordenadas UTM.

La memoria y los planos a que se refiere el apartado anterior, se presentarán en soporte papel por duplicado, y los planos de parcelación en soporte informático.

Con la solicitud de licencia de segregación de fincas en suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado, se acompañarán, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de la segregación.

- b) Plano de situación en el Plan General a escala 1:2.500.
- c) Plano de finca matriz y plano de fincas resultantes con indicación de superficies.
- d) Fotocopia del título acreditativo de la posesión del bien.

3. La documentación para Licencia de Obras Ordinarias de Urbanización.

Se estará a lo dispuesto en el título de estas Normas, y a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

4. Documentación para la Licencia Movimiento de Tierras.

Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, no consideradas las obras menores, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de emplazamiento a escala 1:2.000 con curvas de nivel.
- b) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor a 1:500, en el que se indiquen las cotas de alineaciones y rasantes, la edificación y arbolado precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que pueden ser afectadas por el desmonte o terraplén.
- d) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores, explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar.

La Delegación Municipal de Urbanismo podrá exigir además, un análisis geotécnico del terreno o solar y la copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado, en su caso, el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

El petionario asumirá la obligación de que las obras de excavación, desmonte o demás movimientos de tierra a que se refiere la Licencia, se ejecutarán por una empresa constructora competente y que al frente de tales obras, además de la dirección facultativa, haya un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la Dirección Facultativa.

La concesión de estas Licencias estará supeditada a las Cautelas Arqueológicas y la regulación de Hallazgos Casuales establecidos por el PEPHC e incorporadas al PGOU

5. Documentación para la Licencia de Obras de Nueva Planta, Ampliación, Rehabilitación o Reforma.

Con la solicitud DE Licencia de Obras de Nueva Planta, Ampliación, Rehabilitación o Reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Proyecto técnico visado (2 ejemplares).
- b) Plano de situación en el Plan General (Escala 1:2.500).
- c) Hoja de encargo de Dirección facultativa completa.
- d) Hoja de Estadística de Edificación y Vivienda.
- e) Fotocopia del título acreditativo de posesión del bien.
- f) Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuera persona física.
- g) Hoja del coste real de obras según ordenanzas fiscales.
- h) Estudio acústico para aquellas actuaciones que sean fuentes productoras de ruidos y vibraciones. La competencia técnica para su redacción será la determinada reglamentariamente.
- i) Solicitud de informes y planos diligenciados a las Compañías Suministradoras acerca de las acometidas de servicios urbanos, que deberán ser así mismo presentados una vez obtenidos.
- j) Copia de calificación provisional de las viviendas, en caso de tratarse de la creación de viviendas en régimen de protección.
- k) Fotografía actual de fachada en caso de obras de reforma o rehabilitación.

El Proyecto Técnico a que se refiere el apartado a) del número anterior, contendrá como mínimo, los documentos que establece el Código Técnico de la Edificación, en formato DIN A-4, debidamente visado y encuadernado, y en concreto:

- a) Justificación del cumplimiento de las determinaciones urbanísticas, las ordenanzas y normas de aplicación, con atención especial al cumplimiento del Decreto 72/1.992, de Eliminación de Barreras Arquitectónicas o norma que lo sustituya.
- b) Capítulo específico de memoria de calidades, enfocada a la justificación del cumplimiento de las determinaciones exigidas en este Plan General, con especial atención a los acabados,

carpinterías y colores exteriores, y características y ubicación de instalaciones.

- c) Planos de emplazamiento y topográfico del estado actual (árboles y edificaciones interiores y contiguas), a escala 1:500; de plantas, fachadas, alzados y secciones, a escalas 1:100 o mayores, debidamente acotados; señalándose en línea continua en caso de obras de reforma, lo existente que se mantiene, en línea de trazos lo nuevo y en línea de puntos lo que se haya de demoler.

Cuando con arreglo al Proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinara específicamente a actividades sujetas a algún Procedimiento de Control Medioambiental, no se concederá Licencia de Obras sin la resolución favorable de dicho procedimiento conforme a la normativa aplicable.

Los Proyectos de Edificios y obras en general destinados a actividades calificadas según la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), deberán aportar Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en caso de que la actividad esté sometida a procedimiento de Autorización Ambiental Unificada, Autorización Ambiental Integrada, o figuras que las sustituyan. En caso de que la actividad esté sometida al procedimiento de Calificación Ambiental, el proyecto técnico incluirá memoria ambiental, en los términos previstos por el Reglamento de Calificación Ambiental vigente o norma que lo sustituya, teniendo en cuenta el fiel cumplimiento de la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente. Además se aportará estudio acústico por técnico acreditado. La referida memoria ambiental se podrá presentar igualmente como documento anexo al proyecto técnico, debiendo ser redactada en este caso por técnico competente y estar debidamente visada por Colegio Oficial.

6. Documentación para la Licencia de Demolición.

No se concederá si no va acompañada del proyecto de obra nueva que lo sustituya, salvo en el caso de ruina inminente. Con carácter excepcional, y en casos de alarma social debidamente justificada, podrá autorizarse así mismo la demolición aun a falta del proyecto de obra nueva que los sustituya. En estos casos, se observará y exigirá especialmente el cumplimiento de la obligación de edificar en el plazo establecido por ley.

A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Dos ejemplares del proyecto de demolición, debidamente visado.

- b) Dos ejemplares del proyecto de obra nueva, cuando proceda.
- c) Plano de situación en el Plan General (Escala 1:2500).
- d) Hoja de encargo de dirección facultativa debidamente visada.
- e) Fotocopia del título acreditativo de la posesión del bien.
- f) Reportaje fotográfico de la edificación a demoler, para edificios ubicados en el Conjunto Histórico – Artístico.

7. Documentación para Licencia de Apeos.

Se exigirán los mismos documentos que para las licencias de derribos.

Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apearse a la contigua, se solicitará la licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se van a ejecutar, acompañando los planos necesarios; en caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que puedan repercutir los gastos ocasionados, con arreglo a derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre estas servidumbres en el Código Civil.

En todo caso cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

En caso de urgencia por peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos y obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediatamente a la Delegación Municipal de Urbanismo, de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente se exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarias.

8. Documentación para la Licencia de Vallado de Obras.

Deberá solicitarse licencia para instalar valla de protección, la cual no se concederá en tanto no se haya obtenido la correspondiente a la

obra, o simultáneamente con ésta. Podrá incluirse su autorización en la propia licencia de obras, para lo que deberá recogerse expresamente en las condiciones de la misma.

En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, y situada a la distancia máxima de 2 metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar en la acera un paso libre de 1,20 metros de ancho para peatones o, si ésta no fuese capaz se reservará un paso de 1 a 2 metros de la calzada para peatones, debidamente protegidos contra vehículos.

Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a 1,20 metros de la valla, la Delegación Municipal de Urbanismo fijará las características de la valla, y ordenará su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores previa la colocación de un andamio de protección, que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales podrán adoptarse por el Ayuntamiento medidas de carácter extraordinario, pudiendo incluir la denegación de la autorización de instalación de la valla.

Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las obras de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características del tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatorio cuando esté construido el cerramiento definitivo.

Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

Las instalaciones de las vallas se entienden siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras o estén interrumpidas, por igual período deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

9. Documentación para la Licencia de Grúas Torre.

Con la solicitud de licencia para la instalación de uso de grúas torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su máxima altura, posición del contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona del barrio. Si tuviera que instalarse en terreno vial se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base del apoyo.
- b) Certificación de la casa instaladora suscrita por el técnico competente acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas en sus posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa en los distintos supuestos de utilización que se prevea.
- c) Documento visado por el correspondiente Colegio Oficial y expedido por el técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra.
- d) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.
- e) Proyecto de instalación visado por la Delegación de Industria.

La petición de Licencia para Instalación y Uso de Grúa podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de obra en que vayan a utilizarse, con los documentos, en todo caso, referidos en el número anterior.

10. Documentación para la Adaptación, Instalación, Ampliación o Reforma de Local Comercial o Industrial.

La documentación a presentar será la requerida por la vigente Ordenanza de Actividades.

Artículo 4.1.12.-Plazo de Vigencia de las Licencias.

1. Las Licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella.

2. Las Licencias caducarán y quedarán sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras mayores de edificación, instalación o uso, no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo establecido en la correspondiente licencia.
3. Las Licencias de obra menor caducarán y quedarán sin efecto, cuando no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento de la misma.
4. Las obras menores necesariamente comprendidas en el proceso de edificación e instalación de obras mayores y que implícitamente se amparan o incluyen en el otorgamiento de licencia como las propias del ritmo normal de la obra, y la demolición de las construcciones necesarias para la obra nueva, deberán haberse iniciado igualmente antes de transcurrir el plazo establecido en la licencia de obra mayor. En otro caso estas obras menores, parciales y preparatorias caducarán, habiendo de solicitarse por separado de la obra mayor y antes de la caducidad de ésta, para poder proseguir dichas obras al ritmo normal previsto.
5. Las Licencias determinarán el plazo de vigencia en que deberán concluirse todas las obras que ampara, atendiendo a la naturaleza, etapas y entidad de las mismas. También podrán concederse prórrogas de conclusión con análogos criterios a las de iniciación.
6. El plazo para la conclusión de las obras e instalaciones se contará desde la notificación de su iniciación efectiva, con arreglo a los números anteriores de este artículo, según el tipo de obra a ejecutar.

Artículo 4.1.13.- Condiciones de Iniciación y Ejecución de las Obras.

1. Solamente se considerarán iniciadas las obras o instalaciones, cuando concurren, conjuntamente, los requisitos siguientes:
 - a) Que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación a la Administración Urbanística Municipal.
 - b) Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre lo ejecutado y la obra o instalación proyectada, objeto de la Licencia.
2. A efectos de la consideración del momento de la iniciación y conclusión de las obras amparadas en una licencia o su prórroga, se entenderá que éstas habrán de iniciarse y concluirse en la totalidad de las obras previstas en cada tipo de obra y para la fase o etapa

respectiva. En otro caso, caducará la licencia o su prórroga para las partes no ejecutadas o concluidas en el plazo de vigencia concedido.

3. Cuando se produjeran hallazgos no previstos en los usos y condiciones de las Normas en las licencias, ésta se considerarán en suspenso, interrumpiéndose las obras de inmediato.
4. Para edificaciones de nueva planta, o ampliaciones que deban respetar retranqueos obligatorios, únicamente podrán iniciarse las obras autorizadas una vez obtenido el Acta de Tira de Cuerda, para lo que deberán haberse cumplimentado las correspondientes condiciones impuestas en la licencia, y previa aportación aquellos documentos técnicos exigibles que desarrollen tecnologías específicas e instalaciones del edificio, y en concreto del Estudio de Seguridad y Salud, y del Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones. Aun no requiriéndose acta de tira de cuerda, las mismas determinaciones deberán cumplir el resto de obras para su inicio.

Artículo 4.1.14.-Obligaciones del Titular de la Licencia.

1. La licencia de las obras obliga a su titular o causahabiente a lo siguiente:
 - a) Satisfacer previamente las tasas oficiales, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella o derivadas de su ejecución. El abono de las tasas oficiales habilita el inicio de la tramitación del expediente, siempre que la documentación aportada contenga el contenido mínimo exigible.
 - b) Construir o reponer la acera fronteriza a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.
 - c) Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.
 - d) Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el tiempo de las obras.
2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración Urbanística Municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de la licencia, cuya cantidad será como mínimo el doble del coste de

construcción de la acera reglamentaria correspondiente a la finca; salvo cuando se incluyera en las obras del Proyecto de Urbanización.

3. En los casos en que la calzada carezca de delimitación de acera, se considerará, a efectos del cálculo a que se refiere el párrafo anterior, la quinta parte del ancho de la calle.

Artículo 4.1.15.-Prescripciones observables en la Ejecución de la Obra.

1. Durante la ejecución de la obra deberán cumplirse estas prescripciones:
 - a) Antes del inicio de obras se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil. Su acopio se realizará en acopios no superiores a los dos metros de altura, quedando esta tierra disponible para obras de ajardinamiento.
 - b) Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.
 - c) Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados exentos, así como la acera correspondiente a la finca.
 - d) Mantener, en estado de buena conservación, la valla u otro elemento de precaución.
 - e) Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía, así como las condiciones acústicas exigibles por el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, respecto al uso de maquinaria al aire libre y carga y descarga.
 - f) Planificar el tráfico de maquinaria pesada utilizando las rutas que resulten menos molestas para la población cercana. En este sentido se crearán, si fuera necesario, caminos de obras provisionales.
 - g) Efectuar las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentías, evitando el arrastre de materiales erosionables.
 - h) Asegurar que los materiales de préstamo (tierras, áridos, prefabricados, hormigones y aglomerados asfálticos) proceden de explotaciones y actividades legalmente establecidos.
 - i) Instalar en lugar fijo y bien visible, desde el inicio de la obra, un cartel de identificación de la misma según modelo oficial aprobado por la Delegación Municipal de Urbanismo.

2. Además de las mencionadas prescripciones, deben tenerse en obra a disposición del inspector municipal:
 - a) El documento acreditativo de la concesión de licencia de obras y de licencia de apertura, si procede.
 - b) Un ejemplar de los proyectos aprobados, para la concesión de la licencia de obras y del específico aprobado para la licencia de apertura si fuera diferente, debidamente diligenciado.
 - c) El documento acreditativo de haber sido comunicado a la Delegación Municipal de Urbanismo la efectividad de la dirección facultativa de las obras; y, en su caso, el que acredita el nombramiento del técnico a que se refiere el artículo siguiente.
 - d) Copia del plano entregado, en su caso, al interesado, acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes efectuadas.
3. La autoridad municipal, cuando decreta la suspensión de las obras o actividades en curso o bien su demolición o cierre, podrá colocar, en lugares visibles de la correspondiente obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución municipal adoptada y deberán mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante la resolución correspondiente.
4. De igual forma deberá el promotor de las obras construir o reponer la acera fronteriza a la parcela dentro del plazo de conclusión de la obra, así como, así como a reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, así como en el mobiliario urbano y jardinería. A los efectos de garantizar tal deber, la Administración Urbanística Municipal determinará en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, para atender los gastos previsibles, tal cantidad será como mínimo del 50% del coste que resulte para la implantación de los servicios la ejecución de las obras de urbanización según el proyecto presentado.

Artículo 4.1.16.-La Dirección Facultativa de las Obras.

1. No podrán iniciarse las obras objeto de la licencia sin la previa presentación en el Ayuntamiento de las Hojas de Encargo de la Dirección Facultativa completa (Director de Obra y Director de la Ejecución de la Obra), para llevar a cabo las funciones que corresponden a cada uno de los técnicos competentes, que habrán de responsabilizarse de la coordinación de todos los aspectos técnicos que

afecten al Proyecto y a su ejecución, y con la designación de la empresa constructora que haya de realizarlas.

2. Toda la obra iniciada, sin haber cumplimentado lo dispuesto en este artículo, se considerará carente de Dirección Facultativa y será suspendida mientras no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.
3. Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación según lo exigido por la reglamentación vigente que dejare de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración Municipal, dentro del término de setenta y dos horas, mediante escrito en el que se exprese la causa de la renuncia, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente. La comunicación llevará implícita la paralización automática de la obra, debiéndose acompañar a la citada comunicación fotocopia del libro de órdenes o documento que lo sustituya, donde se constate dicha orden de paralización.
4. El promotor de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior, para poder continuar habrá de nombrar un nuevo técnico y notificarlo a la Administración Urbanística Municipal, en la forma dispuesta para la iniciación, dentro del término de seis días siguientes al cese del anterior director. En otro caso, se suspenderán las obras por la Administración sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar.
5. Si cambiara la empresa constructora encargada de la realización de la obra, el promotor, dentro del plazo de seis días, deberá poner la circunstancia en conocimiento de la Administración Municipal mediante escrito en el que, junto con el enterado del facultativo director, se consigne la identificación del nuevo constructor.

Artículo 4.1.17.- La Conclusión de las Obras y la Licencia de Primera Ocupación.

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento de la Administración Urbanística Municipal, mediante el oportuno escrito de solicitud de licencia de primera utilización u ocupación, uso o puesta en servicio, a la que deberá acompañar.
2. La tramitación y concesión de la Licencia de Primera Ocupación se llevará a cabo conforme a la correspondiente Ordenanza Municipal.

CAPÍTULO II.- EL CONTROL DE LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE USO Y CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

Artículo 4.2.1.- Condiciones Higiénicas, de Salubridad y Seguridad en las Edificaciones y Parcelas. Condiciones mínimas exigibles.

1. Las condiciones mínimas exigibles de calidad e higiene de las edificaciones para las construcciones de nueva planta, reforma o rehabilitación sometidas a licencia serán las definidas por el Código Técnico de la Edificación.
2. Las condiciones mínimas exigibles para la legalización de las edificaciones existentes serán aquellas que permitan habitar de manera segura y adecuada la edificación con unas adecuadas condiciones de ornato. Las edificaciones no presentarán deficiencias estructurales, constructivas ni carencia de dotaciones básicas de agua, electricidad y saneamiento, ni de iluminación natural, ni de ventilación. Tales condiciones mínimas se acreditarán en todo caso mediante la presentación de certificado suscrito por técnico competente acompañado de memoria descriptiva y planos.
3. En todo caso las condiciones mínimas exigibles serán las siguientes:
 - a) Condiciones de seguridad:
Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
 - b) Condiciones de salubridad:
Deberán mantenerse el buen estado de las instalaciones de agua, gas y saneamiento, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores, y animales que puedan ser causa de infección o peligro para las

personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

c) Condiciones de ornato:

Las fachadas exteriores e interiores, medianeras visibles desde la vía pública y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse en buenas condiciones, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Artículo 4.2.2.- Normas de Uso y Conservación de las Edificaciones y Terrenos.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y edificaciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.
2. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y su utilidad pública, y a tal fin deberán cumplimentar las normas sobre protección del medio ambiente, de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos así como las normas de rehabilitación urbana.
3. El deber genérico de conservación de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.
4. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias para alcanzar o conservar dichas condiciones.
5. El cumplimiento por parte de los propietarios del deber de conservación, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que se deriven para el arrendatario conforme a la legislación sobre arrendamiento.
6. Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina, sin perjuicio de que proceda su rehabilitación de conformidad con lo establecido en las presentes Normas.
7. La situación de fuera de ordenación de un edificio no exonera a su propietario del deber de conservación.

Artículo 4.2.3.- Contenido normal del Deber de Conservación.

1. El contenido normal del Deber de Conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.
2. Las Obras de Conservación o Rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas dentro del límite del deber de conservación que les corresponde, y se complementarán o sustituirán económicamente y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebase y redunde en la obtención de mejoras o beneficios de interés general.

Artículo 4.2.4.- Potestades Públicas para la Intervención en los Deberes de Conservación y Rehabilitación.

1. La Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario. Para la realización de las obras necesarias se indicará un plazo, que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que se proceda al cumplimiento de lo ordenado.
2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución, habilitará a la Administración para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:
 - a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación.
 - b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.
 - c) La expropiación del inmueble o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso, en ambos casos previa declaración del incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación.

3. El plazo para la realización de las obras de conservación o rehabilitación será el establecido en las órdenes de ejecución. En todo caso dicho plazo no podrán exceder de seis meses para las de conservación, y un año, en las de rehabilitación.
4. Los edificios y elementos catalogados, cuando el propietario hiciese un uso contrario o no permitido para los mismos, lo pusiesen en peligro de destrucción, total o parcial, o deterioro grave, o se desatendiera el deber de conservación o rehabilitación, podrán ser expropiados por incumplimiento de la función social de la propiedad o por razón de utilidad pública, conforme a lo dispuesto por la legislación urbanística y, en su caso, de protección del Patrimonio Histórico- Artístico.

Artículo 4.2.5.- Órdenes de Ejecución de Obras de Mejora para su adaptación al entorno.

1. La Administración Urbanística Municipal, conforme al artículo 158.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, podrá dictar órdenes de ejecución de obras de conservación y de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno en los casos siguientes:
 - a) Fachadas y elementos de las mismas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.
 - b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.
2. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura o cerramiento de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene y la retirada de rótulos y elementos publicitarios instalados en fachadas o en paneles libres por motivos de ornato.
3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber normal de conservación que les corresponde, y se complementará o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

4. A los efectos previstos en el presente artículo, por la Administración Urbanística Municipal se podrán declarar zonas de interés preferente.

Artículo 4.2.6.- Inspección Técnica de Edificios.

- 1.- Los propietarios de construcciones y edificaciones deberán efectuar una inspección técnica de los mismos conforme a las exigencias de la Legislación Urbanística y, en caso de haberla, conforme a la Ordenanzas Municipales de Inspección Técnica de Edificaciones.

Artículo 4.2.7.- La Conservación de Parcelas y Solares.

- 1.- Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las siguientes condiciones:

a) Vallado:

Todo solar deberá estar cerrado por la alineación oficial y por sus linderos laterales y traseros si no existen construcciones medianeras.

b) Tratamiento de la Superficie:

Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes así como se dará un tratamiento herbicida.

c) Limpieza y Salubridad:

El solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 4.2.8.- Destino provisional de los Solares.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:
- Descanso y estancia de personas.
 - Recreo para la infancia.

- Esparcimientos con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
- Vallas publicitarias en las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales que regulen estas instalaciones.

- Los solares en que se autoricen estos usos deberán mantenerse en las condiciones descritas en los apartados 2 y 3 del artículo anterior, debiendo además permanecer extendida sobre los mismos una capa de albero compactado.
- Excepcionalmente, la Administración Urbanística Municipal podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.
- La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.
- Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase la Administración Urbanística Municipal sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 4.2.9.- El Régimen General de Ruina.

- Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, la Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.
- La Declaración de Ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.
- Se Declarará la Ruina de los inmuebles en los siguientes supuestos:
 - Cuando el coste de las obras de reparación necesarias para devolver al edificio que esté en situación de manifiesto deterioro a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, sea superior al cincuenta por ciento del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

- b) Cuando concurren de forma conjunta las siguientes circunstancias:
- b.1) Que se acredite por el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas.
 - b.2) Que el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra a) anterior, supere el límite del deber normal de conservación.
 - b.3) Que se compruebe una tendencia constante y progresiva en el tiempo del incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.
4. A los efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en una declaración de ruina, las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de las habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigibles por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.
 5. Caso de existir varias edificaciones en una unidad predial, la situación de ruina podrá afectar a todas o alguna de las de ellas, siempre y cuando exista independencia estructural entre las mismas.
 6. No se considerarán circunstancias determinantes de la ruina, la sola inadecuación del edificio a la legislación específica sobre viviendas dictada con posterioridad a su construcción.
 7. Tampoco llevará implícita por sí sola la declaración de ruina, la necesidad de desalojo provisional del inmueble o cualquier otra medida a adoptar respecto a su habitabilidad, a fin de proceder a su reparación.

Artículo 4.2.10.- El Procedimiento General para la Declaración de Ruina.

1. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación del inmueble, certificación del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo, la relación de moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera, así como el motivo o motivos en que se base la petición de la declaración del estado de ruina.
2. A la petición de ruina se acompañará:
 - a) Certificado expedido por facultativo competente conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación en el que justifique la causa de instar la declaración de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble, el nivel de protección en su caso, el estado físico del edificio incorporando planos de planta de la finca, año de construcción del edificio, y se acredite así mismo si éste, en el momento de la solicitud, reúne las condiciones de seguridad y habitabilidad suficiente que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.
 - b) Memoria con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptado en el edificio o sean preciso adoptar, y en este caso las razones de su no ejecución.
3. A los efectos de constatar la concurrencia de los elementos que definen el supuesto de ruina y, en su caso, la procedencia de la orden de conservación o rehabilitación, se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el coste de las reparaciones necesarias para devolver al edificio presuntamente ruinoso la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales y el valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil (o, en su caso, de dimensiones equivalentes) que el existente.
4. Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la reparación o demolición del edificio, según proceda, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa de técnico competente, las medidas precautorias, incluidas las obras imprescindibles que procedan, para evitar cualquier daño o peligro en personas y bienes y en general, el deterioro o la caída de la construcción.
5. Iniciado el expediente, los Servicios Técnicos Municipales, previa visita de inspección, emitirán un informe en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los interesados, o procede la declaración de ruina inminente total o parcial, y en su caso el desalojo.
6. Si conforme al anterior informe, procede la incoación de expediente contradictorio de ruina, se pondrá de manifiesto al propietario, moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, para que presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos, sin perjuicio de la adopción en su caso, de las medidas precautorias propuestas por los

servicios técnicos municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y, en especial, la de los ocupantes del inmueble, incluso su desalojo provisional, todo ello a cargo del propietario o propietarios del edificio.

7. El informe técnico que evalúe si concurren las circunstancias para apreciar el estado de ruina, se extenderá sobre las causas probables que pudieran haber dado origen a los deterioros que presenta el inmueble, a los efectos de motivar, en su caso, la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación.
8. Se resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes procedimientos:
 - a) Declarar el inmueble en estado de ruina, y proceder a su demolición tras la autorización de la Administración Competente. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
 - b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva, ordenando la demolición de la misma y la conservación del resto.
 - c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario. En la misma resolución se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o incumplimiento del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.
9. La declaración de ruina no es obstáculo para la imposición, en la misma resolución que la declare, de obras o reparaciones de urgencia, y de carácter provisional con la finalidad de atender a la seguridad e incluso salubridad del edificio hasta tanto se proceda a su sustitución o rehabilitación conforme a las previsiones del Plan General y los documentos que lo complementen o desarrollen.
10. La declaración de ruina no habilita por sí misma para proceder a la demolición sino que requiere la previa autorización por la administración competente del proyecto de demolición, que se tramitará de forma simultánea. En la notificación se indicará el plazo en el que haya de iniciarse la demolición.

11. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en el cumplimiento de los deberes legales que delimitan desde el punto de vista de la función social la propiedad del inmueble. A tal fin toda incoación de expediente de ruina llevará aparejada la apertura de diligencias previas tendentes a realizar las averiguaciones pertinentes sobre posibles incumplimientos del deber de conservar.
12. El régimen de la declaración de ruina contradictoria de los edificios catalogados se regirá por lo previsto en el artículo siguiente, siendo de aplicación supletoria las normas del presente artículo en todo aquello que no resulte contradictorio con las especificaciones establecidas en el mismo.
13. En los edificios no catalogados, la declaración de ruina no excluye que pueda acometerse la rehabilitación voluntaria del inmueble.
14. En aquellos casos en los que se aprecie la existencia de un interés general el Municipio podrá, antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble. En este caso iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses hasta eliminar el estado físico de la ruina, debiendo el propietario sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

Artículo 4.2.11.-La Ruina Inminente.

1. Cuando como consecuencia de la inspección efectuada por los servicios técnicos municipales se ponga de manifiesto que un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que presente peligro para las personas o bienes por su inminente derrumbamiento total o parcial, no permitiendo demora en la tramitación del expediente, se declarará el estado de ruina y se acordará lo necesario en cuanto al desalojo de los ocupantes y la seguridad de la construcción, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, así como, en su caso, su total o parcial demolición, todo ello a cargo del propietario o propietarios de la edificación.
2. La declaración de ruina inminente de edificios protegidos se limitará a ordenar la demolición de los elementos estrictamente necesarios para garantizar la seguridad de las personas y ordenará las medidas de preservación del inmueble incluyendo la previsión de la reparación de

los elementos retirados. Si el deterioro del edificio fuera generalizado se indicará la altura máxima de demolición del mismo a fin de posibilitar las labores de intervención posteriores. En el informe técnico municipal que sirva de objeto para declarar el estado de ruina inminente deberá incluir el inventario de los elementos que deben ser objeto de reposición. En todo caso, si el inmueble, catalogado o no, se encuentra ubicado en el Conjunto Histórico, la declaración de ruina necesitará de autorización previa de la Consejería de Cultura.

3. En todos los casos de ruina inminente se elaborará de forma simultánea a la declaración informe técnico sobre las causas probables que han dado origen a la misma, a los efectos de motivar, en su caso, la apertura del oportuno expediente sancionador tendente a determinar la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación que motiven la apertura del oportuno expediente sancionador.

Artículo 4.2.12.- Plazos para el cumplimiento de los Deberes de Edificar, o en su caso de Conservar los Edificios Declarados en Ruina.

1. Las edificaciones declaradas en ruina deberán ser sustituidas o rehabilitadas conforme a las previsiones del Plan General e instrumentos que lo desarrollen.
2. En los supuestos en los que la rehabilitación no sea obligatoria, el propietario deberá indicar, en los casos de solicitud de ruina instada por él, su elección de optar por la sustitución o rehabilitación todo ello para el supuesto de que efectivamente sea declarado el Estado Ruinoso.
- 3.- En caso de que opte por la sustitución, deberá acompañar a la solicitud de Declaración de Ruina, el compromiso de presentar el Proyecto de Edificación en el Plazo Máximo de seis (6) meses
- .3. Si la elección adoptada por el interesado, es la de la rehabilitación voluntaria del edificio, el plazo señalado en el apartado anterior para la presentación de la solicitud de la correspondiente Licencia se prorrogará por un (1) año, salvo que en la declaración de ruina se imponga un plazo menor atendiendo a las circunstancias concurrentes sobre la conservación del edificio.
4. En todo caso el Plazo Máximo para la Solicitud de Licencia de Edificación en las parcelas objeto de una Declaración de Ruina, será, de un (1) año.

5. El Plazo para el inicio de las Obras de Edificación, o en su caso, de Rehabilitación será de cuatro (4) meses desde el otorgamiento de la Licencia.
6. Las Solicitudes de Licencia permanecerán en suspenso durante la tramitación del Expediente de Ruina, y comenzará su tramitación una vez alcanzada la firmeza del expediente mediante el que se declare efectivamente la Ruina.
7. Los Plazos establecidos en el presente artículo podrán ser alterados en su caso por las Ordenanzas Municipales sobre el Registro de Solares.

TÍTULO V.- INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO.**CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.****Artículo 5.1.1.- Instrumentos de Política de Suelo y Vivienda.**

1. Son Instrumentos de la Política Municipal de Suelo y Vivienda:
 - a) El Patrimonio Municipal de Suelo.
 - b) El sometimiento a los Derechos de Tanteo y Retracto de las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas incluidas en Áreas Delimitadas con esta finalidad.
 - c) La Sustitución del Sistema de Compensación por el de Expropiación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a aquél Sistema en los plazos establecidos.
 - d) La Sustitución del Propietario Incumplidor del Deber de Edificar, Conservar o Rehabilitar.
 - e) La creación y gestión efectiva del Registro de Solares y Ruinas.
2. Sin perjuicio de la concurrencia de los Instrumentos de la Política de Suelo a los objetivos de la Política de Vivienda, constituyen Instrumentos específicos de ésta última:
 - a) La Expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier Régimen de Protección Oficial.
 - b) La Delimitación de Áreas de sujeción al ejercicio de los Derechos de Tanteo y Retracto de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas.
 - c) La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.
 - d) El establecimiento como calificación urbanística específica la de Viviendas de Protección Oficial u otros Regímenes de Protección Pública.

Artículo 5.1.2.- El Patrimonio Municipal de Suelo.

1. El Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Carmona constituye el instrumento básico de la Política Municipal de Suelo y elemento necesario para la ejecución del presente Plan.
2. Los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo se destinarán a las finalidades previstas en el artículo 75 de la LOUA
3. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en el apartado anterior. La Administración Urbanística Municipal podrá hacer uso de todas las formas de gestión legalmente previstas para la ejecución del planeamiento.
4. Integran el Patrimonio Municipal de Suelo, entre otros:
 - a) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico o en virtud de convenio urbanístico.
 - b) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones con pagos en metálico.
 - c) Los terrenos y construcciones adquiridos por la Administración Urbanística, por cualquier título, con el fin de su incorporación al mismo, y en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la Ley 7/2002.
 - d) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria por la autorización de actuaciones de interés social en Suelo No Urbanizable.
 - e) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del Ayuntamiento.
 - f) Los ingresos obtenidos por las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas.
 - g) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

Artículo 5.1.3.- Instrumentos para la ampliación de Patrimonio Municipal de Suelo.

- 1.- Son instrumentos específicos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo:

- a) La Determinación del Sistema de Expropiación en Unidades de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado o Urbanizable.
 - b) La Expropiación de terrenos por Incumplimiento de la Función Social de la Propiedad.
 - c) La Delimitación de Reservas de Terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo en cualquier clase de terrenos.
 - d) La Delimitación de Áreas en las que se sometan a los Derechos de Tanteo y Retracto, con las transmisiones onerosas de terrenos incluidos en ellas.
 - e) La incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo de inmuebles procedentes del Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas, en el supuesto previsto en el artículo 151.6 de la LOUA.
2. El Ayuntamiento, en función de su estado económico, procurará consignar en sus Presupuestos Ordinarios cantidades con destino al Patrimonio Municipal de Suelo.
 3. La Prestación Compensatoria percibida por la Administración Local en las Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable, se afectará a la constitución de Reservas de Terrenos para el Patrimonio Municipal el Suelo con la finalidad de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o bien llamados a cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.
 4. La Delimitación de Áreas de Reserva de Terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo podrá realizarse, preferentemente, en:
 - a) En cualquiera de las zonas del suelo urbanizable no sectorizado.
 - b) En los sectores del suelo urbanizable respecto a los que no se haya establecido sistema de actuación.
 - c) En suelo no urbanizable para el cumplimiento de las previsiones del artículo 74.2 párrafo segundo de la LOUA.
 5. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable ordenado, la adquisición de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo se realizará, bien mediante el establecimiento del Sistema de Expropiación, bien mediante permutas fruto de la gestión de otros recursos del Patrimonio Municipal de Suelo.

Artículo 5.1.4.- Destino del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. El destino de los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo, una vez incorporado al proceso urbanizador y edificatorio, debe realizarse, en todo caso, conforme a su calificación urbanística y a la regulación contenida en el presente artículo.
2. Si la calificación urbanística de los terrenos es la específica de vivienda protegida, en todo caso, el destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo deberá ser el de Viviendas de Protección Oficial o el de otro régimen de Protección Pública.
3. Si el uso admitido por el planeamiento es el genérico de vivienda, los terrenos del Patrimonio Municipal de Suelo, deberán ser destinados a la construcción de Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública. No obstante, de forma excepcional y justificada, tanto en las condiciones particulares de la edificación establecidas por el planeamiento como en una mejor gestión del propio Patrimonio Municipal, podrán ser destinadas a otros tipos de viviendas no sujetas a ningún régimen de protección pública.
4. Si el uso admitido es incompatible con el residencial, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo serán destinados preferentemente a usos declarados de interés público siempre que las determinaciones urbanísticas lo permitan.
5. A los efectos anteriores y conforme al artículo 75.1.b de LOUA, se consideran usos de interés público los siguientes:
 - a) Los equipamientos públicos, en cualquiera de sus tipologías.
 - b) Los equipamientos privados y usos integrantes de los servicios privados de interés social.
 - c) Los usos declarados de interés público por disposición normativa.
 - d) Otros usos expresamente declarados como de interés público por el Ayuntamiento.
6. En el supuesto previsto en el apartado 4, y no siendo posible destinarlos a los usos previstos en el apartado anterior, se aplicarán a cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del Patrimonio Público y así se declare expresamente en acuerdo específico por el Ayuntamiento por su interés público o social.

Artículo 5.1.5.- Zonas para la Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto.

1. Con destino al Patrimonio Público de Suelo, por el procedimiento establecido en el artículo 79 de la LOUA, se podrá Delimitar como Área de Tanteo y Retracto los ámbitos que, justificadamente, resulten más oportunos para alcanzar los objetivos del Plan Municipal de Vivienda, así como para la revitalización y mejora de los sectores más degradados de la ciudad consolidada.
2. Con destino al Patrimonio Municipal de Suelo, a partir de la cuarta anualidad de vigencia del Plan General, podrán Delimitarse Áreas de Tanteo y Retracto para los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado en los que el presente Plan General no haya establecido un sistema de actuación público y no se haya iniciado la actividad de ejecución por la iniciativa privada mediante la constitución de la correspondiente Junta de Compensación.
3. También podrán delimitarse Áreas de Tanteo y Retracto con destino al Patrimonio Municipal del Suelo en las zonas del suelo urbanizable no sectorizado.
- 4.- De igual modo se podrán constituir Áreas de Tanteo y Retracto en los ámbitos de las Unidades de Ejecución en las que se determine como Sistema de actuación el de Expropiación.

Artículo 5.1.6.- El Registro Municipal de Solares y Edificaciones en Ruina.

1. El Ayuntamiento, en el plazo máximo de 2 año a partir de la aprobación del Plan General, constituirá el Registro Municipal de Solares y Edificaciones en Ruina, cuya regulación se establecerá mediante Ordenanza. A dicho Registro se incorporarán:
 - a) Las parcelas, con condición de solar, incluidos aquellos que cuenten con edificación considerada deficiente o inadecuada, respecto de los que se incumpla la iniciación de la edificación en el plazo establecido por el Plan. A estos efectos se considera edificación deficiente o inadecuada aquella sobre la que se ha incumplido el deber de conservación y rehabilitación definido en el artículo 155 de la LOUA.
 - b) Los inmuebles para los que se haya concedido una Licencia Urbanística respecto de la que se haya declarado su caducidad, en el supuesto contemplado en el art. 173.3 de la LOUA.
 - c) Los inmuebles declarados en situación de Ruina Urbanística.

- d) Los inmuebles que incumplan su deber de conservación y rehabilitación, expresado y concretado a través de una Orden de Ejecución, con la consiguiente Declaración de Incumplimiento del Deber de Conservación.
2. Conforme a los artículos 150 y 157 de la LOUA, la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones en Ruina dará lugar al inicio del Plazo de un (1) año para que el propietario comience las obras de edificación o ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes, respectivamente. Este Plazo no se entiende cumplido con la mera solicitud de licencia urbanística, sin perjuicio de que el cómputo del plazo quede interrumpido hasta tanto se resuelva sobre la solicitud de licencia. La Ordenanza del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas regulará las causas de interrupción y suspensión del referido Plazo.
 3. El mero transcurso del plazo previsto en el apartado anterior sin que el propietario haya comunicado al Ayuntamiento su cumplimiento, o acredite ante él las causas que justifiquen la imposibilidad de obtener Licencia, determinará, por Ministerio de la Ley, la colocación del inmueble en situación expropiación o venta forzosa para su ejecución por sustitución.
 4. La situación de ejecución por sustitución habilitará al Ayuntamiento a optar entre:
 - a) Acordar, en los supuestos previstos legalmente, la expropiación directa del inmueble, en cuyo caso también podrá hacer beneficiario de la expropiación a otras entidades públicas con capacidad para actuar en el inmueble, de forma inmediata y conforme a los objetivos del PEPPHC.
 - b) Convocar y resolver, de oficio o a solicitud de cualquier persona, el concurso para la sustitución del propietario incumplidor, regulado por los artículos 150 y 151 de la LOUA.

CAPÍTULO II.- DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.**Artículo 5.2.1.- El carácter de las determinaciones relativas a garantizar suelo suficiente para viviendas de protección pública.**

- 1.- Son Determinaciones propias de la Ordenación Estructurales del presente Plan General conforme a lo establecido en la letra b) del apartado 1,A) del artículo 10 de la LOUA, la reserva de los terrenos equivalentes al treinta por ciento (30%) de de la edificabilidad residencial de cada área o sector, para su destino a viviendas protegidas.
- 2.- Son determinaciones propias de la Ordenación Pormenorizada contenida en este Plan o en sus Planeamientos de Desarrollo:
 - a) La calificación urbanística pormenorizada de Vivienda Protegida.
 - b) La distribución cuantitativa en unidades de aprovechamiento, edificabilidades y número de viviendas que de esta calificación se hace en las Normas y Fichas Urbanísticas correspondientes a cada sector o área de reforma interior que contenga uso pormenorizado residencial.

Artículo 5.2.2.- La Calificación de Viviendas Protegidas.

- 1.- En aquellos casos en los que el presente Plan establezca una Reserva Mínima de Viviendas Protegidas únicamente podrá destinarse este uso pormenorizado de vivienda a:
 - a) Viviendas de Protección Pública acogidas a alguno de los regímenes regulados por el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo vigente en cada momento.
 - b) Viviendas de otros Programas de Protección Pública Municipal, entendiendo que estos contemplan una regulación de pública concurrencia y requisitos para sus beneficiarios, destino, calidad y precio de venta o alquiler, equivalentes a los regulados en la normativa autonómica.

Artículo 5.2.3.- Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las viviendas protegidas.

- 1.- La ubicación concreta del suelo calificado de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por los siguientes Instrumentos de Planeamiento:
 - a) El propio Plan General, mediante la incorporación a sus determinaciones de la ordenación pormenorizada ejecutiva de distintas áreas o sectores.
 - b) El Plan Parcial ó Plan Especial de Reforma Interior, en los sectores de suelo urbanizable y áreas de suelo urbano no consolidado, en los que el Plan General no establece la ordenación pormenorizada completa.
 - c) Los volúmenes y alineaciones de las parcelas destinadas a Viviendas Protegidas por los instrumentos de planeamientos citados en los apartados anteriores, podrán ser reajustados mediante Estudio de Detalle, dentro de las competencias que la LOUA, en su artículo 15, otorga a estos instrumentos.

Artículo 5.2.4.- Planes Especiales para la calificación de Viviendas Protegidas y para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.

- 1.- Conforme al artículo 14.1.d) de la LOUA, el Ayuntamiento podrán formular, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones a Viviendas de Protección oficial u otros Regímenes de Protección Pública.
- 2.- Del mismo modo, Conforme al artículo 14.1.g) de la LOUA, estos Planes Especiales podrán establecer Reservas de Terrenos para la constitución o ampliación de los Patrimonios Públicos de Suelo.

Artículo 5.2.5.- Porcentaje de Viviendas Protegidas en el Sistema de Expropiación derivado de una Declaración de Incumplimiento.

1. En las áreas del suelo urbano no consolidado de la ciudad de Carmona con uso característico residencial en los que se determine como Sistema de Actuación el de Expropiación como sustitutivo del de Compensación por razón de una Declaración de Incumplimiento de

Deberes, el porcentaje de Viviendas Protegidas que se establece como mínimo en las fichas correspondientes se verá incrementado en un 10%.

Artículo 5.2.6.- Cómputo de la reserva mínima de Viviendas Protegidas y número de viviendas totales.

1. La edificabilidad y el número o porcentaje de viviendas con la Calificación de Vivienda Protegida en relación con el total de viviendas establecida por el presente Plan en cada una de las fichas de los sectores y áreas de reforma interior con uso característico de residencial tendrá el carácter de mínimo.
2. Cuando parte de la edificabilidad residencial libre prevista en la Ficha Urbanística pase a ser Vivienda Protegida, mediante una modificación pormenorizada del Planeamiento de dicha área o sector, la edificabilidad podrá incrementarse hasta permitir agotar el aprovechamiento urbanístico asignado al mismo por el Plan General y, en consecuencia, podrá aumentarse el número máximo de viviendas totales a razón de 1 vivienda por cada 90 m²t. en que se ha incrementado la superficie destinada a Vivienda Protegida.

Esta medida tendrá la limitación de edificabilidad y densidad máxima expresada en el artículo 17 de la LOUA. En ningún caso se derivará de esta medida incremento de la edificabilidad establecida.

- 3.- En atención a hacer viable la aplicación de los nuevos productos de Vivienda Protegida, en aquellos ámbitos en que esté limitado el número de viviendas, y sólo a efectos de la cuantificación del número máximo de viviendas en los parámetros generales de la ordenación, para viviendas protegidas con una superficie útil no superior a 60 m², podrá cuantificarse 2 viviendas por cada 3 viviendas de las descritas.

En el caso de Alojamientos de Promoción Pública sobre parcelas residenciales protegidas, podrá cuantificarse 1 vivienda por cada 2 alojamientos.

Artículo 5.2.7.- El Patrimonio Municipal de Suelo y la Calificación de Viviendas Protegidas.

1. Los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la Administración Urbanística Municipal en sectores y áreas de reforma interior con el uso característico residencial se materializará, preferentemente, en parcelas calificadas de Viviendas Protegidas, debiendo en el seno del Proyecto de Reparcelación aplicarse el oportuno coeficiente de ponderación,

ya previsto por el Plan General, que en ningún caso será superior al 80% del valor atribuido a la vivienda libre.

2. El valor de las parcelas calificadas para Viviendas Protegidas pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo, sumado al total del importe de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del 15% de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil establecido en el correspondiente programa del Plan de Vivienda Autonómico o Municipal, en el momento de la calificación o declaración de la vivienda, por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas.
3. Con cargo a los Patrimonios Públicos de Suelo se cederá gratuitamente suelo para la construcción de Viviendas de Promoción Pública en Alquiler. En este caso, si las viviendas promovidas fueran enajenadas, el 15 por 100 del importe de la venta deberá ser reintegrado al Patrimonio Público correspondiente.

Artículo 5.2.8.- Vinculación de la Calificación de Viviendas Protegidas.

1. La concesión de las Licencias de Edificación para las parcelas calificadas de vivienda protegida, exigirá la previa Calificación Provisional del Proyecto presentado por la Administración competente. De igual forma, para la concesión de la Licencia de Primera Ocupación se exigirá la Calificación Definitiva de las Obras.
2. En ningún caso podrá producirse una innovación del planeamiento aprobado dirigida a alterar calificación de vivienda protegida cuando haya sido aprobado el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución en la que se localicen las parcelas así calificadas y se hayan culminado las obras de urbanización. Si no se han culminado las obras de urbanización podrá alterarse, mediante la innovación del planeamiento y del proyecto de reparcelación, la calificación urbanística de viviendas protegidas entre las propias parcelas del ámbito siempre que se garantice en la propia unidad de ejecución al menos la proporción inicial establecida de viviendas protegidas.
3. Para poder reducir, en el caso de las parcelas con destino a viviendas protegidas, los Plazos generales establecidos para el Inicio y Terminación de la Edificación por este Plan General, o por sus Planeamientos de Desarrollo de cada área o sector, será precisa la Modificación de dicha Determinación Pormenorizada, con carácter general o particularmente para un área o sector concreto.

TITULO VI.- LAS NORMAS DE URBANIZACIÓN.**CAPÍTULO I.- PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.****Artículo 6.1.1.- Los Proyectos de Urbanización y Obras Ordinarias.**

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan General, de los Planes Parciales y Especiales que lo desarrollen o, en su caso, de los Estudios de Detalle.
2. Los Proyectos de Urbanización tendrán por objeto la definición y desarrollo técnico de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a Obras de Urbanización. Contendrán la: definición geométrica y replanteo de la vialidad, movimiento de tierras, estructuras y pavimentaciones, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, semaforización, alumbrado público, reposición de los servicios afectados y demás obras de instalación y funcionamiento de servicios públicos exigidos, e incluirán de igual modo, el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines públicos.
3. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones y ajustes exigidos por la propia ejecución material de las obras en atención a las características del suelo y/o subsuelo. No se considerará modificación de alineaciones y rasantes la definición exacta de estas en el Proyecto de Urbanización cuando no se recoja en el instrumento de planeamiento con exactitud, y la definición que se haga en el Proyecto de Urbanización se limite a reflejar de manera detallada el replanteo propuesto en el Instrumento de Planeamiento.
4. A tal fin, los Proyectos de Urbanización podrán ajustar y adaptar el viario completando la definición realizada en el planeamiento urbanístico del cual proceden como consecuencia de los replanteos y definición geométrica de la topografía resultante, especialmente en las intersecciones y entronques con la ciudad existente, manteniendo el resto de parámetros definidos en el correspondiente instrumento de planeamiento.

5. En Suelo Urbano Consolidado, cuando las Obras de Urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la instalación de acometidas de servicios, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrán integrarse en el Proyecto de Edificación como Obras Complementarias de Urbanización.

Artículo 6.1.2.- Contenido de Proyectos de Urbanización y su tramitación

1. El contenido de los Proyectos de Urbanización y su tramitación se regulará mediante Ordenanza Municipal. De forma supletoria, se ajustarán a lo regulado por la LOUA, por el Reglamento de Planeamiento y por las determinaciones contenidas en este Título de las Normas del Plan General.
2. En todo caso, Los Proyecto de Urbanización incorporarán los Proyectos y Estudios Complementarios que fueran precisos para atender y definir con precisión sus diseños urbanos y la solución de sus afecciones sectoriales o impactos; tales como proyecto técnico redactado por técnico competente que definan con precisión las conexiones con carreteras y sus viales de servicio, estudios y mediciones específicas de ruidos, estudios detallados de inundabilidad y medidas correctoras, prospecciones arqueológicas, deslindes pecuarios o de dominio público hidráulico, etc.

Artículo 6.1.3.- La Recepción de las Obras de Urbanización.

1. La Recepción de las Obras de Urbanización corresponde al Municipio.
2. La Recepción de las Obras de Urbanización se realizará previa constatación de que las obras realizadas se encuentran finalizadas, los servicios conectados y en disposición de ofrecer suministro, y que todas las obras ejecutadas se encuentran en buen estado y son conformes con el Proyecto autorizado así como con las Prescripciones Técnicas aprobadas por la Administración Municipal sobre calidad de la obra urbanizadora.
3. La Recepción se realizará mediante el levantamiento de la correspondiente Acta.
4. Sin perjuicio de la asunción de la obligación de conservación por el Municipio o por la Entidad Urbanística de Correspondiente, tras el acto de Recepción comienza el Plazo de Garantía de un año, en el que la persona o entidad que hubiera entregado las obras al Municipio

responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el Municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía previa constatación del buen estado de las obras.

5. En el momento de la Recepción las zonas verdes deben contar con todos los elementos vegetales arraigados y cuidados para asegurar su supervivencia. Al finalizar el año de garantía todas las especies vegetales, incluida la jardinería, parterres y arbolado, deben encontrarse arraigadas y en buen estado de conservación. Para garantizarse el cumplimiento de este objetivo el Promotor puede optar por confiar a la Administración el mantenimiento de las zonas verdes durante el año de garantía o hacerse cargo él de su mantenimiento (sin incluir el gasto de agua, ni el mantenimiento del resto de las obras de pavimentación, alumbrado, mobiliario, etc.), para lo cual previamente a la recepción se aportará contrato de mantenimiento con empresa especializada. Si finalizado éste periodo todas las especies vegetales no se encontrasen arraigadas y en buen estado de conservación el Municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar su supervivencia.

Artículo 6.1.4. El Deber de Conservación de las Obras de Urbanización.

1. En suelo urbano de uso global residencial del núcleo de Carmona y Guadajoz la conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios correspondientes le compete al Ayuntamiento.
2. En las áreas y sectores de uso global Industrial y Terciario y las Parcelaciones Residenciales de vivienda aislada unifamiliar, la conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes le compete a los propietarios de dichas parcelas, agrupados a tal fin en Entidades Urbanísticas de Conservación, que desempeñarán tales funciones bajo la tutela del Ayuntamiento, conforme al artículo 153 de la LOUA.

CAPÍTULO II.- CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN EN ZONA RESIDENCIAL..

Artículo 6.2.1.- La Red Viaria en zonas de usos global Residencial.

1. Condiciones generales de trazado de la red viaria.
 - a) En todo lo que afecte a vías interurbanas y travesías urbanas se estará a lo dispuesto en su legislación específica y a las determinaciones del órgano competente, sin perjuicio de la facultad del Ayuntamiento de actuar en su jurisdicción o bajo convenio o fórmula similar en zonas adyacentes o en las propias vías.
 - b) En el diseño de las nuevas vías se dotará de la mayor continuidad posible a los tráficos peatonales tales como aceras y cruces.
 - c) La rasante de las vías se adaptará a la topografía del terreno, evitando en lo posible el movimiento de tierras. En este sentido, y en especial en los trazados viarios que se prevean en ámbitos de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado, se prohíbe afectar a parcelas colindantes con taludes resultantes de la implantación de dicho viario, a no ser que las parcela colindantes asuman en documento público esta afección. Por tanto, en general, los terrenos necesarios para la ejecución de taludes que absorban las diferencias de rasantes entre las vías y la topografía del terreno estarán incluidos en el ámbito de actuación.
 - d) Los fondos de saco para vías de tráfico rodado solo serán admisibles en los viarios secundarios de distribución en longitudes totales inferiores a 50 m. Estos se dimensionarán con doble sentido de circulación y en su fondo se dispondrá un espacio de maniobra de giro de los vehículos donde quepa inscribir un diámetro mínimo de 12 metros.
 - e) Sin detrimento de las determinaciones contenidas en este Título, en materia de Viales, los Planos de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano y de las Áreas y Sectores definidos por el Plan expresan los criterios con que deben concretarse los proyectos de urbanización de las distintas Áreas Reforma de Suelo Urbano no Consolidado (AR.-), Sectores de Suelo Urbanizable (SUO.-), así como sobre las Áreas de Dotación Pública (AD.-) y Áreas de Mejora Urbana (AM.-) que contiene el Plan.

2. Parámetros de diseño en planta y perfil longitudinal de la red viaria.

a) Para la determinación del trazado en planta y del perfil longitudinal de los nuevos viarios, debe diseñarse una óptima integración de sus elementos en su entorno, tanto desde un punto de vista funcional, como estético y ambiental. Se respetará al máximo técnicamente posible el arbolado existente, de modo que las vías se diseñen a lo largo de sus plantaciones en fila, o se bifurquen o se hagan isletas para conservarlo, o incluso se modifiquen sus anchos, alineaciones y trazados para evitar en lo posible la destrucción innecesaria del arbolado existente. Los viales se ajustarán al máximo a los caminos y sendas actuales, respetando las edificaciones, topografía e hitos representativos del territorio.

b) En sus diseño se atenderán especialmente los siguientes aspectos:

o Trazados.

En las vías urbanas se recomienda diseñar trazados compuestos básicamente por tramos rectos o curvos adaptados a la topografía y preexistencias urbanas, articulados por las intersecciones, en las que se resolverán los cambios de dirección del trazado viario teniendo en cuenta radios mínimos de giro en los bordillos. En vías urbanas con secciones tipo bulevar, se evitará el espacio libre de paseo o estancia en la mediana, para situarlo en uno o dos de sus laterales, de modo que sea más favorable su utilización peatonal y la protección del impacto del tráfico sobre los usos residenciales y dotaciones públicas.

o Pendientes.

Será objetivo del proyecto reducir las pendientes al mínimo, para conseguir la mejor integración de la vía en la topografía, al influir en dicha cuestión tanto la velocidad de la circulación rodada, como la estética urbana y a la comodidad del movimiento de peatones, y muy especialmente a los de movilidad reducida. No se establecerán tramos horizontales en los perfiles longitudinales de los nuevos viarios, para garantizar la evacuación de aguas en calzada, recomendándose pendientes superiores al 2 por mil.

o Reducción de la contaminación acústica.

Será objetivo concreto del proyecto reducir significativamente el impacto sonoro de las vías rodadas utilizando trazados, perfiles longitudinales, materiales de firme de bajo nivel sonoro y señalizaciones adecuados a este fin.

o Carriles de circulación.

Los carriles de circulación pueden ser de uso general o reservarse para el movimiento exclusivo de cierto tipo de vehículos, convirtiéndolos en calzadas o plataformas reservadas para autobuses, bicicletas, vehículos de alta ocupación y otros. Los parámetros de número y anchura constituyen los determinantes claves de la capacidad de la vía para la circulación rodada.

3. Parámetros de diseño de la sección transversal de la red viaria.

a) En generales, la definición de la sección transversal de cada vía, y su nivel de articulación con el entorno, se considera fundamental para ajustar el diseño a la funcionalidad y jerarquía del viario. La elección de la sección transversal constituirá la principal decisión en el proceso de proyecto de vías en áreas urbanizadas.

b) La sección transversal responderá simultáneamente a dos tipos de requerimientos. De un lado las derivadas del entorno concreto en que se ubica, y por otro su pertenencia a un determinado itinerario funcional. Será necesario conjugar mediante la adecuada elección de la sección transversal de cada tramo, la necesaria continuidad de los itinerarios, funcionales y formales, con su ineludible adaptación al entorno concreto.

c) Como factores a tener en cuenta en la elección de la sección transversal deberán considerarse al menos:

- o La clase de vía, el itinerario al que pertenece y su velocidad de referencia.
- o Las intensidades de tráfico rodado y peatonal previstas.
- o La configuración física, los usos del suelo y la edificación en su entorno.
- o El trazado de los servicios urbanos y las afecciones posibles.
- o La posible necesidad de ampliación o modificación en el futuro.
- o La sección de una vía urbana no deberá ser siempre simétrica. No sólo las solicitaciones a cada lado pueden ser diferentes (presencia de edificación sólo en una, etc), sino que cuestiones de orientación y soleamiento pueden hacer más confortable un lado u otro para algunos usuarios o resultar más adecuados para distintos acondicionamientos.

4. Las aceras.

- a) Las aceras son bandas longitudinales laterales reservadas para el tránsito de peatones. Su anchura, altura de bordillo y acondicionamiento determinan su capacidad y grado de adecuación a las necesidades del tránsito, estancia y relación social de los peatones. Deben diseñarse para cumplir algunas de las siguientes funciones:
- o Encauzar el movimiento y estancia de los peatones.
 - o Servir de punto de acceso de los peatones a los diversos medios de transporte, tales como vehículos, taxis, autobuses, metro, estacionamientos subterráneos, etc.
 - o Servir de soporte y cobertura a los elementos e instalaciones de los servicios urbanos e infraestructuras.
 - o Albergar actividades comerciales, como quioscos, veladores, terrazas, venta ambulante, etc.
 - o Alojar la jardinería urbana, árboles y arbustos, que humanizan y cualifican la ciudad.
5. Las medianas.
- a) Los viales, en general, evitarán la creación de medianas centrales.
- b) Podrán disponerse medianas que separen zonas centrales de rodadura y vías de servicio. Su anchura y disposición corresponderá, estrictamente, a la necesidad de segregar la circulación de unos y otros, en favor de su mayor capacidad y defensa de la afección del tráfico de paso sobre las zonas residenciales y dotaciones públicas.
- c) Se evitará la disposición de espacios libre y equipamientos públicos en medianas, en favor de que estos tengan una mejor funcionalidad y conexión con las tramas residenciales.
6. Aparcamientos en la red viaria.
- a) Son bandas en los laterales de la calzada, que se reservan y acondicionan para el estacionamiento de vehículos. De acuerdo con la disposición de los vehículos en relación al bordillo, se distinguen dos tipos de bandas de estacionamiento:
- o En línea, cuando los vehículos se disponen paralelamente al bordillo.
 - o En batería, aparcamientos dispuestos perpendicularmente a la línea de bordillo. No serán admisibles en las bandas laterales de las calzadas principales.
- b) De acuerdo al vehículo tipo para el que se diseñan, puede hablarse de estacionamientos para vehículos pesados y para vehículos ligeros. Los primeros irán asociados al diseño de áreas industriales, mientras que las áreas residenciales y urbanas en general se diseñarán para vehículos ligeros.
- c) Los aparcamientos para vehículos ligeros que se vayan a diseñar se basarán en la plaza tipo necesaria para un turismo medio, correspondiente a un rectángulo con unas dimensiones del orden de:
- o Aparcamientos en Línea: 2,00 x 5,00 m.
 - o Aparcamientos en Batería: 2,50 x 5,00 m.
- d) Con objeto de evitar perturbaciones en la circulación, se establecen las siguientes limitaciones a la disposición de estacionamientos:
- o Todas las bandas de estacionamiento en la vía pública deberán estar rematadas, antes de llegar a la intersección o esquina mediante adelantamiento de la acera ("oreja de burro"), manteniendo una distancia libre entre 3 y 5 m. a continuación del tramo curvo.
 - o En la disposición de plazas de estacionamiento en vías públicas, los planes parciales y proyectos de urbanización señalarán espacios reservados para carga y descarga.
7. Las rotondas.
- a) Se entiende por rotonda o glorieta a toda intersección basada en la circulación de vehículos por una calzada anular, en la que confluyen las diferentes vías y que funciona con prioridad a los vehículos que circulan en su interior. Las glorietas con la pérdida de prioridad que imponen a la confluencia de las vías, son adecuadas para marcar cambios en el régimen de circulación. Se recomienda su uso para la transición del régimen de circulación continuo de campo abierto al régimen urbano, para conformar el punto de entrada a un núcleo urbano o a un área, sea ésta residencial, industrial o comercial, y como reductores de velocidad, en general.
- b) La reducción de la velocidad en las glorietas se produce, en gran medida, por la percepción que tienen los conductores de la

existencia de un obstáculo en su camino que les obliga a frenar, para desviar su trayectoria y rodearlo. De ahí, la importancia que tiene mantener una buena visibilidad en sus accesos.

- c) La anchura de los carriles de la glorieta deberá incorporar los sobrecanchos correspondientes a su radio de giro. A título indicativo pueden establecerse un mínimo de seis (6) metros de anchura para calzadas anulares de un solo carril y ocho (8) metros de calzada anular para calzadas de dos carriles.
 - d) La rasante en glorietas será en lo posible horizontal, recomendándose en la calzada anular peraltes hacia el exterior de hasta un 3% de pendiente, que permitan recoger las aguas de lluvia en el perímetro exterior y hagan más visible la glorieta.
 - e) A efectos de mejorar su percepción, se recomienda que todos los ejes de las vías confluentes en una glorieta pasen por el centro del islote central. La prolongación de los ejes de los carriles de entrada a una glorieta debe cortar a la circunferencia exterior del islote central, a efectos de que los conductores se vean obligados a cambiar la trayectoria de entrada, con la consiguiente reducción de velocidad.
 - f) Deben evitarse entradas tangenciales, que animan a mantener e incluso aumentar la velocidad. Se recomienda que los ejes de los carriles de entrada a la glorieta formen un ángulo entre 45° y 90° con la tangente al borde de la calzada circular en el punto en que la cruzan, para evitar velocidades excesivas de entrada o ángulos próximos al normal con los vehículos que circulan por el anillo.
 - g) Para el cálculo de la capacidad de cada entrada, el proyectista podrá utilizar cualquiera de los procedimientos contrastados disponibles, teniendo en cuenta la capacidad de las glorietas depende tanto de su geometría como de la proporción de tráfico en cada entrada.
8. Los pasos de peatones.
- a) La anchura mínima de los pasos de peatones, tanto cebra como semaforizados, será de 3 m.
 - b) Salvo en viales estructurantes rodados, los pasos de peatones se situarán a nivel con las calzadas cuando ambas no estén dispuestos en plataforma única.
 - c) La señalización de los pasos cebra incluirá bandas blancas paralelas al eje del vial, de anchura y separación de 50 cm, y señal

previa P-20, "Peligro, paso para peatones", tanto en áreas rurales y suburbanas, o en puntos de mala visibilidad.

- d) Se distinguen los siguientes tipos:
 - o Cebra, que conceden prioridad permanente a los peatones que lo utilizan.
 - o Semaforizados.
 - o A distinto nivel, que realizan a desnivel, deprimido o elevado, el cruce de la calzada.
 - e) Los Proyectos de Urbanización deberán estudiar la conveniencia de formalizar pasos de peatones, al menos, en los siguientes puntos:
 - o En los puntos en que una calzada interrumpe la continuidad lineal de los recorridos peatonales o itinerarios peatonales.
 - o En las proximidades de edificios generadores de tráfico peatonal intenso, tales como escuelas, otros equipamientos públicos, parques y zonas verdes, centros comerciales, centros de trabajo, etc.
 - o Junto a intercambiadores de transporte y paradas de transporte colectivo.
9. Vados peatonales y accesos a garajes.
- a) Los vados en la vía pública se diseñan para la disposición de los pasos de peatones y accesos a garajes, mediante planos inclinados a nivel enrasados con el pavimento. Los vados han de estar claramente diferenciados del acerado por el color y por la textura del pavimento.
 - b) Los criterios y condiciones mínimas que tienen que cumplir los vados peatonales son las siguientes:
 - o Estarán realizados con pavimentos antideslizantes con textura que contraste con el asfalto de la calzada y con el pavimento de la franja de paso de la acera.
 - o Las pendientes longitudinal máxima será como máximo del 6%, salvo en tramos inferiores a 3 metros para vados de entrada de vehículos a garajes, donde la pendiente puede llegar al 10%.
 - o Deberán enrasarse siempre con el nivel de la rasante de calzada.

- o El ancho mínimo del paso libre de vado será de 2,50 metros.
- c) En el caso de vados individualizados para entradas rodadas a viviendas unifamiliares, se prohíben los badenes en el acerado debiendo disponerse para el acceso un bordillo rebajado o pieza especial de bordillo inclinado que no afecte a la banda de 1,90 m. mínimo de tránsito peatonal.
- d) Cuando exista un vado de acceso a garaje, y se pida la baja en la placa de vado, esta petición conllevará la obligatoriedad por parte del solicitante de eliminar el vado y reponer la horizontalidad del acerado, para mejorar así la banda de tránsito peatonal.

Artículo 6.1.2.- Las vías y espacios urbanos peatonales en zona Residencial.

1. Itinerarios Pevtonales en viales no peatonales.
 - a) En el diseño de los viales se priorizará minimizar la reserva de espacio a los vehículos motorizados, en favor de la disposición de máximo de espacio disponible a los usos peatonales de estancia y de tránsito.
 - b) Los viales residenciales no estructurales, se diseñarán, preferentemente, con plataforma única, diferenciando las zonas reservadas a peatones mediante cambios en el pavimento, el mobiliario urbano y el arbolado.
 - c) Los Itinerarios Pevtonales tienen como objetivo conformar una red de espacios de tránsito y uso peatonal que faciliten y estructuren los desplazamientos a pié en el conjunto urbano, comunicando los diferentes barrios y distritos entre sí. Todos los instrumentos de planeamiento que afecten a la definición y construcción de la Vía Pública deberán considerar la posibilidad de contribuir a la constitución de una red de Itinerarios Pevtonales Principales.
 - d) El Planeamiento de desarrollo y sus correspondientes Proyectos de Urbanización, definirán los itinerarios principales de su ámbito de ordenación, para asegurar la conexión a pié con las áreas urbanas próximas, y en su interior, articular el conjunto con los puntos de gran afluencia peatonal, tales como equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores de transporte, centros de empleo, zonas verdes, etc, conectando el mayor número posible de vías.
 - e) En los nuevos desarrollos, los itinerarios peatonales deberán integrar en su diseño todos los elementos físicos del territorio en el ámbito, así

como los hitos del paisaje urbano que proporcionen vistas panorámicas y otros elementos significativos del medio natural que contribuyan a potenciar las características del mismo.

- f) Los Proyectos de Reurbanización de vías urbanas o los planes de adaptación del viario del casco histórico o áreas consolidadas tenderán a ampliar los itinerarios peatonales principales existentes y conectarlos con las zonas limítrofes. Dentro del Municipio no se admitirá la construcción de espacios peatonales nuevos o la Remodelación de los existentes que no cumplan con las especificaciones del Decreto para la Supresión de Barreras Arquitectónicas.

2. Calles peatonales.

- a) Son calles destinadas preferentemente a la actividad y tránsito peatonal. En ellas sólo se permite el acceso de vehículos de emergencia y, en horarios especiales, a los vehículos de servicio y mantenimiento.
- b) Las calles peatonales se diseñarán de forma unitaria, prestándose especial atención a la pavimentación, el alumbrado y la jardinería. La iluminación se diseñará para escala humana, con postes de baja altura que creen ambientes agradables. El mobiliario deberá estar concentrado en determinadas zonas, de forma que se deje libre para circulación la mayor anchura posible de la calle.

Artículo 6.2.3.- Las Infraestructuras en zona Residencial.

- 1 La Red de Abastecimiento.
 - a) Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos supongan. Las conexiones a la red existente, pruebas de la red instalada, limpieza de la misma así como cualesquiera otras inspecciones que la empresa suministradora considere necesarias antes de la recepción de la obra deberán ser costeadas por el Promotor.
 - b) Dentro de la Red de Abastecimiento se dispondrán hidrantes contra incendios, distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos

medida por espacios públicos no sea mayor que 200 m., o a la distancia que la normativa vigente señale.

- c) Las acometidas se ejecutarán a costa de los particulares interesados, previa licencia y condiciones de la entidad suministradora.

2. La Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

- a) En lo referente a las condiciones particulares sobre saneamiento de aguas residuales y pluviales, depuración y vertido, se estará a lo dispuesto en las Normas Técnicas que la Entidad Suministradora.
- b) Las redes de saneamiento deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas.
- c) El sistema de la Red de Saneamiento de la ciudad será conforme a las exigencias de la Entidad Concesionaria del Servicio. El diámetro mínimo de las canalizaciones y acometidas será el exigido por las Normas Básicas que aplique la empresa gestora del servicio público, atendiendo a las necesidades a satisfacer.
- d) Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.
- e) Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable.
- f) Se prohíbe el vertido de aguas residuales a cauces públicos, debiendo asegurar la obra de urbanización la conexión de la red a la red general municipal o en su caso, a una estación de tratamiento. Los vertidos de aguas pluviales o alivios de la red unitaria deberán contar con autorización administrativa de la administración responsable de la gestión del dominio público hidráulico.
- g) Las redes de saneamiento asegurarán la evacuación suficiente de las aguas pluviales, evitando inundaciones. A tal efecto se deberá evaluar no sólo la suficiencia de la red propia del sector o unidad de ejecución, sino los efectos de la misma en la red a la que se conecte.
- h) Las acometidas serán por cuenta del particular interesado previa solicitud.

3. La Red de Alumbrado Público.

- a) Los Proyectos de Urbanización incluirán las obras para instalaciones de nuevo Alumbrado Público para todos los viales, espacios públicos y zonas verdes. Las obras a proyectar deberán incluir las afecciones al alumbrado público existente, y la legalización y contratación de las nuevas instalaciones.
- b) Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso. Se prohíbe disponer luminarias que proyecten la luz hacia el cielo, por su escaso rendimiento lumínico y contribución a la contaminación luminosa de los cielos.
- c) Con carácter preferente se emplearán lámparas que propicien el ahorro energético.
- d) Todos los espacios públicos, parques y zonas verdes contarán con iluminación artificial específica en función de los usos e intensidades previstas por los proyectos de urbanización.
- e) Todos los elementos visibles del alumbrado público armonizarán con las características urbanas de la zona.
- f) Las redes de distribución serán subterráneas.
- g) En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos y Códigos Técnicos vigentes, así como aquellas que en su caso elabore el Ayuntamiento.

4. La Red de Gas Natural.

- a) Los proyectos de Urbanización incluirán las canalizaciones de gas natural para suministro a los diferentes usos del planeamiento que desarrollen, siempre que la empresa suministradora manifieste su voluntad de prestar ese servicio, no considerándose este servicio de los obligatorios conforme a la legislación vigente, y por tanto no constituyendo su instalación una obligación del urbanizador. Previamente, la Compañía gestora del servicio de Gas Natural emitirá informe sobre la capacidad de prestación del servicio en el sector de ordenación correspondiente.
- b) La ejecución de la obra civil de las redes de Gas se realizará de forma simultánea al resto de las obras contenidas en los Proyectos de Urbanización correspondientes a cada uno de los nuevos sectores urbanos, estableciéndose la necesaria coordinación entre

los proyectos en función de la evolución de la gestión del planeamiento de cada uno de ellos.

5. Los Contenedores de Residuos.

- a) En todo Proyecto de Urbanización se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos, en la proporción que resulte en función de la población servida y con las características técnicas que establezca el Código Técnico de la Edificación y, en su caso, el Ayuntamiento en la Ordenanza Municipal sobre Residuos Sólidos.

6. Las Infraestructuras Eléctricas.

- a) Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructura energía eléctrica necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización de acuerdo con las previsiones de la vigente legislación del Sector Eléctrico.
- b) Se preverá una dotación de potencia específica para cada una de las parcelas resultantes, incluidas las de espacios libres y equipamiento, que será conforme con los reglamentos vigentes, y las directrices de la Administración Competente en materia de Industria. Esta dotación se incluirá en el proyecto de urbanización y el de legalización.
- c) El suministro deberá asegurarse en baja tensión a todas las parcelas, en las condiciones que fija el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus Instrucciones de la Consejería competente en esta materia. A tal efecto, cuando la potencia asignada a una parcela supere los 100 KW se considerará está suficientemente dotada si se le dedica una línea de baja tensión hasta esa potencia, y existe en su frente una línea de media tensión con capacidad para la potencia total prevista. En zonas residenciales de vivienda colectiva se preverá el suministro íntegro en baja tensión siempre que para su distribución se cuente con ocupar la vía pública.
- d) Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano que fueran necesarias y/o se vieran afectas por las obras. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la

urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

- e) En el suelo urbano no consolidado y urbanizable, todos los proyectos de urbanización deberán prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo, así como el soterramiento de las líneas aéreas existentes. En las obras de reurbanización, salvo que se justifique cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones nuevas o que se modifiquen de abastecimiento de energía serán subterráneas. En todo caso, en los ámbitos de los espacios protegidos por razones arquitectónicas e históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes. La obligación de modificar a subterráneas las líneas se hará incluso aunque obligue a actuar en parte del trazado exterior al sector o unidad de ejecución.
- f) La modernización de las infraestructuras eléctricas de alta tensión de la ciudad se realizará conforme al nuevo marco normativo establecido por la Ley de Regulación del Sector Eléctrico y con respeto a las previsiones del presente Plan.
- g) Las líneas aéreas existentes de Alta Tensión en suelos urbanos y urbanizables se modificarán a subterráneo.
- h) Será obligatorio que los Proyectos de Urbanización de los sectores incluyan las obras para la modificación a subterráneo para todas las líneas aéreas existentes de Media y Baja Tensión dentro del ámbito de los suelos a urbanizar.
- i) Los Planes Parciales o Estudios de Detalle y posteriores Proyectos de Urbanización de los ámbitos incluidos en Suelo Urbano no Consolidado o Suelo Urbanizable, deberán efectuar una previsión exhaustiva por parcela o manzana a adjudicar en el correspondiente proyecto de parcelación de potencia eléctrica a consumir, de forma que cualquier falta de potencia respecto a la prevista a la hora de ejecutar la edificación deberá ser sufragada por la Junta de Compensación o Entidad Urbanística de Conservación.

7. Las Infraestructuras de Telecomunicación.

- a) La Regulación y Gestión de las nuevas Infraestructuras de Telefonía móvil se realizará sobre la base de la legislación vigente en materia de Telecomunicaciones, y la Ordenanza Municipal. Establecerá las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los

elementos y equipos de telecomunicación de forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medioambiente de la ciudad, desde los puntos de vista espacial, visual y sobre la salubridad pública.

- b) Para la ejecución de nuevas canalizaciones se implantará el procedimiento de Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicación.

Artículo 6.2.4.- La Urbanización de los Espacios Libres y Zonas Verdes en zona Residencial.

1. La urbanización de los espacios libres se adaptará en lo posible a la configuración natural del terreno. En particular, aquellas que se localicen en terrenos de pendientes acusada deberán ordenarse mediante banales y rebajes que permitan su uso como áreas de estancia y paseo, integrados mediante itinerarios peatonales, escaleras y similares.
2. En los proyectos de obras de urbanización se deberá definir y prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, aún cuando su implantación no esté prevista a corto plazo.
3. Los árboles se plantarán conservando la guía principal, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. La observancia sobre protección del arbolado existente, será rigurosa tanto en el proyecto de urbanización, como a la hora de redactar el planeamiento de desarrollo, evitando al máximo cualquier afección al arbolado existente.
4. Las especies vegetales a implantar deberán ser de mantenimiento fácil y económico. Se elegirán preferiblemente las autóctonas de la zona y aquellas que resulten compatibles con ellas, considerando además de las características naturales, su incidencia en la forma e imagen del espacio. Deberán contar con un perímetro mínimo que asegure su pervivencia.
5. Todos los Proyectos de Urbanización llevarán incluido la Red de Riego para la jardinería y plantaciones diseñadas, así como para las alineaciones principales de arbolado en los acerados.
6. La fuente de los Suministros de Riego deberá ser de agua no potable cuando la actuación global sea superior a 1 Ha. De superficie regada o en actuaciones parciales de superficie regada superior a 0,5 Has.
7. En los jardines podrán disponerse elementos de mobiliario, áreas de arena, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el ajardinamiento y plantaciones, así como con las zonas de reposo y paseo.
8. Los espacios de plaza tendrán un carácter más urbano predominando los pavimentos duros. Contarán con arbolado y jardinería ornamental.
9. La distancia entre plantaciones dependerá de su especie, no debiendo superar los 12 metros. Los troncos se guiarán y protegerán durante los primeros años de la plantación.
10. Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra, como mínimo cada 12 metros en cada acera, a razón de dos en fondo en las calles principales y de uno en las secundarias. Donde haya aparcamientos en línea o batería los árboles se ubicarán entre las plazas de estacionamiento y no sólo en las aceras, así como en los grandes aparcamientos públicos para proteger los vehículos.
11. En los nuevos alcorques se establecen unas dimensiones mínimas interiores de 0,90 x 0,90 m. para árboles de gran porte, se elevarán a 1,5 x 1,5 m. En el caso de utilizar alcorques circulares, su diámetro mínimo será de 1,2 metros. Se recomienda que el tronco se distancie del borde de la calzada un mínimo de 80 cm y de la fachada un mínimo de 2 metros.
12. Deberá preverse la suficiente dotación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, papeleras, fuentes y similares. Deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación al entorno y con diseño y materiales que lo hagan duraderos y de fácil mantenimiento. Se dispondrán de forma que no supongan un obstáculo en el tránsito y circulación normal. En el diseño de las zonas verdes y espacios libres y sus elementos constitutivos se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente y en especial en su capítulo dedicado a "Zonas Verdes y Espacios Naturales".
13. Sin detrimento de estas normas, se aplicarán escrupulosamente las normas y códigos vigentes en materia de Seguridad y Accesibilidad aplicables a los espacios libres.

CAPÍTULO III.- CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN EN ZONAS INDUSTRIALES Y TERCIARIAS.

Artículo 6.3.1.- La Red Viaria.

1. El sistema viario local se adaptará tanto en su trazado como en sus perfiles longitudinales y transversales a los establecidos en el presente Plan, con las correcciones que se deban establecer en función de los estudios sobre el terreno o adaptación a su topografía. Las características técnicas del perfil de los distintos viales se adaptarán a la intensidad y tipo de tráfico.
2. Las conexiones, accesos, ampliaciones y modificaciones de trazado a las Carreteras se adecuarán a lo dispuesto en legislación sectorial y municipal aplicable.

Artículo 6.3.2.- Abastecimiento de aguas y Saneamiento.

1. Las condiciones de abastecimiento de aguas cumplirán con las determinaciones de la Entidad o Compañía Suministradora.
2. El sistema de saneamiento será de tipo unitario, con tratamiento de depuración que garantice unos niveles de DBO, conductividad y concentración de metales pesados adecuados a los requerimientos de vertidos a los cauces públicos. Las condiciones de la red de saneamiento de aguas cumplirán con las determinaciones de la Entidad o Compañía Suministradora.

Artículo 6.3.3.- Alumbrado Público.

1. Se aplicarán criterios similares a los empleados en área Residenciales, pero adaptadas a los rasgos particulares de uso de las áreas Industriales y Terciarias.
2. Se procurará ajustar el consumo eléctrico mediante el empleo de lámparas de bajo consumo y relojes que ajusten la intensidad lumínica a la intensidad de uso diferenciada por áreas, jornadas y horarios.

Artículo 6.3.4.- Suministro Eléctrico, Gas y Telecomunicaciones.

- 1.- Se aplicarán condiciones similares a las empleadas en las áreas Residenciales.

Artículo 6.3.5.- Urbanización de los espacios públicos.

1. Los Acerados garantizarán la correcta accesibilidad de los peatones, pero, a la vez, permitirán una maniobra flexible de los vehículos, incluidos los pesados, en sus maniobras de acceso a las parcelas y operaciones de carga y descarga.
2. A los recorridos peatonales se les aplicarán criterios semejantes a los empleados en los viales principales de las zonas residenciales, incluido lo referente a los pasos de cebra. Se procurará el empleo de arbolado de porte adecuado a la escala del espacio público.
3. El mobiliario urbano deberá seguir un criterio unitario, y el arbolado y la jardinería de los espacios libres resultarán en general dependientes del trazado de calzadas, sendas, zonas de recreo y acceso a parcelas. Los espacios vegetales que han de plantearse se harán en función de las condiciones climáticas y del subsuelo para aumentar las posibilidades de desarrollo de las mismas, mejorando el suelo cuando sea necesario.
4. En los Espacios Públicos y Zonas Verdes el tratamiento de las distintas zonas se procurará que sea el siguiente:

a. Espacios Libres de estancia y Áreas Deportivas.

Los tratamientos vegetales, pavimentos y mobiliarios, estarán adaptados a su contexto industrial o terciario, procurando cualificarlos, sin renuncias a una calidad suficiente estas dotaciones públicas. Sus especies serán, preferentemente autóctonas y de bajo mantenimiento, dotados de los sistemas de riego similares a los requeridos en las áreas residenciales.

b. Espacios Libres de borde de carreteras.

En las zonas libres de borde con las carreteras se realizará un tratamiento con un carácter paisajístico naturalizado, combinando masas forestales aisladas, con especies autóctonas de bajo y medio porte, de manera que su ordenación interior sea simple, ejecutada con pocos elementos y poco urbanizada. Por tanto, sólo se actuará con plantación arbórea y de vegetación y siempre intentando adaptarse a la topografía natural existente y utilizando especies naturales autóctonas con las mismas características que en zonas colindantes.

CAPÍTULO IV.- CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN EN PARCELACIONES RESIDENCIALES.

Artículo 6.4.1.- Los Viales Públicos.

1.- Condiciones de Diseño.

- a) Para establecer las presentes condiciones de diseño de viales en las Parcelaciones Urbanística del Término Municipal, se ha tenido en cuenta que al tratarse de parcelaciones existentes, en la mayoría de los casos, con viales acotados por los cerramientos y edificaciones ya ejecutados, se evitarán ampliaciones de sección que resultarían complejas y costosas, naturalmente, siempre que sea posible garantizar las condiciones mínimas de seguridad, accesibilidad, circulación, estacionamiento público y trazado de infraestructuras urbanas. No obstante lo anterior, el Planeamiento Pormenorizado valorará la capacidad de los viales existentes y, cuando resulte preciso, establecerá las oportunas aperturas de nuevos viales y ampliación de las secciones actuales.
- b) La prioridad en el diseño de los viales será facilitar la circulación de personas y vehículos no motorizados, en condiciones adecuadas de accesibilidad y seguridad.
- c) Dado el carácter residencial de estas áreas y su baja densidad de uso, en general, se empleará una solución de plataforma única, que unifique y flexibilice el espacio público de circulación de peatones, de rodadura y de aparcamiento, con independencia de que estos puedan diferenciarse mediante la solución de pavimento o la disposición del mobiliario y del arbolado urbano.
- d) Una vez garantizada la circulación de personas y vehículos no motorizados en condiciones de seguridad y accesibilidad adecuadas, el resto de la sección será destinada al tránsito y estacionamiento de vehículos, a razón de 0'5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² de techo edificable del área o sector a urbanizar.
- e) Cuando la sección y funcionalidad del vial lo admita, se dispondrá arbolado de sombra y bajo mantenimiento, asociado a las zonas de circulación de peatones y de estacionamiento de vehículos.
- f) Los viales pueden soportar sentido único o doble de circulación de vehículos. Si dan acceso a menos de 100 viviendas y no soportan

camino rurales de paso, excepcionalmente, será admisible emplear un carril único de doble sentido cuando disponga de suficientes espacios laterales para espera de cruce.

- g) Los viales en fondo de saco dispondrán en su extremo de un espacio libre para el giro y cambio de sentido donde pueda inscribirse un círculo de diámetro 12 metros.
- h) La circulación rodada de las vías, en general, a efectos de cálculo, se considerará de tipo medio o bajo, tanto en intensidad como en peso de los vehículos, salvo aquello que son caminos rurales de paso. En todos los viales de las Parcelaciones se limitará la velocidad de circulación rodada a 20km/h, velocidad máxima que será señalizada en todos sus accesos.
- i) Los viales se clasificarán en principales y secundarios, dependiendo del tráfico medio o bajo que vayan a soportar. Los viales principales son aquellos que estructuran los recorridos principales de cada parcelación y, en todo caso, los que soportan el tránsito rural por ser caminos públicos anteriores a la parcelación.
- j) A los viales principales, en general, se les exigirá una anchura mínima de 8'00 m. Sólo podrá admitirse una anchura menor, nunca inferior a 6'00 metros, en aquellos que den acceso a menos de 100 viviendas y no soporten tránsito rural de paso. En todo caso, los giros dispondrán de los chaflanes necesarios para permitir el acceso de todo tipo de vehículo.
- k) En los viales principales, sin renunciar al empleo de la plataforma única, será recomendable diferenciar los ámbitos de circulación de peatones y coches para garantizar la seguridad y accesibilidad de los peatones. Para permitir la circulación segura de peatones, que debe discurrir por franjas exclusivas, de anchura mínima 1'5m y accesibles, conforme a la legislación aplicable, cuando para ello sea necesario, se limitará o eliminará el estacionamiento permanente de vehículos.
- l) Los viales secundarios, siempre de plataforma única, son de uso compartido entre vehículos y peatones, admitiendo el estacionamiento de vehículos en uno o dos de sus laterales, siempre que quede libre para circular una anchura mínima de 3'00 m.
- m) A los viales secundarios, en general, se les exigirá una anchura mínima de 6'00 m. Sólo podrán admitirse medidas menores, nunca inferiores a 5'00 m. cuando den acceso a menos de 50 viviendas.

En todo caso, los giros dispondrán de los chaflanes necesarios para permitir el acceso de vehículo de longitud hasta 8 m.

- n) En calles de uso exclusivo peatonal, pueden admitirse anchuras mínimas de 3 m.
- o) En el diseño de las calles se atenderá a lo dispuesto por las normas técnicas para Accesibilidad y Eliminación de Barreras Urbanísticas.
- p) El mobiliario urbano, incluidos el arbolado y los soportes de alumbrado y señalizaciones, serán de bajo mantenimiento y se dispondrán facilitando la circulación y seguridad de personas y vehículos.
- q) Es admisible la circulación de aguas pluviales por la superficie de las vías públicas, pero esta debe ser controlada mediante canales superficiales o cunetas, dimensionados con capacidad suficiente para conducir el caudal que les corresponde sin dañar el pavimento, ni invadir las fincas privadas, ni impedir la normal circulación de personas y vehículos. Además, el diseño y disposición de estos elementos no debe mermar la accesibilidad peatonal en sentido longitudinal y transversal, de modo que, cuando ello no sea posible, las aguas pluviales discurrirán por conductos situados bajo el pavimento.
- r) Los enlaces con las distintas carreteras, se proyectarán de acuerdo con la normativa sectorial en vigor.

2.- El Uso Público de los Viales.

- a) Los viales de las parcelaciones, una vez urbanizados y cedido al Ayuntamiento, con independencia de que su conservación pueda corresponder a la Entidad Urbanística de Conservación, son espacios de uso dominio público y como tales deben ser correctamente utilizados por cualquier ciudadano.
- b) Sin detrimento de lo anterior, para facilitar el mantenimiento y seguridad de estos espacios públicos urbanos, el Ayuntamiento y las Entidades Urbanísticas de Conservación podrán concertar la colocación de puertas y cerramientos en los accesos de las parcelaciones, siempre que se arbitren medidas para permitir el normal acceso de los vecinos, de los servicios municipales y vehículos de emergencia.
- c) En todo caso, los cerramientos referidos en el párrafo anterior, no pueden limitar los derechos civiles de libre tránsito por caminos públicos y servidumbres de paso consolidadas. Por ello, cualquier

camino rural que discurra por una parcelación, sea público o de servidumbre consolidada de paso a favor de terceros, no podrá ser cerrado, salvo que se proceda a un cambio de trazado adecuado y autorizado por el Ayuntamiento o, en su caso, por los terceros con derecho de paso.

3.- Condiciones Constructivas de las Calles.

- a) Para reducir costes de ejecución y mantenimiento, se propone el empleo de pavimentos flexibles de tierra seleccionada y estabilizada, en lugar de pavimentos de asfalto u hormigón, incluso en viales principales. Ello no impide que, cuando las fuertes pendientes e intensidad de uso lo hagan necesario, puedan emplearse soluciones de pavimentos asfálticos, de hormigón continuo o adoquinados, siempre que la calidad de estos sea adecuada a tales exigencias.
- b) El pavimento de los viales en plataforma única, en general, constará de una sub-base granular o de albero mezclado en proporciones granulométricas adecuadas, dispuesta sobre el terreno natural, previamente mejorado y compactado. Sobre esta sub-base granular, compactada, al menos, al 95% Procter, se dispondrá un pavimento flexible granular estable, de espesor mínima 20 cm, rematado a su vez con una capa de rodadura fina, también compactada y estabilizada con cal.
- c) Los Proyectos de Urbanización diseñarán las pendientes longitudinales y transversales de este pavimento flexible, así como el diseño de pasos de arroyos, cunetas y sus pasos transversales, encuentros con cerramientos, obras de fábrica, taludes, y todo tipo de instalaciones y mobiliarios urbanos, serán diseñados para garantizar el correcto funcionamiento de este tipo de viales, en condiciones óptimas de durabilidad y bajo mantenimiento.
- d) La Entidad Urbanística de Conservación debe realizar el mantenimiento periódico que requiere estos pavimentos terrizos, de modo que se garantice su correcto funcionamiento y conservación, sin baches ni regueros de escorrentías, y sin emisiones de polvo por la circulación de vehículos a velocidad menor de 20 km/h.

Artículo 6.4.2.- La Red de Abastecimiento de Agua.

1.- Criterios generales de la Red de Abastecimiento de Agua.

- a) La presente normativa tiene por objeto definir las condiciones generales que han de cumplir las Redes de Abastecimiento de Agua de las distintas parcelaciones a efectos del establecimiento de unos servicios mínimos, sin detrimento de las condiciones técnicas particulares de la Entidad Suministradora.
- b) Toda instalación que se adapte o que se ejecute será para agua potable procedente de los recursos hidráulicos que el Excmo. Ayuntamiento de Carmona defina. Aquellas Parcelaciones que no se surtan de aguas potabilizadas por la Entidad Concesionaria Municipal del Abastecimiento de Agua Potable, deberán hacer necesariamente análisis periódicos donde se especifique la potabilidad e idoneidad del agua.
- c) La red que se adapte o se proyecte tendrá el ámbito completo de Parcelación, y vendrá determinada en el Proyecto de Urbanización que contemple las distintas infraestructuras exigidas por este articulado.
- d) El caudal de consumo considerado será de 1,6 m³/vivienda y día, garantizándose dicha demanda en horas puntas. No obstante lo cual, la Entidad Concesionaria estará obligada a controlar y, en su caso penalizar, el consumo excesivo o injustificado del agua potable.

2.- El Deposito Regulador.

- a) Salvo garantía de suministro de la Entidad Concesionaria, será necesario realizar un Depósito Regulador y/o de almacenamiento con capacidad suficiente para abastecer al núcleo de población de su competencia, durante 24 horas continuas, protegido convenientemente para evitar contaminación exterior.

3.- Red de Distribución de Agua Potable.

- a) Las redes de distribución serán malladas o ramificadas, justificándose técnicamente la elección. En los viales en fondo de saco se podrán disponer de ramas unitarias. Se desarrollarán siguiendo el trazado viario o por espacios públicos no edificables, mediante tramos los más rectos posibles.
- b) Discurrirá próxima a la línea de parcela, bajo las cotas eléctricas y de canalización de gas, si existiera, y superior a la del alcantarillado. La separación mínima entre las conducciones de abastecimiento de agua y las de alcantarillado será de 60 cm.

4.- Elementos de la Red de Distribución de Agua Potable.

- a) Las acometidas particulares se realizarán bajo arqueta ó en caja homologada empotrada en el cerramiento de fábrica de la parcela.
- b) Se dispondrá de una arqueta o caja para cada parcela, donde irá el contador de medida de consumo siendo revisable desde el exterior de la finca, así mismo se dispondrá de válvula de escuadra con dispositivo antirretorno y una segunda llave de paso que pueda ser manipulada para dejar sin servicio a la finca y poder realizar los trabajos de conservación.
- c) Las conducciones de la red de abastecimiento podrán ser de fundición, de hormigón armado con camisa de chapa, acero o polietileno, todos ellos homologados para uso de agua potable.
- d) Se dispondrán hidrantes a una distancia máxima entre sí de 300m. El caudal y la presión de éstos se justificarán en el proyecto de urbanización correspondiente.

5.- Potabilización.

- a) La Entidad Suministradora del Servicio de Abastecimiento o, en su caso, la Entidad Urbanística de Conservación, garantizará en todo momento la potabilidad del agua.

Artículo 6.4.3.- La Red de Saneamiento.

1.- Criterios generales de la Red de Saneamiento.

- a) El ámbito de aplicación de la Red de Saneamiento es aquel que garantice la evacuación correcta de las aguas pluviales y residuales desde las respectivas acometidas hasta el cauce receptor o la estación depuradora cuando ésta sea necesaria.
- b) Las redes discurrirán preferentemente por el eje de los viales en terrenos de dominio público, legalmente utilizable y que sean accesibles de forma permanentes.
- c) El sistema que se utilizará será preferentemente el sistema separativo simple permitiendo que las aguas de lluvia discurran sobre las calzadas y cunetas hacia cauces y zonas no urbanizadas, sin introducirse en la red de saneamiento. No obstante, se utilizará el sistema separativo siempre y cuando la pavimentación y diseño de

los viales resulte compatible con ello, sin detrimento de la accesibilidad y conservación adecuada de los viales.

2.- Conductos.

- a) Deben cumplir los requisitos técnicos de la Entidad Suministradora. Sin detrimento de dichas normas técnicas, en general, podrán ser de hormigón en masa, PVC de color teja pared compacta UNE 53332 o de hormigón armado.
- b) El diámetro mínimo a utilizar será de 250 DN/ID mm, pudiéndose reducir en los inicios de ramales para tuberías de PVC color teja a 200 DN/OD siendo posible en acometidas con el mismo material, el 160 DN/OD.
- c) La red discurrirá a una profundidad mínima, tal que soporte las cargas derivadas del tráfico rodado y ofrezcan una profundidad suficiente para las acometidas de cada parcela. Se recomienda una profundidad mínima de 200 cm. desde la rasante de la calzada a la clave del tubo.
- d) La pendiente de los conductos no es aconsejable que exceda de 3% y, salvo justificación y autorización expresa del Departamento de Obras y Proyectos de la Empresa o Compañía Suministradora, en ningún caso podrá ser inferior al 0,5%, debiéndose en todo caso mantener los límites de velocidad entre 0'5 y 3 m/seg.
- e) Las pendientes del terreno superiores a las máximas expresadas en el punto anterior se resolverán mediante pozos de resalto.

3.- Pozos de Registro.

- a) Se situarán necesariamente en los siguientes casos:
 - o En los cambios de rasantes y dirección.
 - o En los encuentros de diferentes diámetros.
 - o A distancias no superiores a 100 m. en tramos rectos.

4.- Imbornales.

- a) No son necesarios cuando la red de pluviales discurra en superficie. No obstante, si se proyectan deben cumplir con la normativa específica al efecto, de la Empresa Concesionaria del Servicio de Alcantarillado.

5.- Cámaras de descarga.

- a) No son necesarias.

6.- Caudales de cálculo de la Red de Saneamiento.

- a) Los caudales de cálculo a utilizar serán los siguientes:
 - o El caudal mínimo estimado para dimensionar la red de aguas residuales es de 200 l/h/d. (para 5 hab./parcela).
 - o Para las aguas pluviales se considerará 100 l/Ha./sg.
- b) Los coeficientes de escorrentías pluviales son los siguientes:
 - o Zonas urbanizadas y calzadas con pavimentos no terrizos: 0,8
 - o Zonas urbanizadas y calzadas con pavimentos terrizos: 0,4
 - o Zonas de parques y jardines: 0,1
 - o Parcelas residenciales con edificación diseminada: 0,2, salvo que las ordenanzas particulares exijan el almacenamiento y/o filtración interior de las aguas pluviales.

6.- Evacuación de Aguas Pluviales.

- a) Se permite la consideración de las cunetas como evacuación de las aguas pluviales, con los siguientes condicionantes:
 - o Que la cuneta se construya en una banda central o lateral del vial, con la dimensión suficiente para evacuar el caudal que le corresponde, sin impedir la normal circulación de vehículos y personas, conforme a la solución más adecuada en cada caso. Los proyectos de urbanización deben justificar el diseño y dimensionamiento de estos elementos.
 - o Que el talud transversal de la cuneta quede estabilizado mediante cualquier sistema aceptable y no suponga riesgo o barrera urbanística para el tránsito de personas y vehículos.
 - o Que se compatibilice el curso del agua con los accesos a las parcelas, mediante los pasos necesarios.
 - o La Entidad Urbanística de Conservación debe garantizar en todo momento la limpieza de las cunetas, sobre todo cuando se aproxime la estación de las lluvias.

Artículo 6.4.4.- Depuración de Aguas Residuales.

1.- Consideraciones Generales de la Depuración y de Aguas Residuales.

- a) Las Aguas Residuales siempre serán depuradas antes de su vertido a cauce público o al terreno.
- b) Se tendrán en cuenta los datos necesarios para la elección correcta del tipo de depuración y vertido, su emplazamiento adecuado.
- c) Admisible la agrupación de vertidos de distintas parcelaciones entre sí o con otros suelo urbanos.
- d) En ningún caso se podrán utilizar pozos negros, y en los casos en los que estén en uso, será obligatoria su sustitución por un sistema de depuración. Los pozos negros deberán cegarse, desinfectando su contenido antes de extraerlo, por medio de una lechada de cal hidráulica al 25%, vertiendo cinco litros de esta lechada por m³ de contenido del pozo.
- e) Las aguas depuradas una vez depuradas deben cumplir los requisitos establecidos por el Órgano Administrativo Competente, y como mínimo las siguientes condiciones:
 - o DBO menor de 40 p.p.m.
 - o Materia en suspensión menor de 100 mg/l.
 (Siendo DBO: demanda biológica de oxígeno).
- f) Para una población de 1 a 100 habitantes, estimando, a efectos de cálculo, 5 habitantes por vivienda, el sistema de depuración recomendado es la fosa de decantación-digestión con zanjas filtrantes, pozos filtrantes o filtros de arena según el tipo de terreno donde se encuentre. Los filtros de arena podrán ser en todo tipo de terrenos.
- g) De 100 a 1000 habitantes, estimando 5 habitantes por vivienda, el sistema recomendado es el de equipos compactos de aireación prolongada mediante soplantes, constituidos por cámara de desbaste simple, arenero, tanque de aireación prolongada mediante soplantes, lechos de secado y cámara de esterilización.
- h) Para parcelaciones con poblaciones superiores a 1000 habitantes, estimados a razón de 5 habitantes por vivienda, los vertidos deben conducirse a una Estación Depuradora de Aguas Residuales convencional (EDAR), dispuesta para una o varias parcelaciones.

- i) No obstante, los sistemas anteriores podrán ser sustituidos por otros sistemas de depuración que igualmente garanticen una calidad suficiente de las aguas vertidas, cumpliendo estas los parámetros exigidos por el Órgano Administrativo Competente en materia de depuración.
- j) En todo caso, cuando el mantenimiento del saneamiento y depuración recaiga sobre la Entidad Concesionaria Municipal de estos Servicios deberán cumplirse las correspondientes Normas Técnicas, tanto en la fase de urbanización como durante su servicio.
- k) No obstante lo anterior, las Entidades Urbanísticas de Conservación podrán asumir por sí mismas el mantenimiento del saneamiento y depuración siempre que garanticen la calidad de depuración exigida por el Órgano Administrativo Competente en materia de depuración.

2.- Condiciones mínimas de instalación de depuración.

- a) En el caso de utilización de fosa de decantación-digestión, cuando el vertido se realice al terreno y existan pozos de abastecimiento de agua a menos de 50 m., se deberá colocar un lecho biológico entre la fosa y el sistema de filtración.
- b) La estación depuradora se situará de manera que la longitud de los colectores sea la menor posible, pero a una distancia tal que, teniendo en cuenta la dirección de los vientos dominantes, se eviten impactos negativos sobre la parcelación.
- c) La cota a la que se encuentre la estación depuradora será la suficiente para evitar, siempre que sea posible, las cámaras de bombeo.

Artículo 6.4.5.- La Red de Alumbrado Exterior.

1.- Características Técnicas de la red de alumbrado exterior.

- a) La red de alumbrado será independiente de la línea de B.T. de alimentación a parcelas.
- b) La instalación de alumbrado se realizará mediante Báculos y Lámparas de bajo consumo, con cuadros, circuitos y sistemas de regulación horaria, acordes con las Ordenanzas y Requerimientos de consumo y calidad exigidos por el Ayuntamiento.

- c) Para evitar el peligro de la baja de rendimiento en las luminarias, motivado por la oxidación y la suciedad, éstas serán de aluminio anodizado o fundición de aluminio y totalmente cerradas.
- d) Según el Reglamento Electrotécnico para B.T., se instalará una toma de tierra para cada poste o báculo.

2.- Bases de Cálculo de la red de alumbrado y condiciones de diseño.

- a) Los niveles de iluminación, tendrán una intensidad media de iluminación de 3 lux, al menos, y en el punto más desfavorable será de 0,5 lux.
- b) Para esta intensidad media la relación separación/altura máxima será 10.
- c) Los circuitos dispondrán de sistema de alumbrado mínimo para horario de bajo uso, en cuyos periodos se iluminarán, sólo los cruces de calles, curvas y en tramos rectos un punto de luz de cada tres. En estos lugares la luz permanecerá toda la noche.
- d) En cada esquina de cruces de calles deberá situarse un punto de luz. En las curvas, los puntos de luz se situarán en la parte exterior, de las mismas. Cuando una calle se una a otra vía principal, deberá colocarse un punto de luz, en el lado opuesto al del encuentro de la vía principal, con el eje de la vía secundaria.

Artículo 6.4.6.-. La Red de Energía Eléctrica.

1.- Condiciones generales de la Red Eléctrica de Media y Baja Tensión.

- a) Las características técnicas de materiales e instalación atenderán los requerimientos de REBT y las Normas Técnicas de la Compañía Suministradora.
- b) Los criterios de trazado deberán pretender, en líneas generales, una garantía de tensión a los usuarios, de forma que cualquier avería afecte al menor número de ellos.
- c) La Empresa Suministradora, entrega la línea de Media Tensión en forma corriente trifásica, con una de la misma.

2.- Condiciones Generales de las líneas de Media Tensión.

- a) Se llevará, desde las líneas de transporte hasta los Centros de Transformación, mediante trazados aéreos en el suelo no urbanizable y mediante trazado subterráneo en los tramos urbanos.

3.- Características Técnicas de Ejecución de las líneas de Media Tensión.

- a) Tendrá los conductos aislados para las tensiones de servicio a las que estén previstas.
- b) Los tramos que discurran por suelo urbano irán alojados en zanja de 1 m. de profundidad y 0,60 m. de anchura, con lecho de arena de 10-15 cm. sobre el que se tenderá el cable, cubriéndolo rápidamente con la misma arena y una hilada de ladrillos a efectos de protección y aviso, se completará la zanja con relleno y apisonando a 30 cm. por debajo y con cinta protectora de señalización de la solería.

4.- Condiciones Generales de los Centros de Transformación.

- a) Irán instalados en edificios apropiados, con uso exclusivo que cumplirá las condiciones siguientes:
 - o Reunirá en él todos los aparatos de alta tensión, el cuadro general de baja tensión y los transformadores.
 - o Las celdas de alta y cuadro general de B.T. estarán separados por unos pasillos.
 - o Las paredes de separación entre celdas serán resistentes al arco voltaico.
 - o Deberá preverse una entrada de aire con rejilla y una salida con rejilla y celosía a suficiente altura.
 - o Será obligatoria la apertura de puertas hacia el exterior.
 - o La protección de los Centros de Transformación se realizará mediante la instalación de un interruptor tripolar automático en la entrada de M.T. y una toma de tierra en las salidas de B.T.

5.- Las Líneas de Baja Tensión.

- a) La red de distribución a las diferentes zonas se realizará mediante instalación subterránea.
- b) Cada parcela poseerá una caja de acometida, disponiendo la potencia instalada que en cada caso se piense suministrar. Dichas

cajas estarán suficientemente protegidas y se encontrarán situadas de forma que puedan ser revisadas desde el exterior de parcela.

- c) La densidad de corriente en los conductores se mantendrá siempre por debajo de los valores límites expuestos, para cada conductor tipo, en el correspondiente Reglamento Electrotécnico de B.T.
- d) La caída de tensión en cualquier punto de la red de B.T. no será superior al 5% de la tensión nominal.
- e) El conductor irá empotrado en una zanja con lecho de arena y cubierto con la misma arena, protegido por una hilada de ladrillos y señalado por una cinta plástica o similar.
- f) Las derivaciones se efectuarán en arquetas de registro.
- g) La separación entre líneas de M.T. y de B.T. con cualquier otro tipo de instalación, en ningún caso, será inferior a 30 cm. y 20 cm. respectivamente.
- h) La puesta a tierra del neutro se ejecutará de acuerdo con el REBT y de las Normas Técnicas de la Compañía Suministradora.
- i) Se justificará en el proyecto de urbanización el cálculo y las características de los electrodos de tierra, cumpliendo éstos con las especificaciones recogidas en el REBT.

Artículo 6.4.7.- Los Espacios Libres y su Jardinería.

1.- Condiciones generales.

- a) En todas las Parcelaciones se deben hacer plantaciones en calles y zonas comunes, de árboles y arbustos, mediante especies autóctonas y de bajo mantenimiento, de modo que estos Espacios Libres tengan la funcionalidad y calidad ambiental adecuadas .
- b) Los Espacios Libre dispondrán de red riego que, preferiblemente, evitará el empleo de agua potable. Esta red de riego deberá contar con:
 - o Distribuidor desde la toma hasta las derivaciones, con las correspondientes llaves de compuerta. Cada distribuidor servirá a un máximo de 12 bocas de riego.
 - o Derivación desde el distribuidor hasta la boca de riego. Cada derivación servirá a 1 boca de riego.

- o Bocas de riegos y limpieza de Viales y Espacios Libres.

Artículo 6.4.8.- La Conservación de las Obras de Urbanización.

1.- Condiciones generales.

- a) Todas las parcelaciones, una culminado su proceso urbanístico con la finalización y recepción por el Ayuntamiento de las obras de urbanización, se constituirán en Entidades Urbanísticas de Conservación, para recibir del Ayuntamiento los Viales, y Espacios Libres, incluidas sus Infraestructuras y Servicios no cedidas a las distintas Compañías Suministradoras.
- b) A partir de este momento las Entidades Urbanísticas de Conservación, bajo la tutela municipal, serán las responsables del mantenimiento eficaz de estos espacios y servicios públicos.
- c) Tanto el personal como los medios adecuados para el servicio de limpieza y mantenimiento será competencia exclusiva de la Entidad Urbanística de Conservación, si bien estos servicios podrán ser concertadas o contratadas, en su caso, con las Empresas Municipales u otras empresas privadas competentes.
- d) Los residuos urbanos se depositarán en los contenedores de recogida adecuados dispuestos por cada Parcelación.
- e) En todas las Parcelaciones debe mantenerse y mejorarse las plantaciones disponibles en Viales y Espacios Libres.
- f) El riego y mantenimiento de las calles tiene carácter obligatorio, así como de las zonas verdes públicas. Para ello, se dispondrá de una red de riego y limpieza adecuada, evitando el uso de agua potable.
- g) Los cerramientos y servicios de seguridad establecidos por la Entidad Urbanística de Conservación sobre los espacios de dominio público deben ser acordes con las condiciones establecidas en el apartado 2 del artículo 6.4.1. de estas Normas.

TÍTULO VII.- NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y NATURAL.

CAPÍTULO I.- CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y NATURAL.

Artículo 7.1.1.- Aplicación de las Normas de Protección del Medio Urbano y Natural.

1. El régimen de protecciones que se regulan en el presente Capítulo y en los siguientes de este Título, deriva de las determinaciones de la legislación sectorial con incidencia en el territorio, y que el Plan General hace suyas incorporándolas a su normativa sin perjuicio de completarla con un desarrollo normativo congruente con la misma y conforme a la legitimación con que cuenta el planeamiento urbanístico para ello.
2. El régimen de protecciones es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación sólo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.
3. Las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en las Prescripciones del Estudio de Impacto Ambiental del presente Plan se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos.

Artículo 7.1.2.- Medidas de protección ambiental en los Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo.

1. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:
 - a) Se deberán detallar el Sistema de Saneamiento, Abastecimiento y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las Redes Municipales de Saneamiento y Abastecimiento y la inclusión en el Sistema de Gestión de los Residuos Sólidos Urbanos a nivel municipal.
 - b) Respecto al Abastecimiento de Agua se deberá justificar la disponibilidad del recurso para la puesta en carga de los nuevos

suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen.

- c) En relación a la recogida de Residuos Sólidos Urbanos se deberá contemplar la recogida selectiva de los mismos.
- d) Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos Sistemas de Abastecimiento y Saneamiento, así como el resto de las distintas Infraestructuras de Urbanización.
- e) Para los sectores y áreas de suelos urbano no consolidado y urbanizables con Uso Industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a lo establecido en el Decreto 239/2.011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico.
- f) En los distintos Suelos Industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas en los proyectos de actividades industriales respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.
- g) Para todos los Suelos Industriales este Plan y sus Ordenaciones Pormenorizadas garantiza la suficiente separación física de otras actividades o usos vulnerables (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.), para lo cual se resuelve la colindancia volcando hacia esos ámbitos la mayor proporción posible de los espacios libres locales correspondientes, a modo de franja arbolada interpuesta, complementadas en caso necesario mediante pantallas acústicas eficaces, a fin de que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.
- h) En desarrollo del Plan, se establecerá una zonificación interna en estos suelos acorde con la diferente capacidad de acogida de actividades en función de su incidencia ambiental, de manera que en localizaciones colindantes a suelo residencial se establezcan las actividades compatibles con la proximidad de las viviendas.

- i) De acuerdo con lo establecido en el artículo 3.5 del RD 9/2005 por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, se establece la obligación de los propietarios de suelos en los que se haya desarrollado una Actividad Potencialmente Contaminante de presentar un informe de situación sobre el estado de dichos suelos cuando se solicite Licencia de Obras o Actividad, Planeamiento de Desarrollo o Autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las potencialmente contaminantes.
2. Los Proyectos de Urbanización en desarrollo de los Instrumentos de Planeamiento contemplados en el Plan General deberán, en lo posible, prever la reutilización de materiales de tierras y escombros en la ejecución de la Red Viaria.
 3. Se fomentará, mediante su inclusión en los Proyectos de Urbanización, la creación y extensión de la Red de Agua No Potables, previa autorización del Organismo de Cuenca, destinada al riego de zonas verdes, bocas contra incendios o limpieza pública, independiente de la Red Local de Abastecimiento de Agua Potable.
 4. En el Planeamiento de Desarrollo de las Áreas y Sectores que estén en contacto con el Suelo No Urbanizable, se deberán establecer medidas que favorezcan la transición entre los futuros Suelos Urbanos y los No Urbanizables, ubicándose, para ellos, cuando sea posible, espacios libres en el borde exterior de estas zonas, no provocando en ningún caso efecto de "medianeras al campo".

CAPÍTULO II.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y NATURAL.

Artículo 7.2.1.- La regulación de los Vertidos Sólidos.

1. Los Vertidos Sólidos quedan regulados por la Legislación Medioambiental, la específica de Residuos, los Planes Nacionales de Residuos Urbanos y de Residuos de la Construcción, las Legislaciones de Minas y Aguas, y demás normas sectoriales aplicables a la materia.
2. Asimismo, serán de aplicación las disposiciones al respecto contenidas en el Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, y en las Ordenanzas Municipales que hubiera en materia de Limpieza Pública y de Gestión de Residuos Urbanos y Saneamiento.
3. Los distintos Proyectos de Edificación y de Urbanización deberán incluir las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos generados durante la fase de construcción y funcionamiento, priorizando el destino de estos en instalaciones de valorización frente a instalaciones de eliminación. Para ello se adoptarán las siguientes medidas:
 - a) Las tierras, escombros, residuos sólidos y demás material sobrante generados durante el desarrollo de las actuaciones urbanísticas proyectadas y los que se deriven de su uso futuro, serán conducidos a instalaciones de gestión controladas y legalizadas.
 - b) Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.
4. El Ayuntamiento incluirá entre las condiciones de las oportunas y preceptivas Licencias Urbanísticas las determinaciones oportunas para la gestión de los residuos peligrosos que puedan generarse.
5. En todos los Proyectos de Urbanización se establecerán las previsiones oportunas para la localización de los contenedores de recogidas de residuos.
6. En los terrenos con expectativas de pronta urbanización en los que se abandone la explotación agrícola, se procederá a interponer medidas que eviten el acceso a vehículos (cercas, zanjas, etc.) a fin de evitar vertidos incontrolados de escombros y otros residuos.

Artículo 7.2.2.- Vertidos Líquidos.

1. Los Vertidos de Aguas Residuales a cauces públicos deberán contar con la autorización del Organismo de la Cuenca Hidrográfica según dispone la Ley de Aguas, respetándose los parámetros de vertidos fijados en dicha Ley y Normas concurrentes.
2. Las Aguas Residuales no podrán verter a cauce libre o canalización sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas y a la Normativa Autonómica en materia de Aguas y, si la hubiera, Municipal.
3. En el suelo urbano todo Vertido se encauzará a la Red de Saneamiento Municipal. En caso de Vertidos Industriales se estará a lo regulado en la Normativa Sectorial Autonómica y Municipal aplicable, estableciéndose el tipo de Depuración Previa antes de su Vertido a la Red Municipal.
4. Las Fosas Sépticas estarán sujetas a los siguientes extremos:
 - a) No se permiten en suelo clasificado como urbano o urbanizable.
 - b) La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 l/usuario cuando solo se viertan en ella aguas fecales, y 500 l/usuario en otros casos.
 - c) Sobre la dimensión en altura que se precise según lo anterior, deberán añadirse:
 - o 10 cm. en el fondo para depósito de cienos.
 - o 20 cm. en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.
 - d) La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de un metro cuadrado en todo caso, con un espesor mínimo de un metro.
 - e) No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas en el caso de las de obras de fábrica y 20 personas en las prefabricadas, a menos que se demuestre mediante proyecto técnico debidamente una mayor capacidad. Dicho proyecto habrá de ser aprobado por el Departamento Competente de la Comunidad Autónoma.
 - f) Si se emplea fábrica de ladrillo tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enfoscado impermeable de

mortero hidráulico de cemento de 3 cm. de espesor. Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de 25 cm. cuando se trate de hormigón en masa; 15 cm. para hormigón armado "in situ" y 10 cm. cuando se utilicen piezas prefabricadas.

- g) La fosa distará 25 cm como mínimo de los bordes de parcela y estará en la parte más baja de la misma, sin perjuicio de donde resulte en virtud de la vigente legislación en materia de aguas o donde especifique la Confederación Hidrográfica.
5. Durante las fases constructivas se tendrá especial cuidado en garantizar la no afección a la calidad de las Aguas Superficiales y Subterráneas, evitando vertidos incontrolados o accidentales de aceites, grasas y combustibles, por lo que el mantenimiento y entretenimiento de la maquinaria habrá de realizarse en instalaciones autorizadas a tal efecto, a fin de garantizar su correcta gestión en los términos establecidos por el Real Decreto 679/2.006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de aceites industriales usados. En caso de vertido accidental de sustancias contaminantes, se procederá a su rápida limpieza, mediante la retirada del terreno afectado y su traslado a Vertedero Autorizado. Así mismo, deberá evitarse el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obras de fábrica, cuyos residuos habrán de ser adecuadamente recogidos, almacenados y tratados por Gestor de Residuos Autorizado.
6. Las Redes de Abastecimiento y Saneamiento habrán de conectarse con las Municipales existentes, no permitiéndose a las actividades instalar el vertido directo de aguas residuales de proceso. Las actividades a instalar en la fase de explotación que superen los Parámetros de Vertido establecidos por la Entidad Gestora del Saneamiento Municipal habrán de someter sus efluentes a depuración previa.

Artículo 7.2.3.- La regulación de los Vertidos Gaseosos.

1. Los Vertidos Gaseosos quedan regulados por la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía y el Decreto 239/2.011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico
2. Las Emisiones de Contaminantes a la Atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles próximos de emisión establecidos en la Normativa Vigente (Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1.972, de 22 de diciembre, de

protección de ambiente atmosférico, modificado por los Reales Decretos 100/2.011 y 102/2.011), así como el Decreto 239/2.011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico.

- Las Actividades Potencialmente Contaminantes de la atmósfera seguirán la tramitación y obligaciones establecidas en los capítulos II y III del Decreto 239/2.011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico. Tales actividades son las incluidas en el Anexo del Real Decreto 100/2.001, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.

Artículo 7.2.4.- La regulación de la Contaminación Acústica y Vibratoria.

- Será de aplicación la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2.003 en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, en especial el Decreto 6/2.012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía y la Ordenanza Municipal de protección del Medio Ambiente en Materia de Ruidos y Vibraciones, o Normas que los sustituyan.
- Las Perturbaciones por Ruidos y Vibraciones no excederán de los límites que establecen las Normas citadas anteriormente, sin perjuicio de la aplicación de límites más restrictivos que se establezcan en estas Normas para determinados usos.
- Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por la Administración Competente, si se incumple lo previsto en la Legislación en Materia de Contaminación Acústica.
- Los Servicios de Inspección Municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones sean oportunas y el Propietario o Responsable de la Actividad Generadora de Ruidos deberá permitirlo, en orden al cumplimiento de lo establecido en este artículo, facilitando a los Inspectores el acceso a las instalaciones o focos de emisión de ruidos y disponiendo su funcionamiento a las distintas velocidades, cargas o

marchas que les indiquen dichos Inspectores, pudiendo presenciar aquellos el proceso operativo.

Artículo 7.2.5.- La Protección Contra Incendios.

- Las Construcciones e Instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por el Código Técnico de la Edificación, y las Normas de Prevención de Incendios Vigentes para cada tipo de actividad.

Artículo 7.2.6.- Utilización de Explosivos.

- La utilización de Explosivos en derribos, desmontes y excavaciones requerirá la previa concesión de expresa Autorización Administrativa correspondiente para ello.

Artículo 7.2.7.- Exigencias para el Uso de Materiales Nocivos o Peligrosos.

- Queda prohibido el uso de Productos Nocivos o Peligrosos para la salud o el medio ambiente.
- En la medida de lo posible tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (carpinterías, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).
- Las Maderas utilizadas en la construcción o urbanización deberán contar con el correspondiente Certificado de Provenir de Explotaciones Sostenibles.

Artículo 7.2.8.- Condiciones de Diseño Medioambiental.

- Con el fin de garantizar la seguridad y el bienestar de las personas y la protección del medio ambiente, las edificaciones se deberán proyectar, ejecutar, mantener y conservar de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos establecidos en la Legislación Vigente. Además de los requisitos referidos anteriormente, todo el proceso de la edificación deberá tender a una reducción de impactos ambientales producidos por el edificio y su construcción, atendiendo a principios de protección medioambiental y desarrollo sostenible, tales como:

- a) La optimización en la utilización de los Recursos Disponibles, mediante la adecuada Reutilización, Reciclaje y Uso Eficiente de los mismos, así como el empleo de Recursos Renovables.
 - b) La Conservación del Medio Ambiente, mediante el adecuado uso del terreno, la Gestión de los Residuos generados en las obras y la prevención de Emisiones y Contaminación.
 - c) La obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios, mediante la prevención de emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación.
 - d) La aplicación de técnicas constructivas tendentes a evitar el uso de materiales contaminantes.
 - e) La consecución de un mayor ahorro en el consumo energético y de agua.
 - f) La adecuación del diseño a las Condiciones Bioclimáticas.
 - g) La accesibilidad a todos los espacios de las personas con movilidad y comunicación reducida.
2. A los efectos prevenidos en el presente Capítulo y en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local, de los condicionantes del entorno, del uso a que se destine y de la Ordenanza de aplicación, se establecen las siguientes Condiciones de Diseño Arquitectónico:
- a) Iluminación Natural:
En el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente y básicamente natural (solar) en las dependencias destinadas a la estancia o al trabajo prolongado de personas, de manera que la iluminación artificial solo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas, sin perjuicio de determinadas actividades que requieran especiales condiciones de aislamiento lumínico o acústico
 - b) Alumbrado eléctrico:
La instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino.
 - c) Otras energías alternativas:

Se recomienda que toda edificación de nueva planta pueda incorporar, en lo posible, instalaciones productoras de otras fuentes de energía de las denominadas alternativas, con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.

c) Energías domésticas:

Para los usos de calefacción, calentamiento de agua o cocinado de alimentos se procurará la utilización de combustibles líquidos o gaseosos con preferencia a la energía eléctrica. Se prohíbe el uso del Fuel-oil.

Artículo 7.2.9.- Obligación de Restitución Medioambiental.

1. Los responsables por acción u omisión de cualquier Deterioro del Medio Ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas o ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.
2. Los responsables o titulares de Explotaciones o Usos Extractivos, en activo o no, están obligados a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

Artículo 7.2.10.- Cauces Riberas y Márgenes.

1. 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 en movimientos de tierras.
2. En la tramitación de Autorizaciones y Concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al Dominio Público Hidráulico y sus Zonas de Protección, se exigirá la presentación de un estudio 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.

Artículo 7.2.11.-Protección del Acuífero.

1. Queda prohibido verter en pozos, inyectar o infiltrar en la zona de protección compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del Agua Freática.
2. Quedan prohibidas las captaciones o afloramientos de Agua Freática no autorizadas por los Organismos Competentes.
3. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen eluviación o filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia el Acuífero.
4. Cuando el peligro potencial para el acuífero sea grande como es el caso de depósitos o almacenamientos de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, instalaciones ganaderas, balsas de decantación, lixiviados, etc., se exigirá un estudio y evaluación ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido. El Proyecto Técnico de la instalación justificará la imposibilidad de riesgo de contaminación del Acuífero, e incluirá una medida de protección adicional a las que fueran exigibles por las Normas Técnicas Específicas o por la buena construcción, que permita la recuperación del fluido en el caso de fuga.
5. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química 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.

Artículo 7.2.12.-Disponibilidad de Recursos Hídricos.

1. Para la obtención de Licencia Urbanística o para el inicio de actividades Industriales o Extractivas y cualesquier otra construcción, será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los Recursos Hídricos.

2. Iguales justificaciones deberán adoptarse en la tramitación de todos los Proyectos de Urbanización y para la implantación de Usos de Carácter Industrial, de Utilidad Pública o Interés Social y de Vivienda en Suelo No Urbanizable.

Artículo 7.2.13.- Directrices para el Desarrollo Urbanístico.

1. En el Desarrollo Urbanístico previsto por el presente Plan sobre espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación matorral existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.
2. Los Planes Parciales a desarrollar contendrán la valoración del paisaje que permitan evaluar las alternativas consideradas y la integración paisajística de las actividades urbanísticas a desarrollar.
3. En la reforestación en suelo no urbanizable, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.2.e de la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y fauna silvestres, queda prohibido introducir y hacer proliferar ejemplares de especies, subespecies y razas silvestres alóctonas, híbridas o transgénicas.

Artículo 7.2.14.- Normas de Uso de los Espacios Libres y Zonas Verdes.

1. La utilización de los espacios destinados a jardines, plazas públicas y zonas verdes, estará sujeta a las prescripciones de las Ordenanzas Municipales que regulen estos espacios conforme a su naturaleza y destino.
1. 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.
2. La poda de la vegetación, tanto de parques y jardines como del viario, no podrá realizarse en Primavera, al ser el período reproductor de las especies y afectar a la nidificación de las especies silvestres. Otro tanto procederá para el desbroce de la vegetación existente en el caso de la ejecución de los Proyectos de Urbanización, que evitará los meses de marzo a junio.

Artículo 7.2.15.- Normas Generales de Protección de la Vegetación.

1. La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse en todo caso a las Normas y Planes Sectoriales que la regulen, sin perjuicio de la aplicación de las presentes Normas.
2. Se considera Masa Arbórea sujeta a las determinaciones de la presente Norma, todas las localizadas en el Término Municipal con independencia del régimen de propiedad del suelo.
3. Cualquier actuación en zonas de Masas Arboladas que implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el Proyecto garantice:
 - a) El mantenimiento mínimo de una cobertura arbolada equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la originaria.
 - b) El cumplimiento de la obligación de reponer cinco (5) árboles por cada uno de los eliminados en zonas de dominio público, con las especies adecuadas.
4. El arbolado existente en el Espacio Público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
5. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.
6. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
7. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la Solicitud de Licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
8. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares

existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Artículo 7.2.16.- Actividades Cinegéticas, Protección Piscícola y Avifauna.

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.

Artículo 7.2.17.- Actividades Extractivas y Vertidos.

1. Las actividades extractivas de albero deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el futuro Plan Especial Alcores. Mientras tanto, estarán a lo regulado en las Normas Sectoriales y en esta Norma.
- 2.- Igualmente, las actividades extractivas de grava se ajustarán a las Normas Sectoriales y en esta Norma.
3. Los Titulares de las Licencias de Obras serán responsables de que los vertidos de escombros que se originen en las mismas se realicen en los vertederos autorizados por la Administración correspondiente.
4. En la Solicitud de Licencia Urbanística para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al 15% que lleve aparejado algún movimiento de tierra se incluirá en el Proyecto de la misma, la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.
5. La concesión de la misma podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos.

6.- Así mismo, podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para la estabilidad de los suelos.

Artículo 7.2.18.- El Control del Agua.

1. El Control del Consumo de Agua.

- a) Toda nueva construcción de edificios, viviendas colectivas o individuales y los edificios sometidos a obras de rehabilitación, en lo que respecta a la instalación de agua potable, han de contar obligatoriamente con:
 - o Contadores individuales de agua para cada vivienda o local
 - o En caso de instalaciones de agua caliente centralizada se dispondrá de un contador individual para cada vivienda o local.
- b) En las viviendas y edificios de nueva construcción y en los edificios sometidos a obras de rehabilitación se implantarán, en los puntos de consumo de agua, dispositivos o mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro, y a tal efecto:
 - o Los grifos de cocina y de lavabo dispondrán de perlizadores, limitadores de caudal u otros dispositivos similares, de forma que para una presión de dos kilos y medio por centímetro cuadrado (2,5 kg/cm²) tengan un caudal máximo de ocho litros por minuto (8 l/min.)
 - o El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas estará limitado a seis litros (6 l.) y dispondrá de la posibilidad de detener la descarga o de doble sistema de descarga.
 - o Los cabezales de las duchas dispondrán de mecanismos ahorradores como reductores de caudal, perlizadores u otros dispositivos similares que limitarán el volumen de descarga de forma que para una presión de dos kilos y medio por centímetro cuadrado (2,5 kg/cm²) tenga un caudal máximo de diez litros por minuto (10 l/min.).

2. La Evacuación de las Aguas Residuales.

- a) Todas las instalaciones de edificios y viviendas con puntos de consumo de agua deberán efectuar la evacuación de las aguas a

través de la Red de Alcantarillado Público, conforme a las Normas Técnicas de Redes de Alcantarillado de la Compañía Suministradora.

3. Regulación del Consumo de Uso Público.

- a) Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o de cualquier otro mecanismo de cierre automático que dosifique el consumo de agua, limitando las descargas a un litro de agua (1 l.)

4. Regulación del Consumo en Zonas Verdes.

- a) Las nuevas Zonas Verdes Públicas o Privadas con superficies superiores a 1 hectárea deberán regarse con aguas no procedentes de la red de abastecimiento, que podrán ser recicladas, subterráneas o superficiales y deberán cumplir las normas de calidad de las aguas de riego.
- b) El diseño de las nuevas zonas verdes públicas o privadas deberá incluir sistemas efectivos de ahorro de agua como:
 - o Programadores de riego.
 - o Aspersores de corto alcance en zonas de pradera.
 - o Riego por goteo en zonas arbustivas y en árboles.
 - o Detectores de humedad en el suelo.
- c) Con relación al tipo de plantas a utilizar se tendrá en cuenta, en el momento de la selección, los siguientes criterios:
 - o Se seleccionarán plantas de baja necesidad hídrica.
 - o Se limitará la superficie de césped favoreciendo la plantación de árboles y arbustos de baja necesidad de riego.
 - o Se primará la plantación de especies autóctonas o adaptadas a las condiciones climáticas de la Ciudad

5.- El agua de riego de equipamientos.

- a) Los Equipamientos Deportivos Públicos o Privados que utilicen Agua de Riego para sus instalaciones, en volúmenes superiores a 10.000 metros cúbicos anuales, deberán utilizar aguas no procedentes de la Red de Abastecimiento Potable. Estas aguas podrán ser

recicladas, subterráneas o superficiales y deberán cumplir las Normas de Calidad de las Aguas de Riego.

6.- El Control del Agua de Riego.

- a) En el diseño de las instalaciones de aguas no procedentes de la Red de Abastecimiento se garantizará la imposibilidad de confundirla con la de Agua Potable así como la imposibilidad de contaminar el suministro de la misma. A tal efecto, ambas redes deberán ser totalmente independientes y las tuberías de colores diferentes.

Artículo 7.2.19.- Los Sistemas de Captación Solar.

1. El objeto de la presente Ordenanza es regular la obligada incorporación de Sistemas de Captación y Utilización de Energía Solar Activa de Baja Temperatura para la producción de Agua Caliente Sanitaria y calentamiento de piscinas, en los edificios y construcciones situados en el Término Municipal de Carmona que cumplan las condiciones establecidas en esta Norma.
2. Deben incorporar estos Sistemas las nuevas edificaciones o construcciones o rehabilitación, reforma integral o cambio de uso de la totalidad de los edificios o construcciones existentes, tanto si son de titularidad pública como privada. Se incluyen los edificios independientes que pertenecen a instalaciones complejas.
3. En la documentación correspondiente para el inicio de actividades, en caso de aplicación de estas Normas, se deberá hacer referencia a la disposición del Proyecto Básico de la Instalación de Captación y Utilización de Energía Solar con los cálculos analíticos correspondientes para justificar el cumplimiento de esta Norma. En el caso de que, según el RITE (Reglamento de Instalaciones Térmicas), la instalación no necesite Proyecto, este se sustituirá por la documentación presentada por el instalador, con las condiciones que determina la Instrucción Técnica ITE 07 de dicho Reglamento, debiendo igualmente quedar justificado en la memoria correspondiente el cálculo del cumplimiento de esta Norma.
4. La aplicación de esta Ordenanza se realizará en cada caso de acuerdo con la mejor tecnología disponible. Las actividades y edificaciones o construcciones afectadas por estas Normas quedan sometidas a la reserva de modificación no sustancial de sus cláusulas a

los efectos de permitir la permanente adaptación a los avances tecnológicos.

5. A las Instalaciones de Energía Solar reguladas en esta Norma les son de aplicación las Normas Urbanísticas destinadas a impedir la desfiguración de la perspectiva del paisaje o perjuicios a la armonía paisajística o arquitectónica y también la preservación y protección de los edificios, conjuntos, entornos y paisajes incluidos en el PEPPHC y sus Catálogos. El Órgano Municipal competente verificará la adecuación de las instalaciones a las Normas Urbanísticas y valorará su integración arquitectónica, así como sus posibles beneficios y perjuicios ambientales. Asimismo, tendrá en cuenta que estas instalaciones no produzcan reflejos frecuentes que puedan molestar a personas residentes en edificios colindantes.
6. Estas Instalaciones habrán de ser realizadas por Empresas Instaladoras Autorizada, conforme a lo previsto en el Art. 14 del RITE y sólo podrán emplearse elementos homologados por una entidad debidamente autorizada. En el proyecto de instalación deberá siempre aportarse las características de los elementos que la componen.
7. El Propietario de la Instalación y/o el Titular de la Actividad que se desarrolla en el inmueble dotado de Instalación de Energía Solar están obligados a su utilización y a realizar las operaciones de mantenimiento, incluidas las mediciones periódicas, y las reparaciones necesarias para mantener la instalación en perfecto estado de funcionamiento y eficiencia.
8. Todas las instalaciones que se incorporen en cumplimiento de esta norma deben disponer de los equipos adecuados de medida de energía térmica y control de la temperatura, del caudal y de la presión, que permitan comprobar el funcionamiento del sistema.

TÍTULO VIII.- USOS DE SUELO.**CAPÍTULO I.- LA REGULACIÓN DE LOS USOS.****Artículo 8.1.1.- La regulación de usos. Ámbito de aplicación.**

1. Las normas contenidas en el presente capítulo son aplicables tanto en suelo urbano como urbanizable, debiéndose ajustar a las mismas los instrumentos de planeamiento que desarrollen y complementen el presente Plan, Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las exigencias de la normativa sectorial, autonómica o estatal de aplicación

Artículo 8.1.2.- Clasificación de los usos.

Se establece la siguiente clasificación de usos y actividades del suelo y de la edificación que los alberga, con independencia de la clase de suelo en el que se ubiquen.

1. Atendiendo al grado de concreción en los instrumentos de planeamiento los usos se distinguen entre:
 - a) **Uso global:**
Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito o zona por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial considerada.
La asignación por el Plan General de usos globales en una zona, permite la implantación de otros usos distintos al dominante, con las limitaciones expresadas, y siempre que los mismos se admitan como compatibles en las presentes Normas.
 - b) **Uso pormenorizado:**
Es aquel que caracteriza a cada parcela concreta, y no es susceptible de ser desarrollado por otra figura de planeamiento.
2. Atendiendo a su grado de implantación, los usos pueden ser:
 - a) **Usos dominantes:**
Componen el uso predominante del suelo y deriva de la propia calificación asignada por el Plan General.

- b) **Usos compatibles:**

Son aquellos que se pueden implantar en coexistencia con el uso pormenorizado dominante, sometido a las restricciones que en su caso establezca el Plan o los Planes de desarrollo.

Asimismo se consideran como compatibles los que pueden sustituir al uso pormenorizado, con los mismos parámetros urbanísticos previstos por el Plan o por los Planes de desarrollo para esa parcela y nuevo uso previsto.

La regulación de la relación entre los usos dominantes y los compatibles en el caso de coexistencia de los mismos así como las características de la misma seguirá la regulación fijada en las presentes normas.

- c) **Usos prohibidos:**

Uso Prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan, o sus instrumentos de desarrollo, por entenderse incompatibles con sus Objetivos de Ordenación en un ámbito territorial determinado.

Son Usos prohibidos:

- o Los usos que no sean el principal o los permitidos en la zona.
- o Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el Plan.
- o Los así conceptuados expresamente por el propio Plan en la zona.
- o Los expresamente prohibidos por otras disposiciones generales.

3. **Clases de usos atendiendo a su regulación.**

- a) **Usos regulares:**

Son aquellos usos dominantes o compatibles que en cumplimiento de las normas y determinaciones del Plan se implantan de modo normal en el territorio.

- b) **Usos obligatorios:**

Son los que por su singularidad y carácter estratégico para el desarrollo del Plan se hace necesario preservar o implantar.

- c) **Usos provisionales:**

Son aquellos usos que no estando prohibidos por estas Normas, no necesitan de obras o instalaciones permanentes. Su autorización se regulará con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en el presente Plan, según regula el artículo 1.2.7.

Se autorizarán, siempre y cuando la actividad sea de modo intrínseco de carácter temporal, su implantación no sea posible en un suelo apropiado a sus características de modo regular.

En suelos pendientes de la ejecución de una actuación urbanística, sólo serán autorizables usos temporales cuando estos resulten compatibles con su régimen de suelo y siempre que no dificulten la ejecución del Plan, a cuyo efecto tales condiciones de provisionalidad serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

d) Usos fuera de ordenación.

Son aquellos contrarios a la ordenación de este Plan, cuyo régimen queda regulado en la Disposición Transitoria Segunda.

e) Usos adaptables.

Son aquellos usos que desarrollados legalmente con anterioridad a la aprobación del presente Plan, no se encuentran incluidos en los usos prohibidos por el mismo, incumpliendo alguno de los parámetros regulados en las presentes Normas. Se deberán adaptar a las determinaciones del presente documento cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros o les sea exigible por la legislación sectorial de cualquiera de las administraciones competentes.

4. Clases de uso atendiendo a su régimen.

a) Usos públicos.

Se entenderán por usos públicos los desarrollados por las diversas administraciones o por los particulares en régimen de concesión de servicio público, sobre bienes de dominio público.

b) Usos privados.

Se entenderán por usos privados los desarrollados por particulares en sus bienes privados o por las administraciones sobre sus bienes de carácter patrimonial, pudiéndose prestar a título lucrativo o gratuito.

CAPÍTULO II.- LOS USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS DEL PGOU.

Artículo 8.2.1.- Tipos de usos globales del PGOU.

1. Los usos globales contemplados en el PGOU son:

- a) Residencial
- b) Terciario
- c) Industrial
- d) Sistema General

Artículo 8.2.2.- Tipos de usos pormenorizados del PGOU.

1.- Los Usos Pormenorizados Residenciales y sus Coeficientes de Uso son:

o R zh.- Residencial Zona Histórica	1'25
o R ct.- Residencial Cerrada Tradicional	1,25
o R mp.- Residencial Manzana Plurifamiliar	1,00
o R bp.- Residencial Bloque Plurifamiliar	1,00
o R ag.- Residencial Agrupada Unifamiliar	1,00
o R ab.- Residencial Aislada Unifamiliar Baja Densidad	1,00
o R am.- Residencial Aislada Unifamiliar Media Densidad	1,25
o R aa.- Residencial Aislada Unifamiliar alta Densidad	1,25
o R vp.- Residencial Vivienda Protección Pública	0,80

2.- Los Usos Pormenorizados Terciarios y sus Coeficientes de Uso son:

o T ht.- Terciario Hotelero	1,00
o T hs.- Terciario Hostelero	1,00
o T co.- Terciario Comercial	1,00
o T of.- Terciario Oficinas	1,00
o T ap.- Terciario Aparcamientos	0,40

En la Zona Histórica a estos usos se aplica Coeficiente de Zona 1'50

3.- Los Usos Pormenorizados Industriales y sus Coeficientes de Uso son:

o I in.- Industrial Intensivo (Tipo 1 y Tipo 2)	0,60
o I ex.- Industrial Extensivo	0,60
o I lo.- Industrial Logístico	0,60

4.- Los Equipamientos tienen los siguientes Usos Pormenorizados:

- o E ad.- Administrativo.
- o E co.- Comercial (Mercado Abastos y otros).
- o E cs.- Cultural y Social.
- o E dr.- Deportivo y Recreativo.
- o E ef.- Educativo y Formativo.
- o E ct.- Cementerio y Tanatorio.
- o E sa.- Sanitario y Asistencial.
- o E ra.- Residencia y Alojamiento Temporal.
- o E ge.- Genérico.
- o SG-E -- Sistema General de Ámbito Municipal.
- o SG-E --* Sistema General de Ámbito Supramunicipal.
- o (E --) Equipamiento Privados, con Coeficiente de Uso 0'50

5.- Los Espacios Libres definidos por el Plan pueden ser:

- o EL Espacio Libre genérico (Sistema Local).
- o SG-EL Sistema General de Espacio Libre (Parques).
- o (EL) Espacio Libre Privado, con Coeficiente de Uso 0'00

6.- El Sistema de Comunicaciones tiene los siguientes Usos Pormenorizados:

- o C vt.- Comunicación- Viario Territorial.
- o C vu.- Comunicación- Viario Urbano.
- o C ap.- Comunicación- Aparcamiento de Superficie.
- o C as.- Comunicación- Aparcamiento Subterráneo.
- o C cb.- Comunicación- Carril Bici.
- o C cv.- Comunicación- Corredores Verdes.
- o C vp.- Comunicación- Vías Pecuarias.
- o C fe.- Comunicación- Ferroviario.
- o SG-C -- Sistema General de Comunicación Municipal.
- o SG-C --* Sistema General de Comunicación Supramunicipal.

7.- El Sistema de Infraestructuras tiene los siguientes Usos Pormenorizados:

- o I ap.- Infraestructuras- Agua Potable.
- o I ar.- Infraestructuras- Agua no Potable (riego e incendios).
- o I sa.- Infraestructuras- Saneamiento.
- o I el.- Infraestructuras- Electricidad.
- o I tc.- Infraestructuras- Telecomunicaciones.
- o I gp.- Infraestructuras- Gas y Petróleo.

- o SG-I -- Sistema General de Infraestructura Municipal.
- o SG-I --* Sistema General de Infraestructura Supramunicipal.

8.- La definición de estos usos pormenorizados queda contenida en el Artículo 8.2.5.

Artículo 8.2.3.- Criterios de simultaneidad de usos.

- 1.- Si una actividad pudiera considerarse simultáneamente como perteneciente a más de un grupo de los relacionados en el artículo anterior, con independencia de la predominancia de alguno de ellos, se clasificará en el grupo que sea más restrictivo respecto a la compatibilidad de usos con la vivienda.
- 2.- Los usos pormenorizados y sus compatibles pueden darse simultáneamente en una parcela, en cualquier proporción salvo las limitaciones a usos compatibles expresadas en el artículo siguiente.

Artículo 8.2.4.- Usos compatibles.

Los usos dominantes pormenorizados reflejados por los Planos de Ordenación Pormenorizada del Plan, sin detrimento de incompatibilidades por normativas sectoriales o incompatibilidades ambientales, son compatibles con los siguientes usos:

1. Residencial Zona Histórica y Residencial Cerrada Tradicional, son compatibles con:
 - o Terciario Comercial, hasta 500 m²t, sólo en planta baja.
 - o Terciario Hostalero, Hotelero y Oficinas, hasta 500 m²t.
 - o Terciario Aparcamiento, en cualquier superficie.
 - o Talleres y Almacenes compatibles con residencial, hasta 500 m²t.
 - o Equipamientos, en cualquiera forma y sin limitación de superficie.
2. Residencial Manzana Plurifamiliar, Residencial Bloque Plurifamiliar y Residencial Unifamiliar Agrupada, son compatibles con:
 - o Terciario Comercial, hasta 1000 m²t, sólo en planta baja.
 - o Terciarios Hostelería, Hotelero y Oficinas, hasta 500 m²t.
 - o Terciario Aparcamiento, en cualquier superficie, sólo en planta baja y bajo rasante.
 - o Talleres y Almacenes compatibles con residencial, hasta 500 m²t.

- o Equipamientos, en cualquier forma y sin limitación de superficie.
3. Residencial Unifamiliar Aislada en cualquiera de sus densidades, son compatibles con:
 - o Terciarios Hotelero, Hostelería, Comercial y Oficinas, hasta 500 m²t.
 - o Terciario Aparcamiento, sólo en planta baja y bajo rasante.
 - o Talleres y Almacenes compatibles con residencial, hasta 500 m²t.
 - o Equipamientos, en cualquier forma y sin limitación de superficie.
 4. Residencial Vivienda Protegida, es compatible siempre con los usos compatibles de la tipología de su parcela y siempre que ello no suponga merma de su superficie mínima de reservada protegida.
 5. Terciario Hotelero, Hostelería, Comercial y Oficinas, es compatibles con:
 - o Terciario, en cualquiera de sus formas.
 - o Equipamientos, en cualquiera de sus formas y sin límite de superficie.
 6. Terciario Aparcamiento, es compatibles con:
 - o Talleres y Almacenes compatibles, al servicio del dominante, hasta un 10%.
 7. Industrial Intensivo e Industrial Extensivo, es compatibles con:
 - o Terciario en cualquiera de sus formas, salvo hotelero, hasta 2000 m²t.
 - o Equipamientos, en cualquiera de sus formas, salvo sanitario-asistencial y residencia-alojamiento, y sin límite de superficie.
 8. Industrial Logístico, es compatibles con:
 - o Industrial en cualquiera de sus formas, al servicio del dominante, hasta un 30%.
 - o Terciario en cualquiera de sus formas, salvo hotelero, al servicio del dominante, hasta un 10%.
 - o Equipamientos, en cualquiera de sus formas, salvo sanitario-asistencial y residencia-alojamiento, y sin límite de superficie.
 9. Equipamientos, en cualquiera de sus formas, compatibles con:
 - o Otros Equipamientos, en cualquiera de sus formas y sin límite de superficie.
 - o Terciario hotelero, hostelero, comercial y aparcamiento, al servicio del dominante, hasta un 25%.
 - o Taller artesanal y almacén compatible, al servicio del dominante, hasta un 25%.
 10. Espacios Libres, en cualquiera de sus formas, compatibles con:
 - o Equipamiento Deportivo no edificado, al servicio del dominante e integrado en el espacio libre.
 - o Otros Equipamientos Públicos complementarios, hasta un 10%.
 - o Terciario, al servicio del dominante, hasta un 5%.
 - o Terciario Aparcamiento bajo rasante.
 - o Aparcamiento en superficie, al servicio del dominante, hasta 10%
 - o Infraestructura, al servicio del Espacio Libre y otras infraestructuras hasta 1%.
 11. Red Viaria Urbana, compatibles con:
 - o Equipamientos y Terciario Comercial, al servicio del dominante y en quioscos temporales e integrados.
 - o Terciario Aparcamiento, bajo rasante.
 - o Aparcamientos en superficie, al servicio del dominante y supeditado al uso peatonal.
 - o Infraestructuras, al servicio del dominante e integradas.
 12. Aparcamientos en superficie en el espacio público, compatibles con:
 - o Equipamientos y Terciario Comercial, al servicio del dominante y en quioscos temporales e integrados.
 - o Terciario Aparcamiento bajo rasante.
 - o Espacios Libres, al servicio del dominante.
 - o Infraestructuras, al servicio del dominante.
 13. Aparcamientos bajo rasante en el espacio público, compatibles con:
 - o Espacio libre público o viales en su superficie.
 - o Taller y Almacén compatible, al servicio del dominante, hasta 10%
 - o Infraestructura al servicio del dominante.
 14. Infraestructuras, compatibles con:
 - o Otras Infraestructuras, en cualquiera de sus formas y sin límite de superficie.

Artículo 8.2.5.- Definiciones de Usos.**1. Uso Residencial.**

Es el uso que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas que configuran la familia tengan o no relación de parentesco. El PGOU distingue los siguientes tipos de uso residencial: zona histórica, cerrada tradicional, manzana plurifamiliar, agrupada unifamiliar, aislada unifamiliar de baja densidad, aislada unifamiliar de media densidad, aislada unifamiliar de alta densidad y vivienda de protección pública.

- o Residencial zona histórica.

Uso residencial propio de las edificaciones de la zona histórica delimitada por el Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico de Carmona, constituida por el Conjunto Histórico Amurallado y sus Arrabales Históricos.

- o Residencial cerrada tradicional.

Uso residencial en las edificaciones características de la ciudad consolidada que se distinguen por disponerse alineadas a fachada y adosadas a otras colindantes, resolviendo cada una, de forma autónoma, los espacios libres interiores necesarios para su ventilación y soleamiento, conformando el conjunto de las edificaciones manzanas cerradas.

- o Residencial manzana plurifamiliar.

Uso residencial en las edificaciones características de las áreas de ciudad de nueva formación. Se trata de una construcción de viviendas que se dispone alineada a fachada y que está adosada o no a otras colindantes. La construcción se ordenada por regla general entorno de un patio principal.

- o Residencial bloque plurifamiliar.

Uso residencial en las edificaciones características de la ciudad moderna, realizado para dar respuesta a la gran demanda de alojamiento del siglo pasado. Se trata de una construcción de viviendas tres o cuatro plantas de altura que no se dispone por lo general alineada a fachada y que conforma junto con otras edificaciones iguales un conjunto unitario y abierto. Las viviendas

que lo constituyen tienen accesos y elementos resueltos en comunidad de propietarios.

- o Residencial agrupada unifamiliar.

Uso residencial en los conjuntos de edificaciones de dos plantas de altura adosadas y dispuestas por lo general en hilera que conforman un grupo unitario y abierto en los que cada una de las viviendas dispone de acceso independiente.

- o Residencial aislada unifamiliar baja densidad.

Uso de vivienda unifamiliar en edificación aislada dentro de una parcela independiente, en general, de más de 2.000 m² de superficie, con acceso exclusivo desde la vía pública. Estas parcelas conforman asentamientos urbanísticos residenciales exteriores al núcleo urbano que denominados parcelaciones, cuya densidad, en general, es inferior a 4 viv/ha.

- o Residencial aislada unifamiliar media densidad.

Uso de vivienda unifamiliar en edificación aislada dentro de una parcela independiente, en general, con una superficie comprendida entre 1.000 y 2.000 m², con acceso exclusivo desde la vía pública. Estas parcelas conforman asentamientos urbanísticos residenciales exteriores al núcleo urbano que denominados parcelaciones, cuya densidad, en general, es entre 4 y 7 viv/ha.

- o Residencial aislada unifamiliar alta densidad.

Uso de vivienda en edificación aislada dentro de una parcela independiente, en general, con una superficie comprendida entre 600 y 1.000 m², con acceso exclusivo desde la vía pública. Parcelas agrupadas en conjuntos residenciales exteriores al núcleo urbano denominados urbanizaciones, cuya densidad, en general, es entre 7 y 10 viv/ha.

- o Residencial vivienda de protección pública.

Uso de vivienda con algún tipo de protección pública, con el que se califica un suelo, a su vez, calificado también con alguna de las tipologías residenciales por el PGOU o sus futuros planeamientos de desarrollo, en cumplimiento de las reservas exigidas por la legislación urbanística. Las viviendas deberán cumplir las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler, superficie y diseño, establecidas en Legislación y Planes en materia de suelo y vivienda protegida.

2. Uso Terciario.

El uso Terciario es el uso que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como el comercio al por menor en sus distintas formas, los de información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares, los de alojamiento temporal de las personas y las actividades ligadas a la vida de ocio y relación.

- o Terciario Hotelero.

Prestación de servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas. A los efectos de las presentes Normas, Las diferentes modalidades de alojamiento y sus condiciones se realizaran de conformidad con las normativas específicas vigentes para los establecimientos hoteleros.

- o Terciario Hostelero.

Prestación de servicio terciario tendente a procurar al público mediante precio, la consumición en el mismo de bebidas y, en su caso, de comidas frías o cocinadas. Existen de conformidad con las normativas específicas vigentes para los establecimientos de cada tipo: restaurante, autoservicios, cafeterías, bares, bares-quiosco, pubs y bares con música.

- o Terciario Comercial.

Prestación de servicio terciario destinado al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de las mercancías al público, mediante ventas al por menor.

- o Terciario Oficinas.

Prestación de servicio terciario de carácter administrativo privado, gestión, técnico, financiero, asesoramiento e información u otros.

- o Terciario Aparcamientos.

Prestación de servicio terciario destinado a la estancia de vehículos que no constituye estacionamiento en la vía pública.

3. Uso Industrial.

Uso de actividades productivas que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales.

- o Industrial intensivo.

Uso de actividad productiva en edificaciones tipo nave de una planta de altura adosadas conformando manzanas y agrupadas en conjuntos urbanos denominados polígonos.

- o Industrial extensivo.

Uso de actividad productiva en edificaciones tipo nave de una planta de altura aislada en parcelas independientes de grandes dimensiones agrupadas en conjuntos urbanos denominados polígonos.

- o Industrial logístico.

Uso de actividad productiva vinculados a las actividades económicas del transporte, la distribución, el almacenamiento, envasado, etiquetado y cualesquiera otras que tuvieran dicha o parecida finalidad y que con carácter no excluyente se pueden agrupar en las señaladas en la CNAE por Real Decreto 1560/1992 de 18 de Diciembre, dentro de los apartados 6311, 6312, 6321, 6322, 6323, 6024, 6340 y 7482.

4. Uso Equipamientos.

Es el uso dotacional que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionando los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población.

- o Equipamiento administrativo.

Dotación destinada a la atención de los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativo y para desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles, así como las sedes de las Corporaciones de Derecho público según Ley.

- o Equipamiento comercial. (Mercado Abastos y otros).

Dotación pública destinado permanentemente, o en días señalados, para vender, comprar o permutar bienes o servicios.

- o Equipamiento cultural y Social.

Dotaciones soporte de las actividades culturales, destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, sí como las actividades de relación social tendentes al fomento de la vida asociativa y los lugares de culto. Comprende los centros: cívicos,

casas de juventud, salas de exposiciones, bibliotecas, iglesias y conventos, museos, archivos, teatros y cines.

o Equipamiento deportivo y recreativo.

Dotación que comprende las instalaciones para la práctica de actividades deportivas. Comprende los espacios deportivos vecinales, de barrio, de carácter recreativo así como las de deporte de competición.

o Equipamiento educativo y formativo.

Es el uso dotacional integrados por los servicios destinados a la formación reglada e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos y su capacitación para el desempeño de actividades productivas. En este uso se incluyen las escuelas infantiles, los centros de educación primaria, los centros de educación secundaria y los centros de formación profesional.

o Equipamiento cementerio y tanatorio.

Dotación pública que comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares como son los cementerios, tanatorios y crematorios.

o Equipamiento sanitario y asistencial.

Dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio.

o Equipamiento residencia y alojamiento Temporal.

Dotación destinada a prestar alojamiento temporal para colectivos específicos como pueden ser casas de mujeres, emigrantes, transeúntes y marginados sin hogar, etc. Pueden tener la condición de vivienda protegida cuando se trata de alojamientos constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda tradicional y la residencia colectiva, por estar integrados por una parte de estancia privativa y otra en la que, de forma comunitaria, se pueda desarrollar el resto de las funciones que son propias de una vivienda y sean calificados como tales.

o Equipamiento genérico.

Dotación destinada a prestar cualquiera de los servicios descritos o cualquier otro sobrevenido, así como los equipamientos de uso mixto.

o Sistema General de equipamiento de ámbito municipal.

Uso dotacional del suelo así determinado por el PGOU, que configura la estructura general y orgánica del municipio. Suelo con destino de uso y dominio público.

o Sistema General de equipamiento de ámbito supramunicipal.

Uso dotacional del suelo así determinado por el PGOU, al servicio de la comarca, región o estado, que configura la estructura general del territorio. Suelo con destino de uso y dominio público.

o Equipamiento privado.

Dotación de titularidad privada que comporta un aprovechamiento lucrativo del suelo a los efectos de reparcelación

o Equipamiento público.

Dotación de titularidad pública. Suelo con destino de uso y dominio público. Suelo de cesión gratuita a los efectos de reparcelación.

5. Uso Espacios Libres.

Es el uso que comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. Son suelos que se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería y por su escasa edificación. Comprende los espacios libre, estanques, auditorios, temples de música, exposiciones al aire libre, etc. Así como las instalaciones o actividades allí asentadas como bares, restaurantes, verbenas, ferias, atracciones, etc.

o Espacio Libre genérico (Sistema Local).

Espacio libre de dimensión pequeña, tales como plazas, áreas estanciales e itinerarios peatonales y zonas verdes de mediano tamaño.

o Sistema General de Espacio Libre (Parques).

Espacio libre así determinado por el PGOU, que configura la estructura general y orgánica del municipio. Son zonas ajardinadas o arboladas de superficie grande, destinadas a diversidad de actividades que garantizan distintas posibilidades de esparcimiento.

o Espacio Libre Privado.

Espacio libre de pequeña dimensión de titularidad privada.

6. Uso Comunicaciones.

Uso viario que se destina a permitir la circulación y estacionamiento de personas, vehículos de motor, transporte público y bicicletas, bien en calles peatonales u otra con sección compartida con vehículos.

- o Comunicación-viario territorial.
Constituido por aquellas vías los flujos nacionales y regionales ya sean en tránsito o con término en la ciudad.
- o Comunicación-viario urbano.
Constituye el sistema arterial de la ciudad complementario al de rango territorial, siendo su función asegurar la accesibilidad y movilidad interior de la ciudad, soportando a los principales flujos y articulando las diferentes tramas urbanas de escala barrio. Es también el fundamento de la red de transporte público urbano.
- o Comunicación-aparcamiento de superficie.
Plataforma pública de estacionamiento de vehículos sobre rasante.
- o Comunicación. Aparcamiento subterráneo.
Plataforma pública de estacionamiento de vehículos bajo rasante.
- o Comunicación carril bici.
Constituido por carriles reservados a la circulación de bicicletas.
- o Comunicación-corredores verdes.
Caminos o bandas de enlace entre zonas urbanas o parques.
- o Comunicación- vías pecuarias.
Rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero.
- o Comunicación-ferroviario.
Suelo destinado a viales ferroviarios y sus instalaciones tales como : muelles, almacenes y en general cualquier instalación directamente relacionada con la instalación del ferrocarril.
- o Plataforma reservadas.
Vía reservada por el POTAUS para futuro transporte metropolitano.
- o Sistema general de comunicación municipal.
Vías de comunicación de ámbito municipal de primer orden que

constituye la estructura general y orgánica del municipio.

- o Sistema general de comunicación supramunicipal.

Vías de comunicación de ámbito supramunicipal de primer orden que constituye la estructura general y orgánica del territorio.

7. Uso Infraestructuras.

Uso dotacional sobre el que se implantan instalaciones y servicios urbanos de agua potable, riego, incendios, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, gas y petróleo, así como otras análogas.

- o Infraestructura-agua potable.
Uso del suelo para edificaciones o instalaciones al servicio de la red de abastecimiento de agua potable. Constituido por depósitos, grupos de bombeo y otras instalaciones complementarias.
- o Infraestructura-agua no potable.
Uso del suelo para edificaciones o instalaciones al servicio de las redes de riego o de incendios.
- o Infraestructura-saneamiento.
Uso del suelo para conducciones e instalaciones de saneamiento, grupos de bombeo y otras instalaciones de depuración de aguas.
- o Infraestructura- electricidad.
Uso del suelo para edificaciones o instalaciones de electricidad.
- o Infraestructura-telecomunicaciones.
Uso del suelo para edificaciones o instalaciones al servicio de la red de telecomunicaciones.
- o Infraestructura-gas y petróleo.
Uso del suelo para edificaciones o instalaciones al servicio de la red de telecomunicaciones.
- o Sistema General de Infraestructuras Municipal.
Uso dotacional de infraestructuras e instalaciones de primer orden que constituyen la la estructura general y orgánica del Municipio.
- o Sistema General de Infraestructuras Supramunicipal.
Uso dotacional de infraestructuras e instalaciones de primer orden que constituyen la la estructura general y orgánica del territorio.

TÍTULO IX.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**CAPÍTULO I. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES.****Artículo 9.1.1.- Ámbito de aplicación.**

1. Las Normas contenidas en el presente Título tienen por objeto regular las condiciones generales y particulares de las edificaciones del Término Municipal de Carmona, en coordinación con el conjunto de determinaciones del Plan General y las distintas legislaciones sectoriales y normas técnicas que les son aplicables.
2. Tienen aplicación directa en el suelo urbano y no urbanizable, mientras que en las áreas de reforma sistemáticas (AR) del suelo urbano no consolidado y en los sectores de suelo urbanizable (SUO, SUS y SUNS), su aplicación requerirá la aprobación previa de sus ordenaciones pormenorizadas y el desarrollo urbanístico completo de dichas áreas y sectores, hasta que estos suelos alcancen la condición de solar.
3. Los términos y conceptos definidos en los distintos Capítulos de este Título tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

Artículo 9.1.2.- Unidad de intervención, La Parcela.

1. Se entiende por parcela la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente. Cada parcela puede contener una o varias fincas. Las dimensiones de la parcela son las dimensiones de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.
2. Complementariamente a lo expresado en el apartado anterior, en parcelaciones externas al núcleo urbano principal, se entiende como parcela cualquiera de las situaciones que a continuación se relacionan:
 - a) La parcela física definida en la última cartografía elaborada para servir de base informativa al PGOU, basada en un vuelo de agosto 2011, donde se constata un parcelario con límites físicos exteriores reconocibles, accesos rodados y suministros urbanísticos independientes que pudieran existir.

- b) La unidad predial que figura en el Registro de la Propiedad a la fecha de aprobación de este Plan General..
 - c) La parcela catastral definida en la última revisión catastral, previa a la aprobación definitiva de este Plan General.
3. Las Parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y su código urbanístico. Los Solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los Proyectos de Reparcelación y Parcelación que se aprueben, y, en su defecto, en los Planos Catastrales.
 4. Son admisibles las segregaciones y agregaciones de parcela conforme al artículo 9.1.5, las condiciones mínimas de parcela y demás Normas de este Plan, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Parcelación o de Reparcelación.

Artículo 9.1.3.- Concepto de Solar.

1. Solar es la parcela, ubicada en suelo urbano, susceptible de ser edificada conforme a este Plan, dado que, con independencia de su superficie, reúne las exigencias dispuestas por el artículo 1.4.8.
2. Todo solar ha de reunir las siguientes características:
 - a) Que se encuentren totalmente urbanizadas conforme a las determinaciones establecidas en el presente Plan, en los instrumentos que lo desarrollan y en los Proyectos de Urbanización, y por ello, dotadas de los servicios urbanísticos de abastecimiento y saneamiento de agua con conexión inmediata a las redes públicas, suministro de energía eléctrica, con caudal y potencia suficiente para la edificación prevista, así como aquellos otros servicios de telecomunicaciones exigibles por la normativa en vigor.
 - b) Que estén emplazadas con frente a una vía urbana abierta al uso público con acceso suficiente para posibilitar el acceso de los servicios contra incendios, y cuente con alumbrado público, pavimentación en su calzada y ejecución de sus aceras en las condiciones exigidas por las normas vigentes en materia de accesibilidad urbanística.
 - c) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
3. La condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la

parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en las Normas o esté sujeta a Estudio de Detalle o Unidad de Ejecución previas o simultáneas para el señalamiento de alineaciones y rasantes o para el reparto de cargas y beneficios.

Artículo 9.1.4.- Segregación y Agregación de Parcelas.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.
2. Se podrá autorizar la edificación en parcelas que no cumplan las dimensiones mínimas de superficie si cumplimentan el resto de las condiciones de edificación y los requisitos para ser consideradas como solar y no existe la posibilidad de agregarlas con otras colindantes.
3. Toda segregación, deberá cumplimentar los requisitos establecidos en estas Normas para las condiciones de edificación así como presentar una estructura racional de disposición de las parcelas resultantes.

Artículo 9.1.5.- Relación entre Edificación y Parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, debiendo resolver todas las condiciones exigidas por estas normas en el interior de la misma. No obstante, las edificaciones de parcelas colindantes podrán compartir parte de sus sistemas estructurales, a modo de cimentaciones y muros medianeros o sobrevuelos.
2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento, ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Artículo 9.1.6.- Condiciones para la Edificación de una Parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Estar aprobado definitivamente el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada del área en el que se localice.
 - b) Estar calificada con uso edificable.
 - c) Cumplimentar las condiciones de parcela mínima exigida en cada caso.
 - d) Que tenga la condición de solar.
 - e) Que se hayan cumplimentado los deberes urbanísticos vinculados a la categoría y clase de suelo de que se trate.
2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de las condiciones de edificabilidad, retranqueos, alturas, ocupación y demás condiciones exigidas a la edificación según la zona en la que se pretenda localizar.

Artículo 9.1.7.- Tipos de Obras de Edificación.

A los efectos de la aplicación de las presentes condiciones, generales y particulares de edificación, las obras, según su objeto y naturaleza, se clasifican en los siguientes tipos:

1. Obras de CONSERVACIÓN.
 - a) Es la intervención cuya finalidad es la prevención y reparación de daños en un edificio, instalación o terreno, con objeto de asegurar su duración y de dar cumplimiento a la obligación de su propietario de mantenerlo en condiciones óptimas de integridad y funcionalidad, asegurando los requisitos de seguridad, salubridad y ornato público requeridos por el artículo 155 de la LOUA y, en su caso, por el artículo 36 de la LPHE y por el artículo 15 de la LPHA.
 - b) Las obras de conservación están destinadas al mantenimiento o reparación de los cerramientos, cubiertas, instalaciones y revestimientos, así como a la consolidación o reparación puntual de las estructuras portantes. Por tanto, en ningún caso supondrán una alteración de las condiciones arquitectónicas ni una ampliación de las edificaciones o instalaciones existentes.
2. Obras de RESTAURACIÓN.

- a) Es la intervención cuya finalidad es reponer o devolver al edificio sus condiciones originales o históricas de composición arquitectónica, características constructivas y, en la medida de lo posible, de uso, respetando sus características esenciales o fundamentales, valoradas con criterios objetivos, obtenidos a partir de todo tipo de indagaciones cognitivas previas.
- b) Con estos objetivos, las obras de restauración permiten intervenir sobre las estructuras, instalaciones, revestimientos y decoraciones, siempre que esto no supongan la transformación de sus condiciones arquitectónicas originales y siempre, en su caso, conforme a los criterios fijados por el artículo 39 de la LPHE.

3. Obras de REHABILITACIÓN.

- a) Es la intervención cuya finalidad es la adecuación o puesta en uso de un edificio, manteniendo sus características arquitectónicas, estructurales y constructivas esenciales. En su caso, a partir de los criterios establecidos por el artículo 39 de la LPHE, las actuaciones de rehabilitación seguirán las determinaciones generales del Plan y las específicas de cada edificio catalogado por el PEPPHC.
- b) Todas las intervenciones de rehabilitación, seguirán los criterios de:
 - o Compatibilizar la protección del edificio con la posibilidad de albergar nuevos usos que redunden en su mejor conservación y puesta en valor.
 - o Lograr coherencia formal, de lenguaje y materiales en el conjunto de las intervenciones, respetando la escala y composición tipo-morfológica del edificio y de su entorno.
 - o Conservar, integrar y poner en valor los espacios y elementos protegidos del edificio.
 - o Eliminar los añadidos superfluos que perjudiquen las características arquitectónicas esenciales del edificio, la conservación de elementos protegidos y su funcionalidad.
 - o Procurar la reversibilidad de las intervenciones, cuidando que las soluciones constructivas e instalaciones minimicen los daños graves o irreversibles sobre los elementos protegidos.
- c) Dentro de las Obras de Rehabilitación definidas en este artículo, se distinguen dos Niveles de Intervención:
 - o Rehabilitación Grado I.

Es la aplicada a edificios de excepcional o alto valor arquitectónico que, además, en su conjunto conservan un estado coherente. Por tanto, son edificios sobre los que se establece un alto nivel de protección (catalogados A, B y C).

- o Rehabilitación Grado II.

Es la aplicada a edificios en los que se reconocen valores patrimoniales significativos que justifican su protección parcial o puntual (catalogados D y E). Se trata de edificios que han sufrido intervenciones previas parciales o totales que han desfigurado parte de sus valores arquitectónicos originales, por ello la protección de estos edificios es parcial, conforme a lo especificado en cada caso por la Ficha del Catalogo.

- o Rehabilitación Grado III.

Es la rehabilitación aplicada a edificios sin ningún grado de protección patrimonial.

4. Obras de AMPLIACIÓN.

- a) La ampliación es la intervención cuya finalidad es la de aumentar la edificabilidad existente, siempre dentro de la superficie máxima y condiciones admitidas por el planeamiento.
- b) Esta intervención debe basarse en estos criterios:
 - o Respeto y los valores patrimoniales del edificio.
 - o La ampliación debe diferenciarse como arquitectura contemporánea respecto a los elementos históricos conservados en el edificio, evitará copias o reinterpretaciones eclécticas de arquitecturas históricas, buscará la diferenciación y coherencia formal y de lenguaje, ajustará su escala, su composición y sus materiales a los elementos originales y, cuando sea necesario, procurará su reversibilidad.
 - o En su conjunto, la ampliación debe servir para mejorar la calidad arquitectónica del conjunto del edificio, para mejorar su funcionalidad y para su puesta en valor. Todo ello sin anular o deformar los patios y espacios libres protegidos en la parcela.

5. Obras de DEMOLICIÓN.

- a) Demolición Parcial, es aquella dirigida a la demolición de partes del inmueble no protegidas, por carecer de interés arquitectónico, una vez constatada la ausencia de valores, o bien por su falta de

adecuación al edificio o a su entorno urbano. Seguirá los siguientes criterios:

- o Por lo general, no se producirá de forma aislada, sino inserta en un proceso general de intervención sobre el edificio.
- o Sólo podrá producirse de forma aislada de un proceso de rehabilitación general, cuando se justifique su necesidad a fin de mejorar la conservación de los valores arquitectónicos del edificio, su funcionalidad, su seguridad o su adecuación al entorno.
- o La demolición parcial debe producirse de modo que no se ponga en peligro la conservación y uso de los elementos protegidos del edificio, garantizándose, además, la seguridad de los inmuebles medianeros y de la vía pública.

b) Demolición Total es una Intervención, excepcional en la Ciudad Histórica, está destinada a la demolición del conjunto del inmueble, una vez constatada la ausencia de valores arquitectónicos y su falta de adecuación a su entorno urbano. Seguirá los siguientes criterios:

- o La demolición total no podrá ser nunca un hecho aislado, sino que tiene que producirse en el marco de un proceso continuo de sustitución de la edificación, de modo que el inmueble permanezca el menor tiempo posible en estado de solar.
- o La demolición total debe producirse de modo que se garantice en todo momento la seguridad de los inmuebles medianeros y de la vía pública.

6. Obras de NUEVA PLANTA.

- a) Son obra destinada a la construcción de una nueva edificación conforme a los parámetros establecidos en la normativa vigente, bien a partir de un solar o bien en el marco de un proceso de sustitución de una edificación, no protegida, previamente demolida.
- b) Las intervenciones de nueva planta, seguirán los siguientes criterios:
 - o La edificación de nueva planta debe diferenciarse como arquitectura contemporánea respecto a los edificios históricos de su entorno urbano, evitando copias o reinterpretaciones eclécticas de arquitecturas históricas.

- o Buscará la coherencia en sus formas y lenguaje. Ajustará su escala, su composición y sus materiales a los edificios de su entorno.
- o En definitiva, las edificaciones de nueva planta, entendidas como un proceso natural de renovación dentro de un conjunto histórico, vendrán a renovar y a enriquecer el conjunto urbano en que se insertan, en convivencia pacífica con las diversas arquitecturas históricas que se conservan.

Artículo 9.1.8.-Número de viviendas admisibles y sus superficies mínimas.

1. El uso unifamiliar o plurifamiliar de las parcelas residenciales está definido en las condiciones particulares de cada uso pormenorizado.
2. El número de viviendas admisibles en un inmueble o parcela se ajustará a las siguientes condiciones:
 - a) En las actuaciones de nueva planta, el número máximo de viviendas será el número que resulte de dividir la superficie construida total sobre rasante entre 80 m², redondeado al entero más próximo. Además, cada vivienda tendrá una superficie útil privativa (excluidas zonas comunes, aparcamientos y trasteros) mínima de 50 m².
 - b) En las actuaciones residenciales de rehabilitación y ampliación, el número máximo de viviendas será el número, redondeado al entero más próximo, que resulte de dividir la superficie construida total sobre rasante entre 80 m². En este caso, cada vivienda tendrá una superficie útil privativa mínima de 40 m², excluidas zonas comunes, aparcamientos y trasteros.
 - c) En las actuaciones de vivienda calificadas con algún tipo de protección pública, el número máximo de viviendas será el número, redondeado al entero más próximo, que resulte de dividir la superficie construida total sobre rasante entre 70 m². Además, en este caso, cada vivienda tendrá una superficie útil privativa (excluidas zonas comunes, aparcamientos y trasteros) mínima de 35 m².
 - d) En el caso de edificios catalogados, estas condiciones, tanto para viviendas libres como para viviendas protegidas, quedarán supeditada al criterio de protección expresado en el PEPPHC y sus Fichas de Catálogo, pudiéndose requerir, a tal efecto, una reducción en el número máximo de vivienda o bien llegar a

admitirse, puntualmente, una reducción de la superficie útil privativa mínima. Estas excepciones requerirán el dictamen favorable de la Comisión Local de Patrimonio del PEPHHC.

3. Para otras formas de alojamiento, diferentes a la vivienda, de carácter permanente o temporal (alojamientos o residencias de menores, jóvenes, mayores, hoteles, hostales, pensiones, albergues, etc.), se establece una superficie útil mínima por plaza de alojamiento de 20 m², incluidas las zonas de uso común y excluidos aparcamientos, almacenes e instalaciones.

Artículo 9.1.9.-Previsión de aparcamientos al servicio de nuevos usos.

1. Las edificaciones residenciales de nueva planta, las rehabilitaciones residenciales en la medida en que amplíen el número de viviendas ó la superficie construida existentes, así como los nuevos usos terciarios o sus ampliaciones, requerirán la previsión mínima de una (1) plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo (o fracción) residencial que se edifique de nueva planta o que se amplíe; nunca menos de una (1) plaza por cada nueva vivienda, sin que sea obligatorio más de dos (2) plazas por vivienda. A estos efectos se consideran viviendas existentes las que de forma inequívoca puedan identificarse en el edificio en el estado previo a la intervención; si éstas no pudieran ser identificadas se considerará el número máximo de familias empadronadas simultáneamente en el inmueble en los últimos diez (10) años, mediante el correspondiente certificado municipal.
2. En el resto de usos terciarios, industriales y equipamientos privados de nueva planta, será requerirá una (1) plaza de aparcamiento mínimo por cada 100 m² de techo (o fracción) dentro de la parcela. En caso de actuaciones de rehabilitación se estará a lo dispuesto en este artículo para usos residenciales. En todo caso, para estos usos no residenciales, el Ayuntamiento, a tenor de las características de la actividad y de sus entornos urbanos, podrá exigir dotaciones de aparcamientos superiores a los mínimos establecidos en estas Normas.
3. La efectiva disposición de la totalidad de las plazas requeridas, en condiciones adecuadas para su inmediato uso, es condición necesaria para otorgar la Licencia de Primera Ocupación.
4. No están obligadas a disponer de estas plazas de aparcamiento las siguientes actuaciones:
 - a) Actuaciones de vivienda unifamiliar.
5. En la Zona Histórica, las plazas de aparcamiento dispuesta dentro de cada parcela de actuación, habrán de disponerlas bajo rasante, salvo en el caso de:
 - b) Actuaciones diferentes a vivienda unifamiliar en parcelas de hasta 200 m² de superficie.
 - a) Actuaciones de vivienda unifamiliar.
 - b) Actuaciones sobre parcelas catalogadas, en la medida en que la protección de sus edificaciones le impida disponer bajo rasante de todas o parte de las plazas requeridas.
 - c) Actuaciones sobre parcelas con restos arqueológicos que deban conservarse a juicio de la Administración Cultural Competente, en la medida en que dicha conservación impida la disposición de aparcamientos bajo rasante.
6. En Zona Histórica, cuando esta previsión obligatoria de aparcamientos no sea posible de obtener, en parte o en su totalidad, dentro de la parcela de actuación, el promotor deberá disponer las plazas requeridas en el entorno urbano más próximo posible, en aparcamientos privados o públicos, según se regula en el artículo 2.2. de la Ordenanza del PEPHHC.

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN Y FORMA DE EDIFICIOS**Artículo 9.2.1.- Ocupación del solar sobre rasante.**

1. La ocupación máxima sobre rasante para cada planta será la determinada en las Condiciones Particulares de cada uso pormenorizado.
2. A efectos de su cuantificación, las galerías y porches cubiertos, abiertos o no, computan el 100% de su superficie.
3. Estas ocupaciones máximas están supeditadas a la limitación de la edificabilidad máxima de la parcela, en su caso, y al cumplimiento de los tamaños mínimos de patios.
4. El Ayuntamiento podrá solicitar la redacción de un Estudio de Detalle para ordenar la edificación sobre parcelas que lo requieran por razón de su tamaño, profundidad o topografía compleja, con objeto de analizar y corregir el impacto de los volúmenes de la actuación sobre el resto de las parcelas de la manzana y sobre las visuales de fachadas o medianeras desde el entorno urbano.
5. En el ámbito del Plan Especial, las parcelas afectadas, habrán de tener en cuenta las Condiciones Particulares de la Muralla y Condiciones Particulares del Escarpe, reguladas por el PEPPHC

Artículo 9.2.2.- Ocupación del solar bajo rasante y su profundidad máxima.

1. La ocupación bajo rasante será la determinada para cada uso pormenorizado.
2. La ocupación bajo rasante estará destinada a aparcamientos, trasteros, almacenes o instalaciones al servicio del uso sobre rasante. Sólo podrán admitirse bajo rasante otros usos diferentes a los anteriores, en parcelas de usos pormenorizados diferentes al residencial, computándose en este caso como parte de la edificabilidad, conforme a los criterios de cómputo de edificabilidad contenidos en estas Normas.
3. El número máximo de plantas bajo rasante será de dos.
4. Conforme al Art. 49.3 de la LOUA, las condiciones de ocupación bajo rasante estarán supeditadas a las limitaciones establecidas en este artículo y, además, en las determinaciones generales y específicas de

protección arqueológica contenidas en el PEPPHC, incluidas las limitaciones derivadas de la protección que corresponde a los hallazgos patrimoniales casuales.

5. En el ámbito urbano del Plan Especial, las parcelas afectadas, habrán de tener en cuenta las Condiciones Particulares de la Muralla y Condiciones Particulares del Escarpe, reguladas por el PEPPHC

Artículo 9.2.3.- Alineaciones.

1. La alineación exterior es la línea que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas. Figura en los Planos de Ordenación Pormenorizada.
2. Salvo cuando así lo establezcan las condiciones particulares de edificación no se permiten retranqueos ni galerías porticadas en planta baja.
3. La edificación de las plantas altas, en general, también mantendrán el plano de fachada, si bien podrán admitirse retranqueos en la planta alta cuando estos resulten coherentes con el entorno urbano, por razón de la topografía, para evitar medianeras vistas, por el carácter fragmentado de las fachadas existentes o bien por la aplicación de criterios diferenciadores y de mejor composición entre elementos protegidos a conservar y los nuevos elementos de la fachada.
4. No se permiten cuerpos o elementos salientes, cerrados o abiertos, en ninguna de las plantas, salvo los recogidos en el artículo de estas Ordenanzas.
5. En aquellos casos en los que se produzca la sustitución de una edificación existente con una alineación exterior irregular o no acorde con la del resto de la calle, será preciso proceder a una regularización de dicha alineación previo informe del Área de Urbanismo, ya sea de manera previa al Proyecto (petición de alineación oficial), o en la Solicitud de Licencia, presentando a tal efecto el preceptivo plano de Tira de Cuerda.
6. Podrá modificarse la alineación exterior para instalar ascensores exentos o adosados a las fachadas exteriores de edificios ya existentes, sobre espacios públicos cedidos en uso mediante concesión administrativa u otras fórmulas legales. Esta cesión sólo podrá hacerse cuando no exista posibilidad de su instalación en el interior del edificio o de la parcela, cuando no exista menoscabo significativo de las condiciones morfológicas y de calidad urbana generales, y cuando en el lugar de la

instalación haya espacio suficiente para preservar la continuidad del acerado y de los espacios exteriores, o al menos se cumplen los parámetros exigibles por la Normativa de Accesibilidad (ancho de itinerarios peatonales, etc.) y de Seguridad viaria que sean aplicables. Se seguirá el mismo procedimiento que en el punto anterior para la modificación de la alineación exterior.

Artículo 9.2.4.- Retranqueos y Separación a Linderos.

1. Retranqueo es la distancia que se guarda entre la alineación exterior y la edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo y está determinado en su caso en las condiciones particulares de edificación y por las alineaciones interiores o fondos máximos edificables especificados en los planos de ordenación pormenorizada.
2. Separación a linderos es la distancia entre los límites medianeros de la parcela y la edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo y está determinado en su caso en las condiciones particulares de edificación. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación de la edificación a los linderos laterales y al fondo, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es el fondo, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.
3. Los retranqueos y separación a linderos exigibles en su caso a la edificación serán de aplicación también a sus plantas sótano así como a las construcciones auxiliares, salvo las piscinas.
4. En el ámbito del Plan Especial, las parcelas afectadas, habrán de tener en cuenta las Condiciones Particulares de la Muralla y Condiciones Particulares del Escarpe, reguladas por el PEPPHC.
5. En todo caso, para la ordenación de retranqueos y separación a linderos el Ayuntamiento podría solicitar la redacción de un Estudio de Detalle, en los casos y con los objetivos expresados en el apartado 4 del Artículo 9.2.1.

Artículo 9.2.5.- Superficie Libre de Parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación, salvo en los edificios catalogados donde existen patios o espacios libres de parcela que han de ser conservados en su estado actual.
2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.
3. En caso que sea establecido por el Planeamiento un espacio libre comprendido entre la línea de edificación o plano de fachada y la alineación exterior, en este espacio privado sólo se permitirá la instalación de marquesinas y toldos para proteger la entrada al edificio principal, que deberán respetar las Normas que para estos elementos dicten por las Ordenanzas Municipales.

Artículo 9.2.6.- Superficie edificada por planta, superficie edificada total, superficie útil, superficie edificable y coeficiente de edificabilidad neta.

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación, que aparezcan cubiertas por la planta o el forjado superior. En los casos en que la planta baja aparezca diáfana y abierta por sus fachadas, su superficie cubierta contabilizará igualmente como edificada sin reducción alguna.
2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados o zona cubierta en el caso de plantas diáfnas y abiertas.
4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la

conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m^2t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m^2s).

Artículo 9.2.7.- Cómputo de la superficie edificada.

1. No se computará como superficie edificada:
 - a) La de las construcciones bajo rasante, en las condiciones establecidas en el artículo 2.1.2, referente al régimen del subsuelo.
 - b) Los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro.
 - c) Las cubiertas y sus elementos de protección y ventilación.
 - d) La superficie bajo la cubierta si por su altura carece de posibilidades de uso.
2. Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como todos los cuerpos volados cerrados, porches y las edificaciones auxiliares.
3. A efectos de superficie edificada, los cuerpos volados abiertos, las pérgolas y las galerías de patios, computarán el cincuenta por ciento de su superficie, excepto las pérgolas instaladas en espacios libres de uso comunitario que no computarán como superficie edificada.

Artículo 9.2.8.- El coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima, el derecho de edificabilidad de una parcela, expresada en metros cuadrados de techo edificables por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).
2. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

Artículo 9.2.9.- Los Patios.

1. Se distinguen:
 - a) Patio principal: Es el patio que estructura la ocupación de la parcela y constituye el elemento tipológico principal y simbólico de los edificios de la Ciudad. El patio principal cumplen funciones de circulación y de estancia. Puede tener asociados un zaguán, o varias galerías o corredores, cubiertos o descubiertos, escaleras interiores o exteriores, etc.
 - b) Patio trasero o corral: Situado al fondo de la parcela, tiene asociadas estancias de almacenaje.
 - c) Patio de luces y ventilación: De tamaño menor y en posiciones de borde de parcela.
 - d) Patios ingleses: Aquellos dispuestos bajo rasante para servir al sótano
2. Los patios principales podrán cubrirse con monteras o marquesinas en las siguientes condiciones:
3. Su diseño deberá garantizar, permanentemente, la iluminación y ventilación natural del patio y de las estancias vivideras que se sirven de él. Su diseño y materiales deben ser coherente con el carácter arquitectónico del patio y deben estar debidamente integradas en el conjunto del edificio y en su entorno. Debe garantizarse que no tengan impacto visual desde el espacio público.
4. Los patios traseros o corrales, así como los de luces y ventilación podrán cubrirse con estructuras ligeras y móviles de sombra. También podrán tener marquesinas y pérgolas que cubran hasta un 20% de su superficie, siempre que cumplan las condiciones de diseño e integración relacionadas en el apartado anterior.
5. Dimensiones mínimas:
 - a) Patio principal: Admitirá inscribir círculo de \varnothing 1/2 de su altura máxima, y como mínimo:
 - o En parcelas hasta 200 m^2 , \varnothing 3 m.
 - o En parcelas de 200 a 500 m^2 , \varnothing 4 m.
 - o En parcelas más de 500 m^2 , \varnothing 5 m.
 - b) Patio trasero o corral: Admitirá inscribir círculo de \varnothing 2/3 de altura máxima, y un mínimo:
 - o En parcelas hasta 200 m^2 , \varnothing 4 m.
 - o En parcelas de 200 a 500 m^2 , \varnothing 5 m.

- o En parcelas más de 500 m², Ø 6 m.
 - c) Patio de luces y ventilación: Admitirá inscribir círculo de Ø 3 m. ó 1/3 de su altura media. Cuando este no sirve a estancias vivideras (salón y dormitorios): admitirá inscribir círculo de Ø 2 m. ó 1/4 de su altura media.
 - d) Patio Ingles: Admitirá inscribir círculo de Ø 3 m. ó 1/3 de su altura media.
6. Las viviendas interiores tendrán sus accesos y, al menos, el salón dando directamente al patio principal o al patio corral. No se admitirán viviendas interiores sólo a patios de luces o ventilación.

Artículo 9.2.10.-Número de plantas y altura de planta.

1. El número máximo de plantas sobre rasante del edificio será el determinado en los planos de ordenación y en las condiciones particulares determinadas para cada tipo de edificación.
2. Son admisibles actuaciones con una planta menos que las autorizadas.
3. Se admite como planta baja, la que tiene cota de solería entre -0'5 y +0'5 m. de la cota de referencia de la fachada (definida en el artículo siguiente). La altura libre mínima de la planta baja se fija en 2'60 m. para viviendas y 3'00 m. para el resto de usos. En las cocinas, servicios, pasillos y aparcamientos podrá admitirse una altura libre mínima de 2'20 m.
4. Se define como planta alta cualquiera de las situadas sobre la baja. Sus alturas libres mínimas son las mismas que las de la planta baja.
5. En ningún caso será admisible que la altura de una planta sea superior a la de su planta inferior.
6. Se define como planta sótano la situada por debajo de la planta baja. Su altura libre mínima es de 2,60 m y de 2'20 m. para aparcamientos, instalaciones o almacenaje y la altura libre máxima es de 3'60 m.

Artículo 9.2.11.-Altura de la edificación.

1. La altura de la edificación viene definida por la diferencia entre la "cota de referencia de alturas" y el plano horizontal que contiene el alero de la cubierta o la cara superior del último forjado horizontal.

2. Para edificios con fachada a una sola vía pública, la cota de referencia para medir la altura es:
 - a) Si la diferencia de cota entre las rasantes extremas es menor a 1'5 m., la cota de referencia de altura será la media entre dichas cotas extremas.
 - b) Si la diferencia de cota entre las rasantes extremas es mayor a 1'5 m., debe dividirse la fachada en los tramos que sea preciso para aplicar la regla anterior.
3. Para edificios en esquina a dos o más vías públicas, la cota de referencia de altura se determina como en el apartado anterior, desarrollando el conjunto de las fachadas como si fuera una sola.
4. Para edificios con frente a dos o más vías, que no formen esquina, la cota de referencia de alturas es la correspondiente a cada calle, situando, en general, el salto de altura en una línea imaginaria interior equidistante a fachadas opuestas. Esta línea virtual podrá desplazarse hacia una u otra fachada cuando lo aconseje la catalogación del edificio y la coherencia tipo-morfológicas de la nueva ordenación, sin que ello suponga un incremento de la volumetría y techo edificable máximo sobre rasantes que le correspondería al inmueble en el caso general.
5. Las edificaciones situadas por debajo de las cotas de referencia de altura se consideran edificaciones bajo rasante a efectos de cómputo de edificabilidad y a efectos de usos admisibles.
6. Alturas máximas de las edificaciones de uso residencial, terciario y equipamientos sobre la rasante, en función del número de plantas es:

o 1 Planta:	4'00 metros.
o 2 Planta:	7'50 metros.
o 3 Planta:	11'00 metros.
o 4 Planta:	14'50 metros.
7. Sin perjuicio de normas particulares, con carácter general, la altura máxima de los edificios de uso industrial y terciario de una planta es de 7 metros, admitiéndose dentro de estos entreplantas que computarán a efectos de edificabilidad.

No obstante lo anterior, excepcionalmente, cuando se justifique que las necesidades específicas de una actividad industrial o terciaria demanda una altura general o parcial de la edificación que excede la limitación del párrafo anterior y ello no es posible resolverlo bajando la cota de la planta baja del edificio, el Ayuntamiento podría autorizarlas

previo Estudio de Detalle que defina estos volúmenes superiores y justifique que ello no tiene incidencia negativa sobre el entorno industrial, urbano o territorial, ni supone incremento del aprovechamiento urbanístico que corresponde a la parcela.

Artículo 9.2.12.- Construcciones permitidas sobre la última planta.

1. Por encima de estas alturas máximas edificadas sólo son admisibles los castilletes de cajas de escaleras y ascensores, pretilos de cubierta plana, faldones de teja con pendientes inferiores al 45%, lucernarios, antenas, chimeneas, placas solares o equipos de instalación de climatización, sin que ninguno de estos elementos pueda superar la altura de 200 cm. sobre la altura máxima del edificio, salvo los pretilos de fachada cuya altura máxima será de 120 cm.
2. Los cuerpos de ascensores y cajas de escaleras autorizables sobre la altura máxima del edificio cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) El acceso a la azotea y cuerpo de ascensor, constituirán un sólo núcleo de comunicaciones para el conjunto del edificio, independientemente del número núcleos verticales del edificio.
 - b) La superficie máxima del núcleo de comunicación vertical será de 20 m² de superficie. Esta superficie computará para el cálculo de la edificabilidad total del edificio.
 - c) Este núcleo, en ningún caso se podrá localizar en la crujía de fachada, sino en posición retranqueada de esta, al menos una crujía y como mínimo de 3 metros. Igualmente, siempre que sea posible, se procurará su retranqueo de las medianeras y de los patios principales, como mínimo otros 3 metros.
 - d) La altura máxima de este cuerpo de comunicaciones será de 3 metros, medidos desde la cota superior del forjado general de la cubierta hasta la cota superior del forjado que lo cubre (azotea plana) o del alero de su cubierta de teja.
 - e) Por encima de su cubierta no será posible instalar ninguna otra instalación o elemento construido, salvo el cuerpo de ascensor en la altura mínima que técnicamente sea posible.
3. El proyecto técnico que se presente para la obtención de la licencia urbanística debe prever y justificar estas instalaciones y además, valorar el impacto visual que van tener en el entorno urbano, así como las

medidas correctoras que, en su caso, sean precisas. El Ayuntamiento a la vista de los factores anteriormente descritos, podrá proponer la reubicación de algunos de estos elementos e incluso impedir su instalación por encima de la altura máxima de edificación, en aquellos casos en que se aprecie un impacto ambiental negativo, tanto en la fase de licencia como una vez ejecutados, si estos se ejecutaran sin cumplir las condiciones de licencia o en ausencia de esta.

Artículo 9.2.13.- Cubiertas.

1. La cubierta de las edificaciones de uso residencial, terciario y equipamientos, sin detrimento de las condiciones particulares de la zona histórica, podrán ser inclinadas de teja o cubiertas planas, cerámica o de grava. Excepcionalmente podrán emplearse cubiertas inclinadas metálicas o de vidrio cuando ello sea coherente con la composición arquitectónica del edificio y se justifique su adecuada integración en su entorno.
2. En general debe procurarse el mantenimiento de los tipos de cubierta propios del entorno en el que se encuentre la edificación. En caso de cubierta de tejas, la teja a emplear será curva cerámica, nunca de hormigón y los paños de cubierta se ajustarán a los elementos estructurales o volumétricos de la edificación.
3. La cubierta de las edificaciones de uso industrial podrán ser de chapa metálica, teja o cubierta plana, evitando los colores y brillos estridentes en su contexto.

Artículo 9.2.14.- Construcciones auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, vestuarios, lavaderos, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.
2. Estas construcciones auxiliares deberán cumplir con las condiciones de ocupación y separación a linderos que se fijan en cada ordenanza de zona, y el volumen construido computará a los efectos de edificabilidad y aprovechamiento.
3. En todo caso, la altura máxima de estas construcciones auxiliares será de tres (3) metros.

4. Las instalaciones de aire acondicionado, antenas y captación solar cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Ninguna de estas instalaciones se colocarán en las fachada o medianeras visibles del edificio, salvo que su integración sea tal que resulte imperceptible su presencia.
 - b) En general se instalarán sobre la cubierta del edificio, respetando las determinaciones de este Capítulo para cubiertas y construcciones por encima de la última planta.
 - c) Su localización y formalización seguirá el criterio de integración y minimización de su impacto sobre la composición arquitectónica del edificio, sobre el espacio público y, en general, en su entorno urbano.
5. Todos los proyectos de ejecución de obras de edificación de nueva planta o de rehabilitación, deberá prever la localización y formalización de estas instalaciones o, al menos, su preinstalación, conforme a los criterios referidos en el apartado anterior.
6. La instalación aislada de cualquiera de estos equipos de aire acondicionado, de captación solar o eólica y de antenas de cualquier tipo, ejecutadas fuera del marco de proyecto de intervención general sobre el edificio, requerirá también la solicitud de licencia municipal acompañada de la documentación técnica adecuada para definir sus condiciones de localización y formalización.

Artículo 9.2.15.-Armonización de las construcciones en su entorno.

1. En general, las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición al ambiente urbano en el que estuvieren situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal, cuando fuera preciso, podrá exigir como documentación complementaria del Proyecto de Edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista.

Artículo 9.2.16.-Condiciones de las Fachadas.

1. En general, las fachadas exteriores del edificio, así como las fachadas interiores y medianeras visibles desde el espacio público y desde el

entorno urbano, deberán someterse a los siguientes criterios generales:

- a) Debe predominar el macizo sobre el hueco.
- b) La disposición y escala de sus elementos guardarán la composición adecuada para su mejor integración en el entorno urbano.
- c) Se procurará la serenidad de los planos blancos y la simplicidad de sus huecos y elementos singulares.
- d) El edificio expresará en su fachada sus condiciones tipo-morfológico interiores, de modo que su composición y lenguaje sean coherentes con su carácter histórico o contemporáneo. Se evitará emplear composiciones y lenguajes falsos o descontextualizados.
- e) En general los huecos nuevos serán adintelados. El empleo de arcos exige la justificación de que ello no es perjudicial para su entorno urbano y, además, es coherente con la composición arquitectónica y sistemas constructivos del edificio.
- f) El color general del edificio será el blanco.
- g) La composición de la fachada será unitaria y coherente. Por ello no se admitirán actuaciones parciales, ni cerramientos provisionales de locales, pendientes de una ejecución independiente posterior. Tampoco se admitirán diferentes estados de mantenimiento de la fachada por razón de existir diferentes propietarios. La fachada es elemento común del edificio y, por tanto, requiere un mantenimiento común.
- h) No se admitirán sobre la fachada equipos de aire acondicionado, contadores, cajas de registro, cableados o cualquier otra instalación sobrepuesta.
- i) La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.
- j) Los paramentos verticales exteriores se deberán utilizar materiales diseñados e indicados expresamente para los mismos, evitándose la utilización de materiales propios del interior del edificio, tales como azulejos, baldosas de terrazo, etc.

Artículo 9.2.17.-Tratamiento de las fachadas de locales de planta baja.

1. La composición general de las fachadas de locales de planta baja deberá diseñarse en el proyecto del edificio de forma integrada con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.
2. En las obras de reforma o adecuación de locales de planta baja que forman parte de un edificio deberá justificarse que ésta sigue armonizando con el resto de la fachada.

Artículo 9.2.18.-Modificación de las fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
2. El cerramiento ligero de terrazas existentes, sin constituir con ello cuerpos cerrados volados, requerirá un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.
3. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos.
4. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas, una solución de diseño unitario. En estos casos, subsidiariamente, La Administración Urbanística Municipal podrá hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de la fachada.

Artículo 9.2.19.-Disposición de Instalaciones en el exterior del edificio.

1. Los equipos de aire acondicionado, de captación solar y de antenas de telecomunicaciones de todo tipo de los edificios y construcciones, cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Ninguna de estas instalaciones se colocarán en las fachada o medianeras visibles del edificio, salvo que su integración sea tal que resulte imperceptible su presencia.
 - b) En general se instalarán sobre la cubierta del edificio, respetando las

determinaciones de este Capítulo para cubiertas y construcciones por encima de la última planta.

- c) Su localización y formalización seguirá el criterio de integración y minimización de su impacto sobre la composición arquitectónica del edificio, sobre el espacio público y, en general, en su entorno urbano.
2. Todas las Propuestas de Intervención y el correspondiente proyecto de ejecución de obras de edificación de nueva planta o de rehabilitación, deberá prever la localización y formalización de estas instalaciones, o al menos su preinstalación.
3. La instalación aislada de cualquiera de estos equipos de aire acondicionado, de captación solar o eólica y de antenas de cualquier tipo, ejecutadas fuera del marco de proyecto de intervención general sobre el edificio, requerirá también la solicitud de licencia municipal acompañada de la documentación técnica adecuada para definir sus condiciones de localización y formalización.
4. El Ayuntamiento podrá ordenar o fomentar, en cualquier momento, la reubicación, sustitución o eliminación de las instalaciones de este tipo, existentes o ejecutadas sin licencia.

Artículo 9.2.20. Cuerpos y elementos salientes.

1. Son cuerpos salientes los volúmenes habitables del edificio que sobresalen de su alineación, tengan su perímetro volado abiertos (balcones), semicerrados (guardapolvos) o cerrados con elementos fijos. Los elementos de este tipo deberán cumplir estas condiciones:
 - a) Su altura mínima sobre la cota de la calle será de 3'50 metros.
 - b) Se separarán de la medianera 0'60 metros.
 - c) Saldrán del plano de fachada un máximo de:
 - o 25 cm. para calles de anchura menor de 5 metros.
 - o 50 cm. para calles de anchura mayor de 5 metros.
2. Son elementos salientes los elementos constructivos no habitables, de carácter fijo que sobresalen de la alineación de fachada, tales como zócalos, portadas y cornisas. Los elementos de este tipo deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Los zócalos y portadas sobresaldrán un máximo de 10 cm. del plano

de fachada.

- b) La cornisa sólo aparecerá asociada al forjado de cubierta, no se admiten cornisas en forjados intermedios. Sobresaldrá un máximo de:
 - o 25 cm. para calles de anchura menor de 5 metros.
 - o 50 cm. para calles de anchura mayor de 5 metros.
3. Su diseño, materiales y colores se ajustarán a las condiciones contenidas en el Artículo 9.2.16 Condiciones de Fachadas.

Artículo 9.2.21. Elementos salientes no permanentes.

1. Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes Ordenanzas Municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas pueda establecer el Plan General.
2. En todo caso estos elementos se dispondrán a una altura que no suponga obstáculo alguno para la normal circulación de personas y vehículos
3. Sólo se permitirán toldos extensibles en fachada con soportes exclusivamente apoyados en ésta, que no supongan la colocación de soportes fijos. Es obligatorio que estos toldos queden recogidos en los horarios de cierre del establecimiento al que sirven.

Artículo 9.2.22. Portadas, Escaparates y Rótulos.

1. La alineación exterior de estos elementos no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que ciento cincuenta (150) centímetros no será permitido saliente alguno.
2. Sólo son admisibles los rótulos que sirvan para señalar la existencia de locales o edificios destinados a un uso, conteniendo el nombre del establecimiento y la actividad a la que se dedica, cuando estos se dispongan en la sede del establecimiento anunciado.
3. Los rótulos deberán armonizar con la edificación y el entorno, sin menoscabar las cualidades de la arquitectura y el paisaje urbano en que se encuentren.

4. En cada edificio, los rótulos deberán armonizar entre sí, situándose de forma ordenada y siempre que sea posible con unidad de estilo, tamaño, calidades y materiales.
5. Se recomienda que, en general, los rótulos se sitúen encima de los locales, con un rótulo bajo dintel en huecos de fachada, con letras corpóreas directamente sobre el paramento o con placa de pequeño tamaño sobre el paramento.
6. También son admisibles las banderolas perpendiculares al plano de fachada, ajustadas a las características arquitectónicas de la misma y sin ocultar sus líneas compositivas, siempre que estas respeten las condiciones exigibles al resto de cuerpos salientes, en cuanto a vuelo y altura.
7. Se prohíbe expresamente que toda la fachada o gran parte de ella se convierta en un panel publicitario.

Artículo 9.2.23. Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto de cualquier volumen edificado, pretil o tapia de cerramiento deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas, siendo responsables sus propietarios de su tratamiento y mantenimiento.
2. Los proyectos de nueva planta o rehabilitación deberán contener el tratamiento de las medianeras, igual que si se tratara de una fachada.
3. Por razones de seguridad u ornato urbano, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución subsidiaria de las obras de mejora de medianerías vistas en determinados espacios públicos de importancia y estética.
4. El Ayuntamiento podrá elaborar ordenanzas de criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 9.2.24. Cerramientos de solares.

1. Los solares y otros terrenos urbanos deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad, seguridad y ornato, siendo su ejecución y mantenimiento responsabilidad de su propietario.

2. El cerramiento de cada unidad edificatoria o promoción mantendrá una misma unidad de estilo. A los cerramientos alineados a fachadas o a medianeras se les aplicarán las condiciones de fachadas y medianeras contenidas en este artículo.
3. En las edificaciones retranqueadas de fachada, sus vallas de cerramiento de fachada deberán permitir la relación visual entre la fachada del edificio y la acera. Para ello, podrán tener elementos ciegos de hasta cien (100) centímetros de altura máxima respecto de la acera, completados en su caso con pilares o machones, y entre ellos protecciones diáfanas, vegetación, o elementos mallas, rejas o celosías, estéticamente acordes con su entorno.
4. La altura máxima total del cerramientos provisionales de solares serán de doscientos cincuenta (250) centímetros y en cerramientos definitivos esta podrá elevarse hasta la altura máxima admisible para la planta baja de la edificación. En calles con desnivel, el cerramiento deberá escalonarse para no superar estas alturas máximas en ningún punto.
5. Se exceptúan aquellos edificios que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación de la Administración Urbanística Municipal.
6. Los cerramientos definitivos formarán parte del proyecto de edificación, y estarán definidos con la misma escala y detalle técnico que aquélla, precisando para su reforma lo mismo que se exige a una fachada.
7. En ningún caso se permitirá el empleo en los cerramientos o sus remates de elementos eclécticos o inestables.

Artículo 9.2.25. Protección y Fomento del arbolado urbano.

1. La tala de árboles en suelo urbano o urbanizable, quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística o autorización municipal, sin perjuicio de otras autorizaciones administrativas que fueran necesarias obtener de las autoridades competentes en esta materia. Para la concesión de la licencia, la administración urbanística deberá recabar informe al Departamento Municipal correspondiente, referente a su viabilidad y condiciones a imponer para su tala o trasplante.
2. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algún ejemplar por causa imponderable de fuerza mayor, se procurará afectar a los ejemplares de menor edad y porte.
3. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causantes de su pérdida, o subsidiariamente por el Ayuntamiento. Cuando, accidentalmente, o bien de forma justificada, fuera necesaria la sustitución o reposición del arbolado existente en las vías públicas, se emplearán especies iguales al ejemplar desaparecido o bien de la especie dominante en la hilera o agrupación de arbolado y, además, en la medida de lo posible, su porte será similar que los desaparecidos. Todo ello, sin perjuicio de las sanciones que fueran procedentes,
4. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.
5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado, hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
6. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o privados, que se encuentren ajardinados y arbolados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte. Excepcionalmente, cuando ello fuera imprescindible para la ejecución de actuaciones urbanísticas aprobadas por el Ayuntamiento o para disponer del aprovechamiento urbanístico al que tuviera derecho la parcela, el Ayuntamiento podrá aprobar la tala, a cambio de la disposición en espacios públicos o privados cercanos, con cargo al promotor, de un número de ejemplares doble a los talados.
7. Los patios de manzanas deberán ajardinarse y arbolarse, al menos, en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie y urbanizarse íntegramente.

Artículo 9.2.26. Condiciones de los aparcamientos y sus accesos.

1. La implantación de aparcamientos públicos o privados, salvo determinación en contra de condiciones particulares de uso o zona, cumplirá las siguiente condiciones:

- a) Los aparcamientos dispuestos dentro de espacios libres públicos se dispondrán con arbolado integrado en su trama y sólo excepcionalmente podrán autorizarse marquesinas que completen la sombra para los vehículos.
- b) Cuando se disponga un aparcamiento bajo rasante de un espacio libre público, este se hará en forma compatible con la disposición en su superficie de tratamientos propios del espacio libre, con áreas ajardinadas, de estancia, juegos infantiles, deporte, etc.
- c) En el interior de las parcelas pueden disponerse plazas de aparcamiento en superficie, salvo en los patios principales y patios de manzana donde no son admisibles.
- d) Con carácter provisional y dentro del régimen urbanístico de cada suelo, podrán autorizarse aparcamiento en superficie de solares o parcelas vacantes, debiendo disponer estos de cerramientos, accesos, pavimentación y condiciones de seguridad adecuados.
2. Las plazas de aparcamiento cumplirán las siguientes condiciones:
- a) Las Dimensiones Mínimas de cada plaza será de 450x240 cm. para coches y 220x120 cm. para motos.
- b) Dichas dimensiones mínimas admitirán reducciones puntuales, por la existencia de pilares u otros elementos fijos de hasta un 10%.
- c) La superficie útil mínima del aparcamiento, incluyendo las zonas de acceso y circulación, será a razón de veinticinco (25) metros cuadrados por cada plaza de coche o seis (6) de motos.
- d) Se dispondrán plazas de aparcamiento para personas de movilidad reducida en la cantidad y tamaño regulado por la normativa vigente específica en materia de accesibilidad.
3. Los accesos a los aparcamientos, sin detrimento de las normas vigentes de protección contra incendios, cumplirán las siguientes condiciones:
- a) En todos los accesos se dispondrá un espacio horizontal previo a la incorporación a la vía pública, de ancho 300 cm. y fondo 400 cm.
- b) En los aparcamientos e más de 80 plazas las entrada y salidas deben disponer de carriles de circulación independientes con tres (3) metros de anchura cada uno, o un ancho conjunto de cinco (5) metros si ambos sentidos discurren conjuntos,
- c) Los garajes de más de ochenta (80) plazas, además, dispondrán, al menos, de una salida independiente de peatones.
- d) Los accesos a los aparcamientos podrán no autorizarse en alguno de estas situaciones:
- o A distancia menor a un (1) metro de la esquina del edificio.
 - o A distancia menor a cinco (5) metros de la intersección de la líneas de bordillo.
 - o En lugares en que incidan negativamente en la circulación de peatones o vehículos o entren en colisión con arbolado, jardines, paradas de transporte público u otros elementos del mobiliario e instalaciones urbanas que no admitan su traslado.
- En estos casos, deberán disponerse accesos en otros puntos de la parcela o edificio y, si ello no fuera posible, podría eximirse al promotor de la disposición mínima de plazas que le corresponde.
- e) Las puertas de acceso a los aparcamientos no podrán retranquearse de la línea de fachada más de cincuenta (50) cm. y, además, en su maniobra no invadirán la vía pública, salvo las de apertura vertical, sólo en el momento de la maniobra y si quedan a una altura tal que no obstaculice ni ponga en riesgo la circulación de personas y vehículo.
4. Las rampas y calles de circulación tendrán las siguientes características:
- a) El ancho de rampas rectilíneas y perpendiculares a fachada es de 300 cm. para un sentido y de 500 cm. para las de doble sentido.
- b) El ancho de rampas curvas o no perpendiculares a fachada es de 350 cm. para un sentido y de 600 cm. para las de doble sentido.
- c) La pendiente máxima de rampas es del dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos y del doce por ciento (12%) en tramos curvos, en cuyo caso su radio de giro no podrá ser inferior a aquel que permita el giro de cualquier vehículo en un sólo trazado.
- d) Si las rampas no puedan cumplir estas condiciones, se pueden sustituir por ascensores, a razón de un ascensor cada 40 coches.
- e) Las calles tendrán un ancho mínimo de 300 cm. para un sentido y de 500 cm. para aquella de doble sentido o que sirvan a plazas en batería.
5. La altura libre mínima será 220 cm. Puntualmente, en los descuelgues de vigas o instalaciones puede admitirse una altura mínima de 205 cm.

TÍTULO X.- NORMAS PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES.**CAPÍTULO I.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO URBANO.****Artículo 10.1.1.- Residencial Zona Histórica. Condiciones Particulares.**

1. Residencial Zona Histórica (Rzh) en la categoría de suelo residencial propia del Conjunto Histórico Amurallado de Carmona y sus Arrabales Históricos, es decir, el área homogénea del suelo urbano denominada Zona Histórica, cuyo ámbito quedó protegido y ordenado pormenorizadamente por el Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico de Carmona de mayo 2009 (PEPPHC). Este Plan General incorpora los contenidos del PEPPHC y, por tanto, las condiciones de edificación aplicables a la categoría Residencial Zona Histórica (Rzh) serán las contenidas en el PEPPHC, concretamente en el Capítulo II del Título II de sus Ordenanzas. Todo ello, sin detrimento de las condiciones generales de edificación establecidas en el Título IX de estas Normas.

Artículo 10.1.2.- Residencial Cerrada Tradicional. Condiciones Particulares.

1. Residencial Cerrada Tradicional (Rct) es el tipo característico de la ciudad consolidada exterior a la Zona Histórica de Carmona, de la que, en cierto modo, hereda sus tipologías y morfología. Se trata de una construcción que se dispone generalmente alineada a fachada y que está adosada a otras colindantes, resolviendo cada una, de forma autónoma, los espacios libres interiores necesarios para su ventilación y soleamiento. El conjunto de las edificaciones conforma manzanas cerradas en todo su perímetro y, en general, de dos plantas de altura, salvo indicación expresa en planos de ordenación.
2. Sobre las parcelas calificadas como Residencial Cerrada Tradicional (Rct) son admisible las viviendas unifamiliares y plurifamiliares, con las condiciones de número máximo de viviendas y tamaño mínimo reguladas en el Artículo 9.1.8.
3. Parcela Mínima:
 - o Superficie mínima: 80 m².
 - o Fachada mínima: 8 m.

- o Fondo mínimo: 10 m.

No obstante, cualquier parcela existente, calificada Residencial Cerrada Tradicional (Rct) se considera edificable aunque no cumpla estos parámetros mínimos.

4. Edificabilidad máxima, en función del número de plantas y del tamaño de parcela, en general:

Altura \ Parcela	Sup. < 50 m ²	50 < Sup. < 200 m ²	Sup. > 200 m ²
2 plantas	2'00 m ² t/m ² s.	1'60 m ² t/m ² s.	1'40 m ² t/m ² s.
3 plantas	2'40 m ² t/m ² s.	2'10 m ² t/m ² s.	2'10 m ² t/m ² s.

Las ordenaciones pormenorizadas de las distintas áreas o sectores que emplean esta calificación Residencial Cerrada Tradicional (Rct) podrán reducir estas edificabilidades de parcela para ajustar su ordenación a su aprovechamiento, según expresan sus respectivas Fichas Urbanísticas.

5. Ocupación de Parcela

La ocupación máxima sobre rasante para cada planta, sin detrimento del cumplimiento de las condiciones de salubridad exigibles, serán también proporcional a la superficie de parcela,:

Ocupación	Sup. < 50 m ²	50 < Sup. < 200 m ²	Sup. > 200 m ²
Planta 1 (baja)	100 %	90 %	80 %
Planta 2	100 %	80 %	70 %
Planta 3	80 %	70 %	70 %

Excepcionalmente, cuando la planta 1 (planta baja) se dedique en su totalidad a usos no residenciales compatibles, en parcelas de hasta 500 m², podrá alcanzarse una ocupación del 100%, sin detrimento de las condiciones de salubridad exigibles a cada uso.

6. Las edificaciones se alinearán a fachada en las condiciones generales expresadas en el Capítulo I anterior.

7. El resto de parámetros urbanísticos y condiciones de edificación serán las condiciones generales contenidas en el Título IX.

Artículo 10.1.3.-Residencial Manzana Plurifamiliar. Condiciones Particulares.

1. Residencial Manzana Plurifamiliar (Rmp) es el tipo de edificación más característico de las áreas urbanas de nueva formación de este Plan General. Se trata de una construcción plurifamiliar que se dispone alineada a fachada, adosada o no a otras colindantes y cerrando manzanas. La edificación se ordena con distintas tipologías plurifamiliares, en torno a uno o más patios de manzana, entendidos estos como patios centrales principales que constituyen espacios libres privados de uso colectivo.
2. Sobre las parcelas calificadas como Residencial Manzana Plurifamiliar (Rmp) se emplean, en general tipologías plurifamiliares, aunque puede ser admisible también el empleo de tipologías unifamiliares agrupadas en conjuntos con zonas comunes. El número máximo de viviendas y sus tamaños deberán cumplir las condiciones generales del Artículo 9.1.8. y en las establecidas en las respectivas Fichas Urbanísticas de cada área o sector.
3. Parcela Mínima:
 - o Superficie mínima: 500 m².
 - o Fachada mínima: 20 m.
 - o Fondo mínimo: 15 m.
4. Edificabilidad máxima, en función del número de plantas, en general será:

Altura \ Parcela	Sup. ≥ 500 m ²
2 plantas	1'40 m ² /m ² s.
3 plantas	2'10 m ² /m ² s.
4 plantas	2'80 m ² /m ² s.

Las ordenaciones pormenorizadas de las distintas áreas o sectores que emplean esta calificación Residencial Manzana Plurifamiliar (Rmp) podrán reducir estas edificabilidades de parcela para ajustar su

ordenación a su aprovechamiento, según expresan sus respectivas Fichas Urbanísticas.

5. Ocupación de Parcela

La ocupación máxima sobre rasante para cada planta, sin detrimento del cumplimiento de las condiciones de salubridad exigibles, serán:

Ocupación	Sup. ≥ 500 m ²
Planta 1 (baja)	70 %
Planta 2	70 %
Planta 3	70 %

Excepcionalmente, cuando la planta 1 (planta baja) se dedique en su totalidad a usos no residenciales compatibles, sin detrimento de las condiciones de salubridad exigibles a cada uso, podrán admitirse ocupaciones superiores al 70%, siempre que las funciones de uso colectivo y las condiciones de diseño exigibles al patio de manzana sean elevadas al nivel de la planta 2 sin detrimento de su calidad.

6. En el conjunto de la manzana, sus edificaciones se alinearán a fachada, al menos, en las condiciones generales expresadas en el Capítulo I del Título IX, pero es recomendable disponer aperturas parciales, cubiertas o descubiertas, que hagan permeable y visible el interior de manzana desde el espacio público exterior. Estas aperturas de manzana deberán ser cerradas mediante vallas, vidrios u otros cerramientos ligeros, permeables visualmente y alineados a fachada.
7. Condiciones de diseño de los patios de manzana.
 - a) Dispondrán de acceso directo desde el espacio público exterior, bien directamente o a través de los portales de los bloques dispuestos en torno a él.
 - b) Los patios de manzanas deberán ajardinarse y arbolarse, al menos, en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie y urbanizarse íntegramente con carácter de espacio libre de uso colectivo para sus vecinos.
 - c) No se permite el estacionamiento de vehículos en estos patios de manzana, aunque es admisible la circulación de vehículos por ellos

para acceder al aparcamiento subterráneo o de planta baja, así como la disposición de la rampa de acceso al sótano, en las siguientes condiciones:

- o El espacio reservado a la circulación de vehículo debe ser el menor posible y nunca más de un veinticinco por ciento (25%) del patio de manzana.
- o El espacio de circulación a nivel patio o la rampa de sótano deben quedar integrados en el diseño del espacio libre de modo que no supongan una merma de su funcionalidad y calidad espacial.
- o La circulación debe hacerse sin detrimento de la seguridad de sus usuarios, limitando con señalizando la velocidad de los vehículos a la velocidad de circulación normal de los peatones.

8. El resto de parámetros urbanísticos y condiciones de edificación serán las condiciones generales contenidas en el Título IX.

Artículo 10.1.4.- Residencial Bloque Plurifamiliar. Condiciones Particulares.

1. Residencial Bloque Plurifamiliar (Rbp), con sus distintas variedades tipológicas, constituye el modelo residencial plurifamiliar implantado, en su gran mayoría, entre los años sesenta y ochenta en los crecimientos de Carmona, fundamentalmente en su Área Urbana Sur.

Los bloques se disponen, con alturas entre tres y cinco plantas, generalmente adosados para formar pastillas de dos o más bloques, en posiciones exentas dentro de grandes parcelas o bien alineados a viales, pero siempre sin formar manzanas.

Los espacios libres de parcela son el resto de espacios libres intersticiales que queda entre los bloques, sin que los edificios logren conformarlos y sin distinguir su naturaleza de espacio libre público o privado.

2. Sobre las parcelas calificadas como Residencial Bloque Plurifamiliar (Rbp) se emplean siempre tipologías plurifamiliares, generalmente de doble crujía o en H. El Plan General opta por la conservación tipológica de estos bloques y los mantiene dentro de ordenación, en sus actuales condiciones de edificabilidad y número de viviendas.
3. No obstante lo anterior, mediante un Plan Especial, podría plantearse la renovación integral de cada una de estas agrupaciones de bloques,

conservando un aprovechamiento urbanístico similar al actual, aunque en su ordenación se empleara otras alturas y cualquiera de las categorías residenciales y otros usos compatibles previstos en este Plan. Estas son las agrupaciones de bloques calificadas Rbp por el Plan General:

- o Alcantarilla (56 viviendas)
- o Carrión Mejías (80 viviendas)
- o Los Pintores (118 viviendas)
- o Virgen de Gracia (360 viviendas)
- o La Paz (152 viviendas)
- o El Almendral (176 viviendas)
- o Huerto Casquizo (16 viviendas)

4. Se respetan las parcelas actuales sobre las que se asientan estos conjuntos de bloques, pero para el caso de nuevas implantaciones con esta categoría residencial se define la siguiente Parcela Mínima:

- o Superficie mínima: .1.000 m².
- o Fachada mínima: 20 m.
- o Fondo mínimo: 20 m.

5. Edificabilidad máxima de estos conjuntos residenciales será la actual en el caso de conservación tipológica o, en caso de renovación tipológica, la que resulte de mantener su aprovechamiento urbanístico actual mediante el empleo de otras tipologías residenciales.

Para el caso de nuevas implantaciones residenciales con esta categoría, la edificabilidad máxima será, en función de su número de plantas será:

Altura \ Parcela	Sup. ≥ 1000 m ²
2 plantas	1'20 m ² t/m ² s.
3 plantas	1'80 m ² t/m ² s.
4 plantas	2'40 m ² t/m ² s.

6. Ocupación de Parcela

La ocupación máxima sobre rasante para cada planta es del 60 %. Excepcionalmente, cuando la planta 1 (planta baja) se dedique en su totalidad a usos no residenciales compatibles, sin detrimento de las condiciones de salubridad exigibles a cada uso, podrán admitirse ocupaciones superiores al 60%, siempre que se mantengan las características tipológicas de esta categoría residencial.

7. En el conjunto de la manzana o parcela, sus edificaciones se pueden dispondrán en posición exenta dentro de cada parcela con un retranqueo mínimo al perímetro de la parcela de la mitad (1/2) de su altura edificada en fachadas que sirvan a estancias habitables de la vivienda, y de un tercio (1/3) en fachadas laterales que no sirvan a estancias habitables de la vivienda.

No obstante, los bloques también podrán adosarse entre sí por sus laterales formando conjuntos o hileras que en sus extremos mantendrán los criterios de retranqueo a linderos aplicados a los bloques exentos.

Los bloques aislados o en hilera podrán también alinearse a viales o espacios públicos en uno o dos de sus laterales, siempre que la anchura de estos viales o espacio públicos sea, como mínimo, de la mitad (1/2) de la altura del bloque.

8. Condiciones de diseño de los espacios libre de manzanas o parcelas calificadas Residencial Bloque Plurifamiliar (Rbp):

- a) Estos espacios libre podrán ser públicos o privados. En uno u otro caso tendrán las siguientes condiciones:
- o En el caso de ser espacios públicos deberán ser accesibles a cualquier ciudadano, en las mismas condiciones de cualquier otro espacio público urbano. Si detrimento de ello, con objeto de mejorar su conservación, podrán disponer de un cerramiento perimetral alineado a los viales públicos y permeable visualmente, que permitirá el acceso libre, salvo en un horario nocturno restringido. Su conservación podrá ser directa por parte del Ayuntamiento o bien delegada a los vecinos del conjunto residencial constituidos en entidad urbanística de conservación.
 - o En caso de ser espacios libres privados, igualmente podrán permanecer abiertos al los espacios públicos circundantes o bien disponer de un cerramiento perimetral, alineado a estos viales públicos, y permeable visualmente. En cualquiera de los

dos casos correspondiendo a los vecinos del conjunto residencial su mantenimiento.

- b) Dispondrán de acceso directo desde el espacio público exterior, bien directamente o a través de los portales de los bloques.
- c) Deberán ajardinarse y arbolarse, al menos, en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie y urbanizarse íntegramente conforme a su carácter de espacios libres de uso colectivo.
- d) No se permite el estacionamiento indiscriminado de vehículos en estos espacios libres, aunque es admisible la circulación de vehículos por ellos para acceder a aparcamientos subterráneo o de superficie del conjunto residencial, así como la disposición, en su caso, de la rampa de acceso al sótano, cumpliendo las siguientes condiciones:
- o El espacio reservado a la circulación y estacionamiento ordenado de vehículo debe ser el menor posible y nunca superior al cincuenta por ciento (50%) de su superficie.
 - o El espacio de circulación o estacionamiento a nivel patio y, en su caso, la rampa de sótano deben quedar integrados en el diseño del espacio libre de modo que no supongan una merma de su funcionalidad y calidad espacial.
 - o La circulación debe hacerse sin detrimento de la seguridad de sus usuarios, limitando con señalizando la velocidad de los vehículos a la velocidad de circulación normal de los peatones.
- e) Para la reurbanización y mejora funcional de lo espacios libres públicos de los conjuntos residenciales de bloques, el Plan ha incluido entre sus actuaciones una serie de Actuaciones de Mejora de Barriadas (AM), definidas en los Planos de Ordenación Pormenorizada y en sus correspondientes Fichas Urbanísticas.
9. El resto de parámetros urbanísticos y condiciones de edificación serán las condiciones generales contenidas en el Título IX.

Artículo 10.1.5.- Residencial Agrupada Unifamiliar. Condiciones Particulares.

1. Residencial Agrupada Unifamiliar (Rag), es la calificación que reciben los conjuntos residenciales de vivienda social, construidos en la periferia urbana de Carmona y Guadajoz mediante tipologías unifamiliares adosadas de dos plantas, que constituyendo conjuntos residenciales unitarios que conforman espacios libres interiores públicos.
2. Sobre las parcelas calificadas como Residencial Agrupada Unifamiliar, (Rag) se emplean diversas tipologías unifamiliares adosadas. El Plan General opta por la conservación tipológica y morfológica de estos conjuntos residenciales, incluidos sus espacios libres asociados, por tanto, los mantiene dentro de ordenación en sus actuales condiciones de edificabilidad y número de viviendas.
3. Estas son las Agrupaciones Unifamiliares (Rag) calificadas por el Plan General:
 - o Poblado de Guadajoz (308 viviendas)
 - o Barriada La Guita (78 vivienda)
 - o Barriada Alcores (86 viviendas)
 - o C/ Guadalete – C/ Romero (24 viviendas)
 - o C/ Guadalete – Plaza Roma (60 viviendas)
 - o Necrópolis – Carretera Vieja (29 viviendas)
 - o Santo Domingo Savio (22 viviendas)
 - o Hytasa – Dolores Ibaruri (56 viviendas)
 - o Hytasa – Victoria Kent (28 viviendas)
 - o Guadajoz, - VPP Av. América (64 viviendas)
4. Se respetan las parcelas actuales sobre las que se asientan estos conjuntos de viviendas unifamiliares, pero para el caso de nuevas implantaciones con esta categoría residencia se define la siguiente Parcela Mínima:
 - o Superficie mínima: .2.000 m².
 - o Fachada mínima: 20 m.
 - o Fondo mínimo: 20 m.

5. La edificabilidad máxima de estos conjuntos residenciales será la original, salvo en el Poblado de Guadajoz al que se le aplican las condiciones establecidas en el apartado 10 de este Artículo.
Para el caso de nuevas implantaciones residenciales, su edificabilidad máxima será 1'2 m²/m²s, respecto al conjunto de la parcela, dispuesta en dos plantas de altura.
6. Para el caso de nuevas implantaciones residenciales la ocupación máxima sobre rasante, en el conjunto de la parcela, es del 60 % para cada planta.
7. En el conjunto de la parcela Residencial Agrupada Unifamiliar, la edificación se dispondrán formando fachada a las vías públicas circundantes y creando viales (pasajes o adarves) y espacios libres interiores, extensión del viario público circundante, de carácter público y peatonal, desde los que se accederá a las viviendas.
8. Estos espacios viales y espacios libre interiores de Agrupaciones de Viviendas Unifamiliares (Rag) cumplirán las siguientes condiciones de diseño:
 - a) Sus dimensiones mínimas son similares a las exigibles para los patios principales en el apartado 5 del Artículo 9.2.9.
 - b) Son espacios públicos de carácter peatonal y, por tanto, permanecerán abierto al resto de la trama urbana.
 - c) Por su carácter peatonal no es admisible la circulación ni el estacionamiento de vehículos.
 - d) Deberán arbolarse y urbanizarse conforme a su carácter de espacios peatonales de circulación y estancia.
 - e) Para la reurbanización y mejora funcional de lo espacios libres públicos de algunos conjuntos calificados Residencial Agrupada Unifamiliar, el Plan ha incluido una serie de Actuaciones de Mejora de Barriadas (AM), definidas en los Planos de Ordenación Pormenorizada y en sus correspondientes Fichas Urbanísticas.
9. El resto de parámetros urbanísticos y condiciones de edificación serán las condiciones generales contenidas en el Título IX.

10. El Plan ha previsto la ampliación en altura de las viviendas que componen la **Barriada de Guadajoz**, el poblado de colonización de los años sesenta que origina esta pedanía de Carmona.

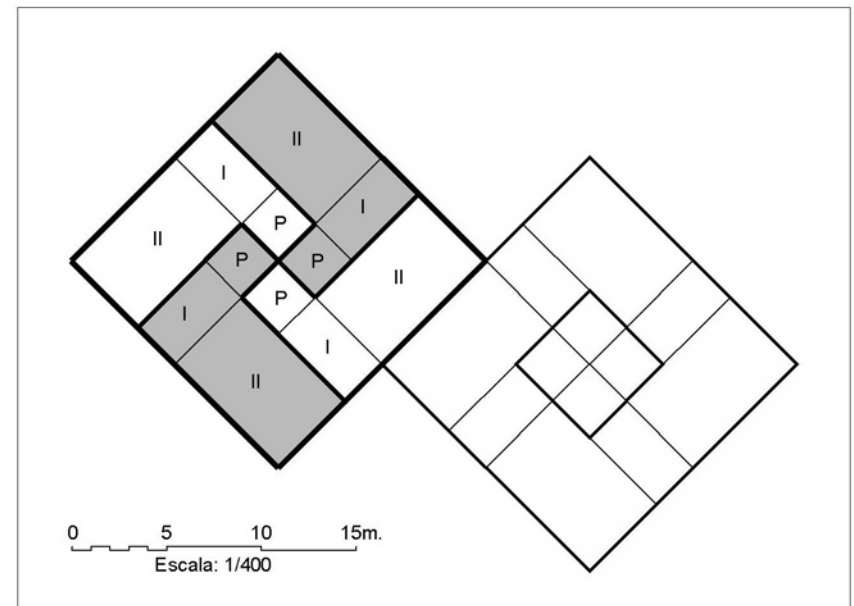
Estas viviendas originales son de una planta de altura y forman grupos de cuatro viviendas que comparten muros de carga y la instalación de saneamiento. Estos grupos de cuatro viviendas forman un bloque cuadrado de 15'50 x 15'50 m. (240 m²) dentro del cual las viviendas se disponen en crujiás de unos 7'75 x 5'00 m. que forman los cuatro brazos de una esvástica, cuyo centro se reservaba a sendos aseos que comparten la instalación de saneamiento. Entre cada vivienda se dispone un patio privado que sirve de acceso a cada una de las viviendas. Con el paso del tiempo las viviendas han sufrido numerosas reformas y en la mayoría de los casos se ha ocupado el patio para posibilitar un crecimiento mínimo, hasta colmatar el 100% de la planta baja de cada vivienda, unos 60 m² construidos.

El Plan General admite una ampliación de la edificabilidad actual que puede hacerse de forma independiente para cada vivienda, con las siguientes Condiciones:

- Se admiten intervenciones de nueva planta o de reforma y ampliación, ejecutadas de forma independiente en cada una de las viviendas, siempre que ello se haga respetando las cimentaciones, estructuras e instalaciones de saneamiento que comparten las viviendas colindantes.
- La parcela que corresponde a cada vivienda es la actual ocupa de forma privativa dentro del grupo de cuatro viviendas originales, cuya superficie aproximada es de 60 m², siendo su edificabilidad máxima de 1'50 m²/m²s.
- La ocupación máxima será:
 - o 90 % en planta baja, disponiendo el espacio libre en el fondo de la parcela, en el espacio que ocupaba el aseo original y la arqueta de saneamiento.
 - o 60 % en planta alta, disponiendo el espacio libre en la posición que ocupaba el antiguo patio de la vivienda original más el patio de planta baja.
- Por encima de segunda planta no se admite ningún cuerpo edificado. Tampoco podrá ocuparse ni cubrirse de ningún modo la terraza que surge en la posición del patio original.

- La altura de cada planta será similar a la altura original de la planta baja, de modo que la renovación de una de las viviendas no altere sustancialmente la unidad volumétrica del conjunto residencial.
- El volumen exento que amplía cada vivienda en planta alta, tendrá sus dos cerramientos medianeros tratadas igual que el resto de la fachada.
- Las cubiertas de primera y segunda planta serán planas y transitables, con perfiles de altura máxima 120 cm.
- El tratamiento de fachadas, en materiales y colores, será coherente con el lenguaje original de la Barriada. No serán admisibles los huecos con arcos, cornisas, balaustradas o cualquier otro elemento de lenguaje ajeno al lenguaje moderno original del Poblado.

Los siguientes croquis expresan la estructura del conjunto residencial del poblado y el modelo que han de seguir sus ampliaciones, conforme a lo regulado en este artículo:



Artículo 10.1.6.- Residencial Aislada Unifamiliar. Condiciones Particulares.

1. La categoría Residencial Aislada Unifamiliar (Ra) corresponde a viviendas unifamiliares retranqueadas de todos los linderos de sus parcelas, que conforman parcelaciones, en general, de baja densidad, dispersas y alejadas del núcleo urbano de Carmona.
2. Las parcelas de la categoría Residencial Aislada Unifamiliar (Ra) son unifamiliares. No obstante, cuando una parcela tuviera superficie igual o superior al doble de la mínima podrá admitir la edificación de dos viviendas aisladas o adosadas entre sí, sin necesidad de proceder a su segregación en dos.
3. Este Plan distingue tres tipologías de Residencial Aislada, con las siguientes características:
 - a) Residencial Aislada Unifamiliar de Baja Densidad (Rab). Se aplica a parcelaciones con densidades, en general, inferiores a 4 viv/ha, cuyos parámetros básicos son:

o Edificabilidad:	0'10 m ² t/m ² s.
o Parcela Mínima:	2000 m ² superficie mínima 20 m. fachada mínima.
 - b) Residencial Aislada Unifamiliar de Media Densidad (Ram). Se aplica a parcelaciones con densidades, en general, superiores a 4 viv/ha. e inferiores a 8 viv/ha, cuyos parámetros básicos son:

o Edificabilidad:	0'15 m ² t/m ² s.
o Parcela Mínima:	1000 m ² superficie mínima 20 m. fachada mínima.
Con la excepción de: Torrelaguna:	1200 m ² superficie mínima
 - c) Residencial Aislada Unifamiliar de Alta Densidad (Raa). Se aplica a parcelaciones con densidades, en general, superiores a 8 viv/ha. e inferiores a 12 viv/ha, cuyos parámetros básicos son:

o Edificabilidad:	0'25 m ² t/m ² s.
Con la excepción de: La Cierva:	0'40 m ² t/m ² s.
o Parcela Mínima:	600 m ² . de superficie. 20 m. fachada mínima.
Con la excepción de: Matallana:	500 m ² superficie mínima.
Pino Grande:	800 m ² superficie mínima.
San Bernardo:	800 m ² superficie mínima.

4. Retranqueos mínimos de la edificación:
 - o Cinco (5) metros a fachadas.
 - o Tres (3) metros al resto de los linderos.
 - o El incumplimiento de alguno de estos parámetros por edificaciones de una (1) planta no será considerado un impedimento para la legalización de las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan.
5. Las ocupaciones de parcela serán el resultado de aplicar los dos puntos anteriores
6. Alturas máximas:
 - o Número máximo de plantas sobre rasante: dos (2) plantas. Excepto en Los Frutales del Alcor, donde su Plano de Ordenación Pormenorizada señala la zona a partir de la cual debe controlarse que ningún elemento edificado puede superar el plano horizontal de cota 183'90 m., correspondiente al tramo horizontal de la superficie de aproximación del Aeropuerto de Sevilla.
 - o Número máximo de plantas bajo rasante: una (1) planta.
 - o Altura máxima de la edificación es 7'50 metros respecto a la rasante natural del terreno. En los Frutales del Alcor, esta altura máxima de edificación tendrá la limitación de no superar la cota 183'90 m. antes referida y, a tal fin, puede modificarse la cota natural del terreno y utilizar esta como referencia.
 - o Por encima de esta altura no se admiten cuerpos edificados o castilletes, sólo los elementos contemplados en el apartado 1 del Artículo 9.2.12. En los Frutales del Alcor, la altura de estos elementos tendrá la limitación de no superar la cota 183'90 m. antes referida.
 - o Hasta un máximo del 10% de la edificabilidad de la parcela podrá destinarse a edificaciones Auxiliares de un (1) planta y altura máxima de tres (3) metros sobre rasante, que podrán disponerse como volumen independiente de las edificaciones principales y adosarse a linderos laterales. Se destinarán a usos complementarios diferentes al de vivienda, tales como almacenes, cocheras, instalaciones, etc.

7. Dentro de la parcela, en posición exenta o adosadas a la edificación o a cerramientos, son admisibles estructuras ligeras abiertas lateralmente tipo porche, pérgolas, marquesinas o toldos, que sirvan para crear sombra o de soporte a la vegetación. Tendrán una superficie máxima del 10% de la parcela y no computarán como edificación, salvo que tengan construidas sus cubiertas, en cuyo caso computaran al 50% de su superpie.

8. Sin detrimento de la aplicación de la legislación en materia de Carreteras, la distancia de no edificación desde el borde de las calzadas de las Carreteras colindantes con los suelos urbanos de las Parcelaciones del Término Municipal, tal como aparece dibujado en sus planos de ordenación pormenorizada, son las siguientes:

- o Pino Grande: 25 m. a la Autovía A4
- o Camposol: 50 m. a la Autovía A4
25 m. a la SE-3105, A4 - Brenes
- o Matallana 25 m. a la Autovía A4
- o Virgen de Araceli: 50 m. a la Autovía A4
- o Las Monjas 25 m. a la Autovía A4
- o La Barca 50 m. a la Autovía A4
- o Entrearroyos - Torrelaguna: 25 m. a la Autovía A4
15 m. a la SE-3201, El Viso A. – Tocina
- o La Cierva: 15 m. a la A-8025, A4 - Mairena A.
- o Los Cortijos del Alcor: 25 m. a la A-8025, A4 – Mairena A.
- o Los Cerros del Alcor: 50 m. a la A-398, Circunvalación El Viso A.
- o El Soldado 50 m. a la A-398, Carmona – El Viso A.
- o La Celada – El Pilar 25 m. a la SE-3105, A4 – Brenes
- o La Baronesa 25 m. a la SE-3105, A4 – Brenes
- o El Corzo – El Caudal 25 m. a la SE-3105, A4 – Brenes
- o Cañada Baja 25 m. a la SE-3105, A4 – Brenes
- o Pinos de la Algabarra 25 m. a la SE-3105, A4 – Brenes
- o Pradollano 25 m. a la SE-3105, A4 - Brenes
25 m. a la A-462, Carmona - Brenes

- o Los Jinetes 25 m. a la SE-3201, El Viso A. – Tocina
50 m. a la A-462, Carmona – Brenes
- o Ventanal Bajo 25 m. a la SE-3201, El Viso A. – Tocina
- o Raso Espejo– Tres Palmeras 25 m. a la SE-3201, El Viso A. – Tocina

9. La distancia de no edificación desde el límite de los dominios públicos de las Vías Pecuarías y Caminos Públicos colindantes con los suelos urbanos de las Parcelaciones del Término Municipal es de 10 m., ello sin detrimento de los retranqueos obligatorios a linderos. No obstante, este parámetro no será considerado un impedimento para la legalización de las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan.

Esta distancia de no edificación se refiere a cualquier tipo de edificación, principal o auxiliar, aunque los cerramientos de la fincas podrán situarse en el límite de las parcelas privadas, previa autorización del órgano administrativo responsable de la red de Vías Pecuarías y Caminos Públicos.

10. Todas las parcelas dispondrán de vallados coincidentes con la alineación a vial, con las condiciones generales reguladas para los cerramientos de solares en el Artículo 9.2.24.

Artículo 10.1.7.- Residencial Vivienda Protegida. Condiciones Particulares.

1. La Vivienda Protegida (VP), como tal, no constituye una categoría residencial, sino que es una calificación adicional que puede estar asociada a cualquiera de las tipologías residenciales, salvo a la Residencial Aislada Unifamiliar, con la que no se considera compatible.
2. En las distintas áreas y sectores residenciales para las que el Plan General establece una ordenación pormenorizada, salvo en las parcelaciones que tienen calificación de Residencial Aislada Unifamiliar (Ra), se califican las parcelas VP donde se localizarán las reservas mínimas de suelo para vivienda protegida que requiere la legislación urbanística.

Artículo 10.1.8.- Terciario. Condiciones Particulares.

1. La Calificación de usos Terciarios engloba los usos característicos **Hotelero (Tho), Hostelero (Ths), Comercial (Tco), Oficinas (Tof) o Aparcamiento (Tap)**. Pueden aparecer insertas en la trama urbana consolidada o en áreas y sectores de usos característicos residenciales o industriales, o bien en sectores de uso característico terciario. Las categorías de uso terciario tienen la compatibilidad regula el Art. 8.2.4.

2. En cuanto a la Edificabilidad y condiciones de Parcelas Mínimas, cuando el uso Terciario aparezca inserto en tramas residenciales del suelo urbano o de nuevas áreas o sectores urbanísticos, se ajustarán a las condiciones de Edificabilidad y Parcela Mínima de dichas tramas, en la categoría residencial característica de su entorno.

Cuando las parcelas terciarias aparezcan insertas en tramas industriales, igualmente se someterán a las condiciones de Edificabilidad y Parcela Mínima de la categoría industrial característica de esa área o sector.

No obstante lo anterior, los planeamientos pormenorizados de las distintas áreas o sectores que tengan insertas calificaciones terciarias podrán establecer para estas otras Edificabilidades o Parcelas Mínimas, diferentes a las de sus calificaciones residenciales o industriales características. Las Fichas Urbanísticas de cada área o sector concretan estos parámetros en sus parcelas terciarias.

3. En los únicos sectores con uso característico Terciario contenidos en el PGOU, las **Áreas de Servicio de la autovía A4, SOU-07 y SUO-08**, sus parámetros básicos son:

- a) Parcela Mínima:
 - o Superficie mínima: 2.800 m².
 - o Fachada mínima: 40 m.
 - o Fondo de parcela: 70 m.
- b) Edificabilidad: 0'5 m²/m²s.
- c) Ocupación máxima de parcela: 50 %
- d) Alineación obligatoria a fachada.
- e) Retranqueos laterales mínimos: 6 m. o 2/3 de la altura edificada
- f) Fondo máximo edificable: 50 m.
- g) En general, Altura Máxima de 2 plantas y un total máximo de 8 m. En usos Terciarios Hoteleros es admisible 3 plantas con total de 12 m.

h) Por encima de esta altura no se admiten castilletes. Si son admisibles los elementos auxiliares contemplados en el Artículo 9.2.12, con altura máxima sobre el edificio, para cualquiera de ellos, de 2 m.

i) Las fachadas de las edificaciones terciarias emplearán un lenguaje moderno, no admitiéndose elementos eclécticos o historicistas, incoherentes con sus sistemas constructivos.

Las fachadas delanteras, laterales y traseras habrán de ser definidas por el proyecto en sus materiales, colores y texturas. Emplearán colores neutros, entre el blanco y distintos tonos de gris. Sólo se admitirán otros colores que respondan a las imágenes corporativas de los distintos establecimientos, en proporción minoritaria y asociada a los rótulos e hitos anunciadores.

j) Serán admisibles hitos verticales anunciadores del área de servicio o de cada uno de los establecimientos terciarios que lo componen. Estos hitos, exentos o integrados en el edificio, tendrán una altura máxima de 30 m. para el hito general del área de servicio y de 20 m para los de cada establecimiento.

Estos hitos deben ser definidos detalladamente por el propio proyecto de edificación, con especificación de materiales, colores e iluminación. Igualmente, el proyecto definirá detalladamente los rótulos del establecimiento que deben aparecer en fachada.

Es recomendable que los distintos establecimientos integrados en el área concierte un modelo común para sus rótulos e hitos verticales.

k) Los servicios técnicos municipales valorarán si las fachadas y los elementos anunciadores (señalización vertical y rótulos) quedan integrados adecuadamente en el conjunto del área de servicio y, en su caso, solicitarán cambios en el proyecto para su integración.

l) Estas áreas de servicio deben garantizar 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificable en el espacio exterior, público o privado. Con ello quedan eximidas de disponer plazas en el edificio.

4. En las manzanas de suelo terciario comercial (compatibles con otros terciarios) integradas en las áreas y sectores **AR-c-18 y AR-c-26, SOU-01, SUO-02 y SUO-03**, además de aplicar las condiciones generales de este Artículo y las condiciones particulares especificadas en sus respectivas Fichas Urbanísticas, serán aplicables las condiciones particulares contenidas en los apartados g) y siguientes del Punto 3 de este Artículo.

La ordenación de estas manzanas terciarias, previamente a su licencia, requerirán un Estudio de Detalle y un Estudio de Accesibilidad.

Artículo 10.1.9.- Industrial. Condiciones Particulares.

1. La calificación Industrial está destinada a usos y actividades productivas, talleres, almacenaje y distribución de productos.
2. Este Plan distingue tres calificaciones de uso Industrial, especificadas en sus Planos de Ordenación Pormenorizada, con las siguientes características:

- a) **Industrial Intensivo (lin).** Se aplica a parcelas, áreas o sectores industriales destinadas a acoger actividad productivas, talleres, almacenes y distribución, de tamaño pequeño o medio, dispuestos en naves entre medianeras, generalmente de una sola planta, que conforman o forman parte de manzanas compactas, hasta constituir polígonos industriales, generalmente, situados en la periferia urbana.

El Plan emplea esta calificación en los polígonos industriales existentes en Carmona, en algunos suelos urbanos no consolidados industriales y en los dos nuevos sectores urbanizables industriales de la Zona Norte, con algunas particularidades para algunos de estas áreas y sectores.

A su vez, el Industrial Intensivo (lin) diferencia dos tipos, en función de su tamaño de parcela:

- o **Industrial Intensivo (lin) Tipo 1.** Dispone parcelas de tamaño medio y es el tipo más extendido, aplicado por el Plan para las áreas y sectores industriales de la Zona Norte de Carmona (Polígono Pintero, SUO-01 y SUO-02) y de la Zona Industrial Este de Guadajoz (AR-g-02 y SUO-04).
- o **Industrial Intensivo (lin) Tipo 2.** Se emplea para disponer parcelas industriales mínimas. Con este Tipo 2, el Plan General califica el Polígono Brenes, la Manzana 7 del Polígono El Pintero, el AR-c-27- Ampliación Polígono Brenes, las tres manzanas centrales del AR-c-28- Polígono Alcores y el suelo urbano industrial situado al NO. de Guadajoz.

- b) **Industrial Extensivo (lex).** Se aplica a áreas o sectores industriales destinados a acoger actividades productivas, talleres, almacenes y distribución, de tamaño medio o grande, dispuestos en naves exentas, generalmente de una sola planta, que conforman manzanas hasta constituir polígonos industriales. Se trata de actividades que precisan, además de edificios, grandes espacios libres para exposición, almacenamiento u operaciones interiores.

El Plan emplea esta calificación en áreas de suelo urbano no consolidado situadas en los bordes de Carmona o próximas a esta, generadas por la localización de industrias y almacenes en suelo no urbanizable que, por su consolidación y proximidad a Carmona, constituyen asentamientos urbanísticos que han de ser integrados en el crecimiento de la ciudad.

- c) **Logístico (llo).** Uso de actividad productiva vinculados a las actividades económicas del transporte, la distribución, el almacenamiento, envasado, etiquetado y cualesquiera otras vinculada. El Plan aplica esta calificación al uso dominante en el **Parque Logístico de Carmona**, cuya ordenación estructural y pormenorizada previa queda incorporada íntegramente al PGOU.

No obstante lo anterior, el Plan General, tal como expresa su Plano de Ordenación Pormenorizada, introduce dos cambios puntuales en la ordenación pormenorizada del Parque Logístico de Carmona. Estos cambios no modifican el aprovechamiento urbanístico ni los estándares dotacionales de este. Consistentes en:

- o Cambio en la forma de la parcela de infraestructuras, sin modificar su superficie, para que pueda implantarse sobre ella la subestación eléctrica prevista.
- o Intercambio de localización puntual de suelos comerciales y bolsas de aparcamientos público, sin modificar sus números totales, disponiendo con ello una pequeña parcela comercial próxima al nudo de entrada para atender mejor la demanda comerciales planteadas

3. Parámetros urbanísticos básicos del **Industrial Intensivo (lin) Tipo 1:**

- a) Edificabilidad: 1 m²/m²s.
- b) Parcela Mínima, en general:
 - o Superficie mínima: 600 m².
 - o Fachada mínima: 20 m.
 - o Fondo de parcela: 30 m.

- c) Cada una de estas parcelas son indivisibles y han de destinarse a una sola actividad. Por tanto, no es admisible la subdivisión interior de sus naves en otras menores con accesos independientes.
- d) Ocupación máxima de parcela: 100 %, con condiciones:
- o Retranqueo obligatorio de 5 m. en las fachadas.
 - o Fondos máximos edificables explicitados en planos.
- e) Alineación obligatoria de las fachadas de la nave a la línea de retranqueo obligatoria y a medianeras.
- f) El espacio delantero de la parcela que surge del retranqueo obligatorio de fachadas permanecerá abierto a la vía pública, sin desniveles ni obstáculos fijos con su acerado perimetral, pues será destinado al servicio de cada nave para disponer sus accesos, carga y descarga, maniobra y estacionamiento de vehículo.

Estas condiciones, no serán aplicable en el actual Polígono El Pílero, donde se mantienen las condiciones particulares reguladas en su Plan Parcial en lo referente a cerramiento de parcelas. No obstante lo anterior, al Ayuntamiento podría autorizar a los propietarios la eliminación de los actuales cerramientos de parcela y la asimilación a las condiciones generales descritas en el párrafo anterior, si ello se hace conjuntamente en un frente completo de manzana.

- g) Altura general de una (1) planta, admitiendo además una (1) entreplanta parcial hasta agotar la edificabilidad de la parcela, con altura total máxima de 7 m.

No obstante lo anterior, excepcionalmente, cuando se justifique que las necesidades específicas de una actividad industrial o terciaria demanda una altura general o parcial de la edificación que excede la limitación del párrafo anterior y ello no es posible resolverlo bajando la cota de la planta baja del edificio, el Ayuntamiento podría autorizarlas previo Estudio de Detalle que defina estos volúmenes superiores y justifique que ello no tiene incidencia negativa sobre el entorno industrial, urbano o territorial, ni supone incremento del aprovechamiento urbanístico que corresponde a la parcela.

- h) Por encima de esta altura no se admiten castilletes, aunque si son admisibles los elementos auxiliares contemplados en el Artículo 9.2.12, con altura máxima sobre el edificio, para cualquiera de ellos, de 2 m.

- i) Las fachadas de las edificaciones industriales emplearán un lenguaje moderno, no admitiéndose elementos eclécticos o historicistas, incoherentes con sus sistemas constructivos.

Las fachadas delanteras, en su caso también las laterales y traseras, habrán de ser definidas por el proyecto en sus materiales, colores y texturas. Emplearán colores neutros, entre el blanco y distintos tonos de gris. Sólo se admitirán otros colores que respondan a las imágenes corporativas de los distintos establecimientos, en proporción minoritaria y asociada a los rótulos anunciadores.

Serán admisibles rótulos anunciadores en fachada que habrán de ser definidos detalladamente por el Proyecto de Obra o el de la Actividad.

Es recomendable que los distintos establecimientos integrados en el área o sector concierten un modelo común para sus rótulos.

- j) Los servicios técnicos municipales valorarán si las fachadas y los elementos anunciadores quedan integrados adecuadamente en el conjunto del área o sector industrial y, en su caso, solicitarán cambios en el proyecto para su integración.

Particularmente, en el caso del SUO-02, habrán de ser controlados y corregidos los impactos visuales, luminosos y acústicos generados por las edificaciones (volúmenes, fachadas, cubiertas y rótulos) o sus actividades, en la medida en que estas puedan generar impactos negativos desde o hacia el Conjunto Histórico, otras áreas residenciales cercanas y el espacio periurbano del Escarpe del Alcor.

- k) Para admitir nuevas actividades terciarias compatible con el uso industrial, conforme al apartado 7 del artículo 8.2.4, deberá acreditarse que se dispone, dentro de la parcela o parcelas vinculadas directamente a la actividad, de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m²t dedicados al uso terciario compatible.

4. Parámetros urbanísticos básicos del **Industrial Intensivo (Iin) Tipo 2:**

- a) Edificabilidad: 1 m²t/m²s.
- b) Parcela Mínima, en general:
- o Superficie mínima: 200 m².
 - o Fachada mínima: 10 m.
 - o Fondo mínimo de parcela: 20 m.

c) Cada una de estas parcelas son indivisibles y han de destinarse a una sola actividad. Por tanto, no es admisible la subdivisión interior de sus naves en otras menores con accesos independientes.

d) Ocupación máxima de parcela: 100 %.

Ello sin detrimento de los retranqueos y fondos máximos específicos señalados en los planos de ordenación pormenorizada.

e) Alineación obligatoria de las naves a sus límites con la vía pública y a sus medianeras, aunque podrá disponerse un patio al fondo de la parcela.

f) Serán aplicables al Industrial Intensivo (lin) Tipo 2 las condiciones particulares g) y siguientes contenidas en el Apartado 3 de este Artículo.

Excepcionalmente podría eximirse de la aplicación del apartado k) si un informe técnico municipal justifica que la actividad terciaria compatible, por su naturaleza y/o tamaño, no genera una demanda mayor que la industrial dominante.

5. Parámetros urbanísticos básicos del **Industrial Extensivo (lex)**:

a) Edificabilidad: 0'5 m²/m²s.

b) Parcela Mínima, en general:

- o Superficie mínima: 4.000 m².
- o Fachada mínima: 50 m.
- o Fondo mínimo de parcela: 50 m.

c) Cada una de estas parcelas son indivisibles y han de destinarse a una sola actividad. Por tanto, no es admisible la subdivisión interior de sus naves en otras menores con accesos independientes.

d) Excepcionalmente, en los suelos urbanos no consolidadas, aquellas parcelas calificadas de Industrial Extensivo (lex) cuyas edificaciones existentes excedan la edificabilidad máxima podrán quedar parcialmente dentro de ordenación en su parte de edificación principal que no exceda de dicha edificabilidad, quedando el resto de la edificación en régimen de fuera de ordenación.

Así mismo, aquellas parcelas existentes que no alcancen las condiciones de la parcela mínima, serán consideradas dentro de ordenación en su totalidad.

e) Ocupación máxima de parcela: 50 %.

f) Retranqueos de la edificación:

- o 8 m. a fachadas.
- o 8 m. al resto de los linderos.

El incumplimiento de alguno de estos parámetros por edificaciones existentes en suelo urbano no consolidado a la entrada en vigor de este Plan, no será impedimento para que estas queden dentro de ordenación.

g) Serán aplicables al Industrial Extensivo (lex) las condiciones g) y siguientes contenidas en el Apartado 3 de este Artículo.

Artículo 10.1.10.- Equipamientos. Condiciones Particulares.

1. La calificación Equipamiento se utiliza para cualquier tipo de actividades equipamiento público o privado, según especifican estas Normas y los Planos de Ordenación Pormenorizada del PGOU. En cualquier caso, sin detrimento del PGOU, serán de aplicación las normativas sectoriales específicas propias de cada equipamiento.

2. En las parcelas destinadas a cualquier Equipamientos, en general, se respetará la edificabilidad y demás condiciones de edificación aplicable al uso y tipología característico dominante de su entorno urbano, área o sector en que se encuentre la parcela y, en su caso, las condiciones de protección establecidas por el PEPPHC y su Ficha de Catalogo.

A los equipamientos dispuestos en suelos de uso característico industriales o terciarios, se les aplicarán las condiciones particulares establecidas para el Residencial Bloque Plurifamiliar.

En el sector SUO-05-PI- Equipamiento Privado Geriátrico Camposol, el PGOU incorpora y mantiene, íntegramente, su planeamiento previo.

3. No obstante lo anterior, en las parcelas de Equipamiento Público, cuando los requisitos funcionales y formales de la intervención lo requieran y, en su caso, la Ficha del Catálogo y su adecuación al entorno no lo impida, se podrá ampliar la edificabilidad, ocupación y altura general hasta un máximo del 50% de los valores generales que le serían de aplicación. A tal efecto, en desarrollo de esta determinación del Plan, se redactará y tramitará un Estudio de Detalle que justificará la adecuación de la actuación al entorno urbano y, en su caso a los valores patrimoniales del edificio. Dicho Estudio de Detalle incluirá un anexo con el anteproyecto de la actuación prevista.

Artículo 10.1.11.- Comunicaciones Públicas. Condiciones Particulares.

1. La calificación de Comunicaciones incluye sistemas locales y generales, de carácter municipal o supramunicipal, en cualquiera de las tipologías relacionadas en el apartado 6 del Artículo 8.2.2.
2. Además de las determinaciones que sobre estas Comunicaciones hace el PGOU, serán de aplicación las diferentes normas específicas de cada una de ellas, incluidas las protecciones y servidumbres reguladas por estas normas sectoriales. El Plan, en sus planos de protección del suelo no urbanizable y de ordenación pormenorizada de los suelos urbanos, áreas y sectores, recoge las principales afecciones sectoriales.
3. El Plan contiene, en su Anexo D, un Estudio específico de Movilidad y Accesibilidad que analiza la situación actual y propone un modelo de movilidad alternativa que trata de dar respuesta a las necesidades actuales y las que generarán las nuevas actuaciones urbanísticas contenidas en el PGOU. El Plan incorpora las conclusiones y propuestas de este Estudio, proponiendo en sus Planos de Ordenación y en sus actuaciones urbanísticas la implantación de un modelo más sostenible de movilidad. Así planifica nuevos sistemas generales y actuaciones de mejora sobre las redes existentes. Unos y otros aparecen descritos en la Memoria de Ordenación, en los Planos de Ordenación de y en los fichas de actuaciones urbanísticas. Además, el Plan aprovecha la ordenación de las nuevas áreas y sectores para mejorar el sistema viario y la movilidad alternativa de la ciudad y el territorio. La financiación y programación de los nuevos Sistemas Generales de Comunicaciones aparece en el Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero del Plan, mientras que los nuevos sistemas locales se ejecutarán a cargo de las diferentes áreas o sectores a los que sirven.

Artículo 10.1.12.- Infraestructuras Públicas. Condiciones Particulares.

1. La calificación de Infraestructuras incluye cualquiera de las tipologías relacionadas en el apartado 7 del Artículo 8.2.2.
2. Además de las determinaciones que sobre estas infraestructuras hace el PGOU, serán de aplicación las diferentes normas específicas de cada una de ellas, incluidas las protecciones y servidumbres reguladas por estas normas sectoriales. El Plan, en sus planos de protección del suelo no urbanizable y de ordenación pormenorizada de los suelos urbanos, áreas y sectores, recoge las principales afecciones sectoriales.

3. El Plan califica las parcelas destinadas a albergar las edificaciones e instalaciones destinadas a estas infraestructuras, de carácter general o local, según detallan los correspondientes planos de de ordenación estructura o pormenorizada. Sin embargo, los trazados de cableados, aéreos o enterrados, y conducciones enterradas de todo tipo no dan lugar a una calificación de suelo específica.
4. El Plan incluye una serie de actuaciones para ampliar o mejorar las redes de infraestructuras existentes, con objeto de atender las necesidades de la ciudad consolidada y de sus nuevos crecimientos. Estas nuevas infraestructuras pueden tener carácter de sistemas generales o de sistemas locales. Unos y otros aparecen descritos en la Memoria de Ordenación, en los planos de ordenación de infraestructuras y en los esquemas de infraestructuras que acompañan a las distintas áreas y sectores con ordenación pormenorizada. La financiación y programación de los nuevos Sistemas Generales de Infraestructura aparece en el Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero del Plan, mientras que los nuevos sistemas locales se ejecutarán a cargo de las diferentes áreas o sectores a los que sirven.

CAPÍTULO II.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 10.2.1.- Las Condiciones de Edificación en suelo no urbanizable.

1. Con carácter general, las edificaciones, construcciones e instalaciones, conforme a las presentes Normas, habrán de ser adecuadas a su condición de aisladas y alcanzar una integración adecuada en su medio rural. A tal efecto, utilizarán volúmenes, proporción de huecos, soluciones constructivas, materiales, colores y texturas coherentes con la tradición arquitectónica agrícola local, pero evitando reproducciones eclécticas de otras épocas.
2. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones generales:
 - a) Serán adecuadas al uso al que se vinculen.
 - b) Tendrán el carácter de aisladas y presentarán características tipológicas y estéticas adecuadas al uso que se implante y a su ubicación e integración en el entorno rural.
 - c) Las edificaciones no tendrán más de dos plantas y su altura no superará los 7 metros sobre la rasante natural del terreno.
 - d) Por encima de esta altura máxima edificada no se admiten cuerpos edificados o castilletes. Sólo son admisibles los pretilos de cubierta plana, faldones de teja con pendientes inferiores al 45%, lucernarios, antenas, chimeneas, placas solares o equipos de instalación de climatización, sin que ninguno de estos elementos pueda superar la altura de dos (2) metros sobre la altura máxima del edificio.
 - e) Evitarán la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectivas de los núcleos o inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos, así como en los entornos de protección de bienes patrimoniales protegidos.
 - f) La rehabilitación y ampliación de las edificaciones catalogadas respetará prioritariamente las determinaciones de protección que le son aplicables, supeditando la implantación de los nuevos programas de usos a esta protección.
 - g) Se admite una sólo planta bajo rasante, cuya ocupación no superará la ocupación sobre rasante.

3. Toda edificación bajo rasante computará de cara a medir el tamaño máximo de la edificación establecido en el Artículo 2.4.4, conforme al régimen del subsuelo establecido en el Artículo 2.1.2.
4. Los cerramientos o vallados de las parcelas del suelo no urbanizable, en general, serán a base de vegetación autóctona o mediante materiales que no impidan su permeabilidad visual ni supongan un impacto paisajístico negativo. En la zona del Escarpe del Alcor y otros espacios naturales protegidos se emplearán sólo mallas cinéticas.
5. En los proyectos de edificios se definirán y presupuestarán las medidas correctoras necesarias para la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos afectados por el edificio y de su entorno inmediato, de manera que se eliminen o corrijan los impactos de la actuación en lo referente a vertidos de tierras, taludes, desmontes, acumulación de materiales, desbroces, apertura de caminos provisionales de obra, afectación a escorrentías o arroyos, etc, incluyendo el proyecto las actuaciones de adecuación topográfica e hidrológica, forestación y en general de restauración de manera que las características ambientales y paisajísticas de los terrenos, garantizándose desde el proyecto que su entorno no empeore con respecto a sus condiciones anteriores a la actuación.
6. La vinculación de las edificaciones autorizadas al servicio de los usos propios del suelo no urbanizable con la naturaleza y extensión de su finca, o bien la vinculación y transitoriedad de las edificaciones autorizadas para desarrollar una actuación de interés público asociada a una finca, debe quedar recogido mediante inscripción en nota marginal en el Registro de la Propiedad, como carga a asumir por el promotor de la actuación. Todo ello, sin perjuicio de las posibles ampliaciones de lo edificado que pudieran autorizarse para la misma actividad y sobre la misma parcela.
7. Para el suelo no urbanizable de especial protección junto a la solicitud de licencia se acompañarán las autorizaciones exigidas en su caso por la legislación específica.

Artículo 10.2.2. Condiciones mínimas de habitabilidad exigibles a las edificaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación.

1. En este artículo se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las edificaciones existentes en suelo no urbanizable susceptibles de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen

de fuera de ordenación, conforme a lo establecido en la legislación urbanística.

2. En suelo no urbanizable, cualquier edificación asimilable al régimen de fuera de ordenación deberán cumplir las siguientes Condiciones Generales:

a) Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, se entenderá que la edificación terminada resulta apta para el uso al que se destina cuando, sin necesidad de ninguna actuación material posterior, simultáneamente, reúna las siguientes Condiciones Básicas:

- o Su ubicación no resulta incompatible con otros usos autorizados y dispone de accesibilidad adecuada en condiciones de seguridad.
- o Su implantación no genera impactos que supongan riesgos previsibles para las personas o bienes.
- o Cuenta con las necesarias condiciones de seguridad estructural y de utilización, conforme al uso al que se destina.
- o Reúne condiciones adecuadas de salubridad para que no se vea afectada la salud de las personas en su utilización, ni se alteren las condiciones medioambientales de su entorno.
- o Los espacios habitables resultan aptos para el uso al que se destinan por reunir unas condiciones mínimas de funcionalidad.

b) La aplicación de este artículo se realizará sin perjuicio del cumplimiento de la aplicación de aquellas otras normas que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por otros organismos, entidades o Administraciones Públicas

c) El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones de habitabilidad establecidas, determina la aptitud física de la edificación pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigibles legalmente para el correcto desarrollo de las actividades que en la misma se lleven a cabo.

3. Condiciones Mínimas Exigibles en materia de Ubicación y Accesibilidad:

a) La edificación deberá estar ubicada de forma que se respeten las distancias mínimas exigidas respecto de otros usos que resulten incompatibles con la propia edificación, conforme a lo establecido en la normativa de aplicación.

b) La edificación deberá disponer de acceso en condiciones de seguridad, así como reunir los requisitos de accesibilidad que sean requeridos por la normativa de aplicación en función del uso al que se destina.

4. Condiciones Mínimas Exigibles en materia Medioambiental:

a) Las edificaciones, incluyendo los usos y actividades que en ella se desarrollen, no pueden ser generadoras en sí mismas de impactos que pongan en peligro las condiciones de seguridad, de salubridad, ambientales o paisajísticas de su entorno, en especial:

- o Afectar a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes, ni provocar peligro de incendio.
- o Provocar la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- o Originar daños físicos a terceros o de alcance general.
- o Alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

5. Condiciones Mínimas Exigibles en materia de Seguridad:

a) Las edificaciones deberán reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destina, sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes.

b) La edificación deberá cumplir con las exigencias básicas de protección contra incendios conforme al uso al que se destina, disponiendo de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior del incendio y los medios de evacuación precisos.

c) La utilización de la edificación no debe comportar riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten la caída en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles.

d) Las instalaciones que disponga la edificación deberán reunir las condiciones de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación, sin que su funcionamiento pueda implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.

6. Condiciones Mínimas Exigibles en materia de Habitabilidad:

a) La edificación deberá reunir las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas, así

como disponer de medias que favorezcan la ventilación y la eliminación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, de forma que se garantice la calidad de su aire interior.

- b) La edificación deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina. En el supuesto del uso residencial, el abastecimiento debe permitir un consumo seguido de al menos 50 litros de agua y un caudal mínimo de 10 litros por minuto.
 - c) Cuando se trate de un sistema de abastecimiento autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación, y estar ubicados de forma que no exista peligro para la contaminación de las aguas. En todo caso, deberá quedar garantizada la potabilidad de las aguas para el consumo humano.
 - d) La edificación deberá contar con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales. No podrá realizarse mediante pozos ciegos, debiendo los sistemas empleados estar debidamente homologados y ajustarse a lo establecido en la normativa de aplicación.
 - e) Deberá justificarse que la edificación dispone de algún sistema para retirar a vertedero los residuos sólidos domésticos.
7. Condiciones Mínimas Exigibles en materia de Habitabilidad y Funcionalidad, específicamente, a de las Viviendas:
- a) Las viviendas deberán contar con una superficie útil no inferior a 24 m², e incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.
 - b) Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y han de ser independientes de locales anexos de uso incompatible.
 - c) Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales no habitables. El cuarto de aseo no puede servir de paso obligado al resto de piezas habitables.
 - d) Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los

cuartos de aseo y las dependencias auxiliares. Los huecos de iluminación deben tener una dimensión mínima superior a 1/10 de la superficie útil de la pieza, con huecos practicables para ventilación de al menos 1/3 de la dimensión mínima. Los baños y aseos que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior, deben disponer de un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o disponer de un sistema de ventilación mecánica.

- e) Los patios deben permitir la inscripción de, al menos, un círculo de 3 m. de diámetro cuando sirvan a estancias vivideras (sala de estar y dormitorios) y de 2 m. para el resto de dependencias.
- f) La funcionalidad de las estancias debe posibilitar la inscripción de al menos un cuadrado de 2,40 x 2,40 m. en la sala de estar y de 1,80 x 1,80 m. en las habitaciones destinadas al descanso.
- g) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser como mínimo de 2,50 m. y de 2,20 m. en vestíbulos, pasillos y aseos.
- h) Toda vivienda deberá contar, al menos, con las siguientes instalaciones en condiciones de uso y seguridad:
 - o Red interior de suministro de agua a aparatos sanitarios y electrodomésticos.
 - o Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.
 - o Red interior de desagüe de sanitarios y electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos.
- i) Las viviendas deberán disponer de un equipo doméstico indispensable constituido por sanitarios para baño o ducha, lavabo e inodoro, fregadero y espacios aptos para cocinar y lavar.

Artículo 10.2.3.- Condiciones Particulares para las edificaciones del asentamiento urbanístico de Santa Marina – Escarpe y El Soldado - Escarpe, situados en suelo no urbanizable.

1. El Plan General, en su Inventario de Asentamientos Urbanísticos del Término Municipal (Anexo G) describe dos pequeños asentamientos urbanísticos llamados Santa Marina – Escarpe y El Soldado - Escarpe, ambos situados en el Suelo no Urbanizable de Especial Protección del Escarpe de las Normas Subsidiarias de 1983. El Plan entiende que, a pesar de su alto grado de consolidación, para mantener la unidad

ambiental del Escarpe este asentamiento no debe incorporarse al suelo urbano y procede mantener la actual clasificación de suelo no urbanizable de especial protección.

2. No obstante lo anterior, el Plan entiende compatible con la protección urbanística del Escarpe del Alcor la conservación de las edificaciones existentes en el ámbito más consolidado de estos dos asentamientos, cuando por su menor pendiente resulten compatible con la protección especial establecida por el POTAUS sobre este Escarpe. Todo ello, en forma compatible con el régimen general recogido en el apartado 2 del Artículo 2.6.4 y el régimen específico que le asigna este Artículo.
3. Por tanto, estas edificaciones podrían acogerse al régimen de Asimilado al Fuera de Ordenación que regula la legislación urbanísticas, en especial el Decreto 2/2012, de edificaciones en suelo no urbanizable, siempre que cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad que regula el Artículo 10.2.2 de estas Normas y, asimismo, se dé cumplimiento a las condiciones y medidas que establezca el Plan Especial del Alcor y su Escarpe, en los términos que se prevén en el apartado siguiente.
4. El Plan Especial de Protección del Alcor y su Escarpe, previsto por el Apartado 2.b) de Artículo 2.6.4 y también por el Artículo 12.1.3. de estas Normas, entre otros contenidos, habrá de concretar las edificaciones existentes en el Escarpe que resultan compatible con la protección del mismo establecida por el POTAUS, particularmente en los artículos 74 y 75 de su Normativa, y las condiciones específicas y medidas correctoras que deben exigirse a estas edificaciones, compatibles con el POTAUS, para ser también compatibles con la protección municipal del Escarpe, y, en consecuencia, ser susceptibles de acogerse al Régimen de Asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación.

Artículo 10.2.4.- Las Redes de Comunicaciones e Infraestructuras en Suelo no Urbanizable.

1. A estas redes de Comunicaciones e Infraestructuras en sus recorridos por el suelo no urbanizable les son aplicación las condiciones reguladas en los Artículos 10.1.11 y 10.1.12, referentes al suelo urbano, en coherencia con el régimen del suelo no urbanizable.

TÍTULO XI.- NORMAS PARTICULARES PARA EL ESPACIO PÚBLICO DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO I.- CONDICIONES GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO URBANO Y SU CALIDAD AMBIENTAL.

Artículo 11.1.1.- Clasificación de los Espacios Públicos Urbanos. Disposiciones Generales.

El PEPHC establece los siguientes Espacios Públicos Urbanos:

1. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, son la dotación de terrenos, destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, con carácter público y sin restricciones al libre acceso de la población. Se distingue dos categorías:
 - o Sistemas Generales Espacio Libre: Parque Urbano (Lpu), se define como espacios libres públicos ajardinados y forestados, con incidencia importante en la estructura general urbana, destinado básicamente al ocio y reposo de la población.
 - o Sistema Local de Espacio Libre: Plazas, Jardines y Zonas Verdes Locales (Lzv), se definen como espacios libres públicos de estancia y relación, reservados a la circulación peatonal, al encuentro y a la convivencia ciudadana.
2. RED VIARIA, se definen con uso red viaria los espacios destinados a la comunicación y transporte de mercancías y personas, así como los aparcamientos complementarios que facilitan su funcionamiento. Así en la Red Viaria se distinguen:
 - o Red Viaria Urbana (Rvu), que son los espacios públicos destinados a facilitar el movimiento, estancia y relación de los peatones, bicicletas, medios de transporte colectivo, automóviles y otros vehículos de mercancías. Los Espacios Públicos que constituyen la Red Viaria Urbana se jerarquizan en cuatro Categorías:
 - Ejes estructurante generales o de primer orden.
Se trata de avenidas, calles, alamedas o plazas que componen los ejes de primer orden que estructuran el conjunto de la Ciudad. Son, además, los espacios urbanos más representativos.
 - Ejes urbano o de segundo orden.
Se trata de calles y plazas que, sin pertenecer a la estructura

general, si estructuran la trama interna de barrios o áreas con identidad propia dentro de la Ciudad.

- El resto de la Red Viaria o de tercer orden.

Se trata de plazas, calles, pasajes y adarves que conforman el resto de la trama urbana, con uso compartidos peatones – vehículos o de uso peatonal dominante o exclusivo.

- o Aparcamientos en Superficie en espacio público (Cap), que son los espacios públicos destinados al estacionamiento de vehículos en superficie.
- o Aparcamientos Subterráneos en espacio público (Cas), destinados a estacionamiento rotatorio o de residentes, sean ejecutados mediante gestión pública directa o indirecta.
- o Carriles Bici (Ccb) son los espacios lineales e las vías públicas urbanas reservadas a la circulación preferente de bicicletas en convivencia con los espacios peatonales y rodados. El Plan diseña una red integrada con la malla urbana que conectan los principales puntos de actividad y dotaciones públicas.

Artículo 11.1.2.- Uso y Ocupación del Espacio Público Urbano, sobre rasante

1. El régimen de usos de los Espacios Públicos Urbanos, sobre y bajo rasante, está regulado por la legislación urbanística y las presentes Normas, con independencia de las Ordenanzas específicas que pudiera aprobar el Ayuntamiento.
2. Los proyectos de ordenación y renovación de los espacios libres públicos, serán redactados por técnico competente y definirán todas las obras necesarias para el acondicionamiento total del espacio libre, edificaciones auxiliares, redes de infraestructuras al servicio de la zona, alumbrado monumental, arbolado y su red de riego, contenedores, supresión de la contaminación visual, en su caso tráfico y estacionamiento, etc. Todo ello siguiendo los criterios generales expuestos en este Título y las condiciones de urbanización contenidas en el Título VI de estas Normas, así como las determinaciones particulares expuestas en la correspondientes Fichas del Catálogo de Espacios Públicos de la Ciudad Histórica y en las Fichas de las Actuaciones de Mejora Urbana (AM) incluidas en el Plan. Además los proyectos de obras de urbanización habrán de cumplir la legislación en materia de accesibilidad y seguridad de uso, así como las normas técnicas de los distintos suministros urbanos.

3. Los proyectos de ordenación y renovación de los Espacios Libres Públicos y de la Red Viaria, no incluidos en Proyectos de Urbanización, cuando el Ayuntamiento lo considere oportuno por razón de su importancia urbana, tendrán un periodo de información pública previa a su aprobación, con el fin de garantizar la participación ciudadana. Una vez aprobados, las determinaciones de estos proyectos serán plenamente vinculantes, de modo que su alteración sustancial exigirá la aprobación de un reformado de aquellos.
4. Sólo se admite la ocupación del espacio público con usos privados de carácter temporal, tales como instalaciones de cualquier tipo, veladores, quioscos, cerramientos de obra, andamios, contenedores de escombros, señalizadores, anuncios, toldos, vados, rodajes cinematográficos, etc. previa licencia ó concesión municipal.

Artículo 11.1.3- El Uso y Ocupación del Espacio Público Urbano, Bajo Rasante

1. El Régimen de uso del subsuelo, en general, se rige por la legislación urbanística y por lo regulado por estas Normas, en su Artículo 2.1.2, referente al Régimen del subsuelo en Carmona.
2. En los espacios libres públicos y viales, en general, se admitirá bajo rasante el uso de aparcamiento (Rab) y las infraestructuras urbanas necesarias.
3. En todo caso, el uso del subsuelo del espacio público quedará condicionado por la protección arqueológica específica de ese suelo, conforme al Catálogo de Arqueología Urbana del PEPPHC, por las condiciones de protección del arbolado existente y por las limitaciones de uso y ocupación que establecen estas Normas.
4. En el caso del uso de aparcamiento bajo rasante de espacios públicos (Rab), sean ejecutados mediante gestión pública directa o indirecta, este será de uso público. Estará destinado a estacionamiento rotatorio o de residentes, en función de los criterios de movilidad y accesibilidad de este Plan.
5. La ejecución de cualquier tipo de aparcamiento público bajo espacios libres de uso y dominio público, deberá contemplar obligatoriamente las necesarias soluciones técnicas que permitan la plantación del arbolado y la jardinería que requiera la ordenación adecuada de dicho espacio público.

Artículo 11.1.4- El Paisaje Urbano.

1. El PEPPHC considera al Paisaje Urbano del Conjunto Histórico parte fundamental de sus valores patrimoniales. Está compuesto por los propios espacios públicos urbanos, la relación de estos con las edificaciones de la Ciudad, así como las relaciones que los núcleos urbanos tienen con su entorno urbano y territorio circundante.
2. Las relaciones paisajísticas se valorarán, no sólo desde el interior de los propios espacios urbanos públicos, sino desde la relación que estos tienen con las edificaciones y sus espacios más o menos privados, así como, desde las relaciones que se establecen con el resto de la ciudad y con su territorio no urbanizado circundante.
3. Cualquier intervención urbanística, edificatoria, de instalaciones o construcciones de todo tipo que se desarrollen en el ámbito de este Plan debe considerar las condiciones paisajísticas de su entorno inmediato y lejano, para no perjudicar sus valores y, en la medida de lo posible, contribuir a su mejora. En este sentido, los planeamientos de desarrollo y los proyectos de intervención, tanto en los espacios públicos como en los privados, deben valorar su impacto sobre el Paisaje Urbano y las medidas que corrijan dicho impacto.

Artículo 11.1.5- La Contaminación Visual.

1. En coherencia con los valores ambientales del Paisaje Urbano de la Ciudad y de su Entorno, el Ayuntamiento, las demás entidades públicas y privadas, y la propia ciudadanía, promoverán su protección mediante la reducción de la contaminación visual actual y la prevención de la aparición de nuevos elementos contaminantes.
2. Con independencia de que el Ayuntamiento pueda disponer una Ordenanza Especifica para la cuestión de la protección del Paisaje Urbano y la eliminación de la Contaminación Visual, el Plan, a través de sus determinaciones, propone:
 - a) Reducción y adecuación del tráfico y estacionamiento de vehículos motorizados, particularmente en el Conjunto Histórico.
 - b) Conservación de fachadas, medianeras y cubiertas en condiciones adecuadas de seguridad y ornato.
 - c) Eliminación de elementos y materiales inadecuados en los edificios, tales como zócalos, revestimientos, cornisas, carpinterías, rótulos o instalaciones inadecuadas. En especial se pretende la eliminación o

desplazamiento de la visión desde el espacio público de equipos de aire acondicionado, antenas y paneles solares.

- d) Eliminación progresiva de cruces aéreos de cableados con mayor impacto y reducción o integración de la presencia de los tendidos aéreos y cajas en fachadas.
- e) Eliminación o traslado de las antenas de telecomunicaciones que perjudiquen la calidad visual y carácter patrimonial del ambiente urbano histórico, cuando esto sea compatible con el mantenimiento de la calidad del servicio de comunicaciones y con la reducción de las emisiones radioeléctricas perjudiciales para la salud.

Cuando, técnicamente, no sea posible lo expuesto en el párrafo anterior, deben acometerse medidas correctoras que eliminen o, al menos minimicen el impacto patrimonial de dichas instalaciones, hasta alcanzar un equilibrio razonable entre los intereses patrimoniales y la calidad de los servicios de telecomunicaciones.

- f) Adecuación o mejora de pavimentos, bordillos, alcorques, sumideros, tapas de registro y cualquier otro elemento con presencia en el pavimento.
 - g) Soterramiento o integración de contenedores de residuos urbanos en el Conjunto Histórico y los principales espacios públicos de la Ciudad.
 - h) Adecuación del mobiliario urbano, tales como quioscos, farolas, papeleras, bancos, pilonas, barandillas, marquesinas, señalizadores, etc., así como minimización de su presencia en el espacio público.
 - i) Adecuación de toldos, veladores y sombrillas, andamios, cubas, cerramientos de obra, o de cualquier otra forma de ocupaciones temporal de la vía pública.
 - j) Ampliación y adecuación del arbolado y demás elementos vegetales.
3. A efectos de lo anterior, los proyectos de intervención sobre el espacio público, sobre las instalaciones urbanas o sobre los edificios, tendrán en cuenta los factores de contaminación antes relacionados, en la medida que les afecten, e incorporarán las actuaciones necesarias para su corrección o prevención.
 4. El Ayuntamiento, en cualquier momento, podrá ordenar las medidas de ejecución necesarias para que los edificios estén en estado adecuado de seguridad y ornato, así como la retirada o desplazamiento de

aquellos elementos o materiales de las fachadas, medianeras vistas o cubiertas de los edificios, así como del propio espacio público, que tengan un impacto visual contaminante sobre la calidad ambiental del Paisaje Urbano o del Entorno de la Ciudad.

Artículo 11.1.6- La Contaminación Acústica, Atmosférica y Electromagnética

1. La Contaminación Acústica, Atmosférica y Electromagnética perjudican la calidad ambiental de la ciudad. Por tanto, el Ayuntamiento, con la colaboración de entidades y ciudadanos, velará por la reducción de los efectos contaminantes en estas materias.
2. Con independencia de la aplicación de las normas ambientales vigentes, el Ayuntamiento procurará la reducción y uso racional de los principales agentes contaminantes en estas materias, entre los que destacan los vehículos de motor, además de determinadas instalaciones de calefacción, equipos eléctricos, antenas, etc.

Artículo 11.1.7- La Limpieza del Espacio Urbano.

1. La Limpieza del Espacio Urbano condiciona decididamente la calidad ambiental de la Ciudad. Por tanto, el Ayuntamiento, con la colaboración de entidades y ciudadanos, debe mantener o hacer mantener las debidas condiciones de limpieza e higiene, tanto del espacio público urbano, como de los inmuebles privados, como de los espacios rurales circundantes de los núcleos urbanos.
2. El Ayuntamiento, además de contar con los servicios de limpieza pública adecuados para las necesidades de los núcleos urbanos, podrá ordenar a los particulares responsables la ejecución de medidas higiénicas o de limpieza necesarias.

CAPÍTULO II.- CONDICIONES PARTICULARES DE URBANIZACIÓN Y DE MOBILIARIO URBANO EN LA CIUDAD CONSOLIDADA.

Artículo 11.2.1- Cambios de Alineación o de Rasantes en el espacio urbano

1. En el espacio urbano consolidado, en general, se mantendrán las alineaciones de la edificación y las rasantes actuales de las vías públicas, tal como detallan los planos de Ordenación Pormenorizada.
2. El PGOU, excepcionalmente, prevé una serie de actuaciones urbanísticas, que definen en sus correspondientes Fichas Urbanísticas, las nuevas ordenaciones urbanas. Inciden particularmente en esta materia las siguientes actuaciones:
 - o AR.- Áreas de Reforma, actuaciones de reforma interior sistemática sobre suelo urbano no consolidado.
 - o SG.- Sistemas Generales a gestionar.
 - o AD.- Actuaciones de Dotaciones Públicas.
 - o AM.- Áreas de Mejora del Espacio Público Urbano, actuaciones de reurbanización sobre espacios existentes consolidados.
 - o RA.- Realineaciones, actuaciones de cambio de alineación puntual o pequeñas aperturas de pasajes para mejorar la accesibilidad de la trama urbana.
3. Las Fichas de estas actuaciones y, en el caso del Conjunto Histórico, las Fichas del Catálogo de Espacios Públicos, definen su situación actual y los criterios de intervención. En lo que se refiere a las rasantes de los espacios públicos, tendrán incidencia las actuaciones de reurbanización que tiendan a la peatonalización y a la eliminación de barreras urbanísticas, siempre supeditadas a la protección de los elementos protegidos.

Artículo 11.2.2- Pavimentación.

1. Las intervenciones sobre los pavimentos del Conjunto Histórico seguirán el criterio general del mantenimiento y recuperación de los pavimentos tradicionales del tipo empedrados de cantos rodados, adoquinados y baldosas de granito o u otras piedras naturales, y pavimentos terrizos de albero compactado. En el resto de las vías urbanas no históricas,

también se seguirá el criterio de cualificación de los mismos, empleando materiales de calidad y duraderos, adecuados para permitir un uso óptimo del espacio público.

2. Especialmente en áreas residenciales y otros espacios de uso peatonal, la disposición de pavimentos la eliminación de bordillos y acerados, para mejorar la unidad del espacio público con pendientes suaves que favorezcan los requerimientos de funcionalidad y accesibilidad peatonal del espacio público.
3. Se procurará que las texturas de los materiales y sus aparejos compaginen su durabilidad y la facilidad de su uso por los peatones, con la heterogeneidad cromática, rugosidad y pequeñas apariciones de vegetación, propias de los pavimentos tradicionales.
4. Para lograr el aspecto de los pavimentos tradicionales en la Ciudad Histórica, los materiales naturales admisibles se aparejarán, al modo tradicional, es decir, minimizando la presencia visible de los morteros de hormigón en los acabados de los aparejos y evitando, en la medida de lo posible, el empleo de soleras de hormigón en la base del pavimento. Esto, además, permitirá preservar el microclima del espacio urbano y reducir la aparición de humedades de capilaridad en las fachadas. La estabilidad o durabilidad de los pavimentos se logrará a base de una adecuada compactación de la base de albero.

Artículo 11.2.3- Mobiliario Urbano.

1. Se entiende por mobiliario urbano, cualquier elemento del tipo farola, fuente, banco, baranda, papelería, contenedor, esquinera, pila, etc. que esté situado en el espacio público urbano, con carácter definitivo o provisional.
2. Cualquiera de estos elementos debe ser acordes al la funcionalidad y entorno del espacio urbano donde se inserta, tanto por su escala y calidad formal, como por sus materiales, colores o texturas. La adecuación del mobiliario urbano requiere calidad en su composición formal, nobleza y durabilidad en sus materiales, serenidad en sus colores y formas y, además, evitar modelos eclécticos o historicistas que reproduzcan estilos o formas del pasado.
3. El Ayuntamiento garantizará la adecuación del mobiliario urbano nuevo y la renovación, en el menor plazo posible del existente inadecuado o deteriorado.

Artículo 11.2.4- Arbolado y Vegetación de los Espacios Públicos.

1. Se desarrollarán actuaciones de nueva plantación o renovación del arbolado y vegetación existentes, siguiendo los criterios expresados en las correspondientes Fichas de los Espacios Públicos. Se procurará el uso de especies tradicionales, de bajo mantenimiento y proporcionados a la escala y carácter del espacio donde se implantan, procurando, además que estas no sean agresivas con los pavimentos e instalaciones urbanas
2. Se evitará la ocultación de los edificios singulares y perspectivas urbanas singulares con arbolado de hoja perenne., con el porte adecuado al espacio
3. Los árboles dispondrán del alcorque adecuado, sin que este sea una barrera peatonal, de los tutores y de sistema de riego y mantenimiento que garantice su crecimiento correcto.

Artículo 11.2.5- Contenedores.

1. Los contenedores de basuras, en los espacios singulares, en la medida de lo posible, pasarán a ser enterrados. Para ello se tendrán en cuenta los criterios de sus respectivas Fichas de Actuaciones Urbanísticas y, en su caso, Fichas del Catalogo de Espacios Públicos.
2. En su defecto, mientras tanto, serán sustituidos por modelos convencionales con la máxima integración urbana, nunca situados junto a los edificios catalogados A y B, ni junto a los principales equipamientos públicos.

Artículo 11.2.6- Veladores, sombrillas, toldos y otros elementos de ocupación temporal.

1. La instalación de veladores, sombrillas, toldos, casetas, andamios, cubas, cerramientos de obra y cualquier otro elemento privado que suponga una ocupación temporal del espacio público, requerirá de la correspondiente autorización municipal, condicionándose esta a que su disposición se supedita al interés general y no impida el normal uso de la vía pública, manteniéndose en condiciones adecuadas de seguridad y ornato.
2. Para causar el mínimo perjuicio al paisaje urbano, estos elementos emplearán materiales de la máxima calidad en su género, no portarán publicidad y tendrán un mantenimiento y señalización adecuados. La

duración de estas ocupaciones temporales será la mínima posible, pudiendo requerir el Ayuntamiento la retirada temporal o definitiva de los elementos, cuando lo requiera el interés general, se aprecie una palpable falta de mantenimiento o sean inadecuados para a su entorno histórico.

Artículo 11.2.7- Señalizadores y Rótulos.

1. El empleo de señalizadores de tráfico, horizontales o verticales, así como los de información de interés general, será reducido al mínimo posible. Su posición, materiales y colores debe tener el mínimo impacto en el paisaje urbano. En cualquier caso, no serán admisibles en las fachadas de los edificios catalogados A y B, salvo aquellos referentes a estos mismos edificios y en las debidas condiciones de integración.
2. Tampoco se admite en el ámbito del PGOU, salvo autorización expresa del Ayuntamiento, señalizadores con información de interés particular, publicidad o anuncios de cualquier tipo.
3. Los rótulos de los establecimientos de uso terciario se ajustarán a las siguientes condiciones:
 - a) El objetivo de estos rótulos será señalar de forma mínima la existencia del establecimiento terciario y su lugar de acceso, sin aspirar a imponerse sobre el ambiente urbano general. En este sentido no se admiten contenidos publicitarios en estos rótulos, que deberán aparecer, en todo caso, dentro del propio establecimiento.
 - b) No podrán situarse fuera del ámbito de la fachada del edificio donde se desarrolla la actividad anunciada y garantizarán el respeto a la composición y materiales que definen el carácter arquitectónico del edificio. Así mismo, reunirán condiciones para la debida adecuación a las condiciones de su entorno urbano.
 - c) Minimizarán su tamaño, emplearán materiales naturales y nobles, sus colores y rotulación serán serenos.
 - d) A efectos de los criterios anteriores, no se admiten rótulos estandarizados en colores y formas que no respeten la adecuación exigible, debiendo, en caso necesario, modificarse la imagen y colores corporativos del establecimiento.
 - e) Tampoco se admiten rótulos o señalizadores temporales o móviles que no respeten las condiciones anteriores.

4. En cualquier caso, cualquier señalizador o rótulo deberá ser previamente autorizado por el Ayuntamiento conforme a los criterios generales del PGOU, conforme a los del PEPPHC en el caso de la ciudad histórica, y conforma a la Ordenanza específica que pudiera llegar a aprobar el Ayuntamiento en desarrollo de estas determinaciones.
5. El Ayuntamiento podrá requerir, en cualquier momento, la sustitución o retirada de un rótulo o señalizador que resulte inadecuado conforme a estos criterios protección de la fachada y de integración y en el paisaje urbano, así como por razón de falta de mantenimiento o falta de seguridad.

CAPÍTULO III.- CONDICIONES DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD.

Artículo 11.3.1- El Plan de Movilidad y Accesibilidad de Carmona.

1. Los problemas de movilidad y accesibilidad de Carmona deben abordarse partiendo y tendiendo hacia el modelo sostenible y diseñado de forma integral que propone el PGOU para la Ciudad de Carmona, otros núcleos urbanos y sus comunicaciones territoriales.
2. El Ayuntamiento elaborará, en los dos años siguientes a su aprobación, un Plan de Movilidad y Accesibilidad Sostenible de Carmona (PMASC). Este PMASC contará con un período de información pública previo a su aprobación. Los objetivos del PMASC son:
 - a) Mejorar y hacer sostenible la Movilidad general de la Ciudad.
 - b) Mejorar la Accesibilidad de los espacios urbanos y de las dotaciones de la Ciudad.
 - c) Mejorar y racionalizar la disponibilidad de aparcamientos.
 - d) Mejorar el transporte público urbano e interurbano.
 - e) La eliminación de barreras urbanísticas, arquitectónicas y en el transporte.
 - f) Impulsar la educación y participación ciudadana en estas materias.
3. El PMASC tendrá un desarrollo específico de los objetivos anteriores, para el Conjunto Histórico y áreas comerciales, diferenciando la movilidad y accesibilidad de residentes y de visitantes. Este desarrollo específico será coherente con los objetivos y contenidos de este PGOU y del PEPPHC, por lo que estará destinado a la protección y a la mejora o enriquecimiento de los valores urbanísticos, arquitectónicos y paisajísticos propios del Carmona.
4. Una vez aprobado, el Ayuntamiento impulsará la ejecución del PMASC, valorará su aplicación y promoverá, en caso necesario, las modificaciones o revisiones que precise para alcanzar sus objetivos. Estos procesos habrán de contar con la participación ciudadana

Artículo 11.3.2- El Tráfico en el Espacio Público.

1. El PGOU entiende que, en el ámbito de la ciudad histórica y en su entorno periurbano, no es sostenible el modelo de movilidad basado en el uso libre y creciente desmedido del vehículo privado, especialmente en la ciudad histórica. Así, las demandas crecientes de movilidad

urbana deben basarse en favorecer la movilidad peatonal, en el transporte público y otros sistemas alternativos, racionalizando y minimizando a la vez el uso del vehículo privado.

2. En línea al modelo anterior, las actuaciones del PGOU y del PMASC están destinadas a avanzar, de forma progresiva, hacia la peatonalización y la regulación y restricción de las zonas y horas accesible al tráfico privado, especialmente, de no residentes y de mercancías.
3. El PGOU, siguiendo las líneas marcadas por el PEPPHC, prevé nuevos puntos de acceso al Conjunto Histórico, que mejoren su accesibilidad por el Norte y Sur, para poder así reducir los recorridos internos de los vehículos y evitar que lo atraviesen. El PMASC deberá adecuar los sentidos de circulación y la señalización a estos objetivos.
4. En el Conjunto Histórico y principales áreas comerciales, el PMASC propondrá zonas y horarios restringidos al acceso de no residentes, horarios de acceso para carga y descarga de mercancías y otras medidas de restricción selectiva. Para ello podrán instalarse pilonas retráctiles, señales, cámaras u otros sistemas que deberán integrarse de forma adecuada en el espacio público.

Artículo 11.3.3- Estacionamiento en el Espacio Público. Aparcamientos Rotatorios y de Residentes.

1. En coherencia con el modelo de reducción de tráfico de vehículos privados, el PGOU contiene actuaciones destinadas a reducir la presencia de vehículo estacionados en los espacios públicos, especialmente en el Conjunto Histórico áreas comerciales y peatonales, para favorecer con ello los usos peatonales y la mejora de la calidad ambiental de estos espacios. El PMASC incluirá contenidos específicos en esta materia.
2. Como alternativa a la reducción de estacionamientos en los espacios públicos singulares y en el Conjunto Histórico, el PGOU propone aparcamientos públicos rotatorios de borde, ligados a las vías principales de acceso. Estos aparcamientos serán mixtos para residentes y visitantes.
3. Siguiendo los criterios establecidos por el PEPPHC, para minimizar los recorridos rodados internos en la ciudad histórica, el PGOU no admite aparcamientos rotatorios en las áreas interiores del recinto amurallado; tan sólo se admiten los previstos por el PEPPHC en el borde urbano accesible.

4. Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá admitir que un aparcamiento destinado a residentes pueda usarse en régimen de rotación durante un periodo transitorio mínimo, hasta que la demanda de residentes suprima la rotación. Para ello deberá precisarse el número de plazas y el periodo de la rotación, y justificarse que ello resulta imprescindible para hacer viable la actuación del aparcamiento y que su emplazamiento y sus recorridos de acceso no perjudican significativamente a los objetivos del PGOU en materia de movilidad.
5. Por otra parte, el PGOU favorece la ampliación del número de plazas de aparcamientos privados de residentes en el interior de parcelas de uso residenciales y terciarios, tanto en forma complementaria al residencial o terciario, como en edificios de uso exclusivo terciario aparcamientos (Tap).

Ello se hará teniendo en cuenta la incidencia del estacionamiento en sus vías de acceso y, en su caso, en forma compatible con la protección patrimonial de la parcela y del edificio que han sido establecidas por el PEPPHC y quedan incorporadas también al PGOU.

Artículo 11.3.4- El Transporte Público Urbano e Interurbano.

1. Para mejorar la accesibilidad y la suplantación progresiva de la movilidad en vehículo privado en la ciudad, el Ayuntamiento de Carmona, con el apoyo de otras administraciones públicas impulsará la mejora del transporte público urbano, en cuanto a recorridos, frecuencia, política tarifaria, adecuación y accesibilidad de los vehículos. Todo ello, tanto en el ámbito general de la Ciudad, como específicamente en el Conjunto Histórico. El PMASC incluirá contenidos específicos en esta materia.
2. Igualmente, para mejorar la movilidad interurbana y la accesibilidad territorial de la Ciudad a corto plazo, el Ayuntamiento, con la colaboración de otras administraciones, impulsará la mejora de las actuales líneas de transporte colectivo interurbano por carretera, tanto con el Área Metropolitana de Sevilla, como con otros municipios.
3. A medio plazo, tal como establece el POTAUS, se considera fundamental desarrollar un modo de transporte público de conexión metropolitana y comarcal, el cual habrá de concretar su modo y trazado idóneo. Mientras tanto, en cumplimiento de la propuesta de conexión Alcalá de Guadaíra – Carmona hecha genéricamente por el POTAUS, el PGOU traza una plataforma reservada en su último tramo urbano, tal como recogen los Planos de Ordenación.

Artículo 11.3.5- La Peatonalización y la eliminación de Barreras Urbanísticas en el Espacio Público.

1. En coherencia con el proceso progresivo de reducción del tráfico y del estacionamiento de vehículos en los espacios públicos, el PGOU prevé diversas Actuaciones de Mejora del Espacio Público urbano existente (AM) y Áreas de Reforma (AR), que siguen el criterio de acompañar el proceso de peatonalización con la reurbanización coherente de estos espacios públicos urbano.
2. Esta reurbanización seguirá los criterios generales de intervención en el espacio público que define el PGOU, teniendo en cuenta los contenidos específicos en las correspondientes Fichas de actuación urbanística y, en su caso, del Catálogo de Espacios Públicos.
3. Dentro de estas actuaciones se priorizará la mejora general de la accesibilidad y eliminación de barreras urbanísticas en los espacios públicos, en la medida que la topografía y la protección de sus valores patrimoniales lo permita.

Artículo 11.3.6- La participación ciudadana en materia de movilidad y accesibilidad.

1. Además de las Actuaciones Urbanísticas referidas en los artículos de este Capítulo, la sostenibilidad del modelo de movilidad y accesibilidad propuesto por el PGOU requiere de la colaboración de la población, especialmente, de la población residente. Por ello, el Ayuntamiento impulsará la información y la participación de la población en las actuaciones previstas, así como la formación y difusión del modelo de movilidad y accesibilidad sostenible. Ello debe ser contenido fundamental del PMASC.

CAPÍTULO IV.- CONDICIONES PARTICULARES DE INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES URBANAS EN LA CIUDAD CONSOLIDAD**Artículo 11.4.1- Disposiciones Generales sobre Infraestructura e Instalaciones Urbanas.**

1. A efectos de estas Normas se consideran las siguientes Infraestructuras o Instalación Urbanas:
 - o Alumbrado, iluminación monumental y red semafórica.
 - o Suministro eléctrico.
 - o Alcantarillado y depuración.
 - o Suministro de agua y depósitos reguladores.
 - o Riego y bocas de incendios.
 - o Telecomunicaciones.
 - o Gas.
 - o Instalaciones de aire acondicionado, captación solar o eólica y antenas en edificios.
2. Las Infraestructuras e Instalaciones Urbanas se someterán a las condiciones generales expresadas en sus normativas específicas y en el planeamiento general vigentes.
3. Igualmente será de aplicación la legislación vigente en materia de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte, así como el CTE- Documento Básico de Seguridad en la Utilización, en forma compatible con la protección patrimonial.
4. Con independencia de todo ello, las Infraestructuras e Instalaciones Urbanas se someterán a las condiciones particulares específicas reguladas en estas Normas, en especial de la ciudad histórica de Carmona, por lo que primarán estas condiciones sobre otras reglamentaciones generales.
5. La ejecución de cualquiera de las instalaciones enterradas estará sujeta a las cautelas arqueológicas previstas en este PEPPHC.
6. Para garantizar la gestión de las determinaciones recogidas en este Título III sobre eliminación de instalaciones aéreas y reducción de la contaminación visual, así como para facilitar el cumplimiento de lo requerido por estas Normas en materia de condiciones de las fachadas, el Ayuntamiento, otras administraciones y las diferentes compañías suministradoras establecerán convenios de colaboración. Estos precisarán las condiciones en que se va a materializar el cumplimiento de las determinaciones establecidas en esta materia, las soluciones técnicas a adoptar, su gestión, plazos de aplicación y su financiación.

Artículo 11.4.2- Cableados y otras instalaciones aéreas.

1. Todo Proyecto de Urbanización, incluirá la instalación subterránea de las infraestructuras de suministro eléctrico, alumbrado e iluminación monumental, telecomunicaciones de cualquier tipo, suministro de agua, riego, instalación contra incendios y gas.
2. En el caso de los Proyecto de Urbanización, en general, podrán mantenerse los cableados y cajas ya existentes en las fachada cuando no esté previsto su renovación, con las siguientes excepciones en que será obligatorio, en todos los Proyectos de Urbanización, pasar las instalaciones aéreas a enterradas:
 - o Cuando así lo exija la correspondiente Ficha del Catálogo de Espacios Públicos.
 - o En las fachadas de edificios catalogados A y B.
 - o En los cruces aéreos existentes en el Conjunto Histórico. En este caso, las bajadas no podrán empotrarse en fachadas protegidas, debiendo hacerse, bajo tubo o cajeado metálico de protección que procure su adecuada integración en la fachada protegida.
3. Cuando el proyecto de reurbanización plantee la eliminación de los cableados existentes en las fachadas, además de preverse su trazado alternativo enterrado, debe incluirse en el proyecto la conexión con las acometidas particulares de los diferentes servicios a los edificios y elementos existentes (acometidas de electricidad, alumbrado, telecomunicaciones, etc.), de modo que se pueda ejecutar en efecto la eliminación completa de los cableados aéreos existentes.
4. En los casos de obras de reurbanización en que se levante el pavimento existente, aunque no fuera obligatorio enterrar las conducciones aéreas, deben disponerse los tubos paralelos a fachada que serían exigibles en caso de enterrarlas, en espera del futuro enterramiento total o parcial de las conducciones aéreas existentes.

Artículo 11.4.3- El Alumbrado, Iluminación de Monumentos y Red Semafórica

1. Los nuevos trazados de la red de alumbrado serán enterrados en las condiciones antes expresadas.
2. Las luminarias de la red de alumbrado será adecuadas por su diseño y materiales para integrarse en el contexto histórico, evitándose diseños eclécticos. En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá establecer uno o varios modelos oficiales que cumplan estas premisas.

3. Tanto el alumbrado público como la iluminación de monumentos, por razones de ahorro energético y de reducción de la contaminación lumínica, debe ajustar su nivel lumínico al mínimo exigible a la categoría de la vía al carácter del monumento. Se recomienda una intensidad de iluminación entre 3 y 5 lux.

Artículo 11.4.4- El Suministro Eléctrico y los Centros de Transformación.

1. Los nuevos trazados de la red de distribución en media tensión y de distribución eléctrica en baja, así como las renovaciones de las existentes, serán enterrados en las condiciones antes expresadas.
2. Cajas de acometidas, conexión, etc, deben quedar integradas en la fachada, minimizándose su presencia. Si la fachada no está protegida deben ser empotradas.
3. Los contadores eléctricos nuevos se situarán siempre en el interior del edificio, en lugar de máxima accesibilidad. Excepcionalmente, los ya existentes en fachada, podrán ser empotrados y ocultos bajo tapa opaca mimetizada con los materiales y colores de la fachada, siempre que la protección de la fachada lo permita.
4. En el Conjunto Histórico quedan prohibidos los Centros de Transformación (CT) en el espacio público, debiendo disponerse siempre integrados dentro de las edificaciones. En caso de integrarse en edificaciones catalogadas, debe compatibilizarse esta protección con los huecos de acceso y ventilación que requiere el CT.

En el resto de áreas urbanas, los CT se situarán preferentemente integrados dentro de la edificación. Sólo se admitirán en el espacio público cuando se justifique que ello no es posible y, además, se dispongan medidas específicas que garanticen la integración del CT.

Artículo 11.4.5- El Alcantarillado, sus Vertidos y Depuración.

1. Las tapas de registro y los sumideros, además de cumplir con los requisitos que les son exigibles en general, tendrán la calidad necesaria para integrarse en su contexto urbano. En este sentido, los proyectos de urbanización definirán su situación y diseño específico.
2. El Ayuntamiento, a través del Consorcio del Huesna, y con la colaboración de las demás administraciones públicas competentes, en el menor plazo posible, culminará el proyecto de unificación de vertidos y depuración en todos los núcleos urbanos de Carmona.

Artículo 11.4.6- El Suministro de Agua y los Depósitos.

1. Los contadores del suministro de agua, se mantendrán, como ahora, bajo tapa de fundición en la fachada. Cuando la protección de esta lo impida, se situarán en lugar accesible del interior del edificio o bien en arqueta enterrada en la vía pública. En ningún caso será admisible su instalación estandarizada sobre fachadas con elementos de cubrición que por sus materiales o colores que perjudiquen la calidad de estas.
2. El Ayuntamiento, a través del Consorcio del Huesna, procurará, en el menor plazo posible, la construcción del nuevo depósito del Almendral y la eliminación de los tres depósitos actuales a los que sustituirá, sobre cuyos espacios están previstas diversas actuaciones urbanísticas.

Artículo 11.4.7- Instalación de Riego y la Prevención de Incendios.

1. El Ayuntamiento procurará la ampliación y mejora de las instalaciones actuales urbanas de Riego y de Incendios. En este sentido, tanto los proyectos de nueva urbanización como los de reurbanización deberán adecuarse a las condiciones exigibles por sus normativas específicas y por el planeamiento general vigente.
2. Tanto los proyectos de urbanización como los de reurbanización contemplarán sistemas de riego por goteo para los nuevos arbolados y zonas ajardinadas.

Artículo 11.4.8- Instalaciones de Telecomunicaciones.

1. Los nuevos trazados de las redes de telecomunicaciones, así como las renovaciones de las existentes, serán enterrados en las condiciones antes expresadas para las instalaciones eléctricas.
2. En general, las antenas de telecomunicaciones, de cualquier tipo, se localizarán en los puntos donde sea mínimo su impacto sobre el paisaje urbano. Los proyectos que contengan estas instalaciones deberán definir su localización y formalización.
3. En general, el Ayuntamiento podrá requerir, en cualquier momento, la reubicación o sustitución de una antena por razones de mejora de la imagen del paisaje urbano, desde los espacios urbanos y desde su entorno. Ello debe hacerse compatible con el mantenimiento de la calidad del servicio de comunicaciones y con la reducción de las emisiones radioeléctricas perjudiciales para la salud. Cuando,

técnicamente, no sea posible lo expuesto en los párrafos anterior, al menos, podrán acometerse medidas correctoras que eliminen o minimicen el impacto patrimonial de dichas instalaciones, hasta alcanzar un equilibrio razonable entre los intereses patrimoniales y la calidad de los servicios de telecomunicaciones.

4. En este ámbito, el Ayuntamiento promoverá específicamente la reubicación de las antenas de telecomunicaciones existentes en la zona del Picacho (SG-EL-03) y el Alcázar de Arriba (SG-EL-15), con la colaboración de otras administraciones competentes y de las propias entidades usuarias de las antenas. Se prevé la sustitución de estas antenas por una sola torre, situada en el Picacho, en su parcela de equipamiento. Su escala y formalización será adecuada a su contexto histórico, tal como detallan las Fichas de las Actuaciones SG-EL-03, para lo cual, el proyecto de la nueva antena justificará expresamente su adecuada integración con su entorno urbano y territorial.

Artículo 11.4.9- Instalación de gas.

1. Carmona no cuenta en la actualidad con red de distribución de gas natural. No obstante, en previsión de su futura instalación, con independencia del cumplimiento de su normativa técnica específica, se exige a las futuras instalaciones minimizar el impacto de las instalaciones que necesariamente deban discurrir por las fachadas, hacia la vía pública.
2. En este sentido sus conducciones y contadores respetarán, en su caso, la catalogación de fachadas y la integración en el Conjunto Histórico y otros espacios singulares de la Ciudad. A tal efecto, el Ayuntamiento y la compañía suministradora regularán las condiciones particulares que puedan afectar a estas instalaciones para lograr esta integración.

Artículo 11.4.3- Las Instalaciones de aire acondicionado, de captación solar o eólicos y antenas de telecomunicaciones en edificios.

1. Las instalaciones de este tipo, aunque no son propiamente instalaciones urbanas, tienen una incidencia sobre el espacio público, por ello se insiste en el cumplimiento de las determinaciones ya dispuestas sobre esta materia en las condiciones de edificación de estas Normas, con objeto de minimizar sus impactos sobre el espacio público.

TÍTULO XII.- NORMAS PARTICULARES PARA LAS ZONAS HOMOGENEAS DE SUELO NO URBANIZABLE ALCORES Y ESCARPE ALCORES.

CAPÍTULO I.- NORMAS GENERALES PARA LA EL SNU DE LAS ZONAS ALCORES Y ESCARPE ALCORES.

Artículo 12.1.1- Definición de los ámbitos de suelo no urbanizable Alcores y Escarpe Alcores.

1. El Plano A01 delimita las seis Zonas Homogéneas que componen el Suelo no Urbanizable del Término de Carmona y, entre ellas, las denominadas Alcores y Escarpe Alcores, ámbitos objeto de este Título.

Artículo 12.1.2- La regulación por el PGOU del Régimen de usos y edificaciones en estos ámbitos.

1. Estas Normas, en su Título II, regulan el régimen general de parcelación, usos y edificaciones aplicable al Suelo No Urbanizable y sus distintas Categorías.
2. Entre los suelos de especial protección hay varios que tienen incidencia en el ámbito objeto de este Título, particularmente los que se refieren a los ámbitos de especial protección del Escarpe, tanto por la regulación del POT AUS como por planeamiento municipal. Ambas protecciones se superponen en buena parte del Escarpe, pero son complementarias en sus contenidos.

Artículo 12.1.3- El Plan Especial del Suelo No Urbanizable de los Alcores y su Escarpe en el Término de Carmona.

1. El Plan General considera necesario la redacción de un **Plan Especial del Suelo No Urbanizable de los Alcores y su Escarpe**, que desarrolle la protección paisajística y ambiental, así como la regulación de usos y edificaciones, conjuntamente, en el ámbito constituido por las Zonas Homogéneas de Alcores y Escarpe del Alcor, del Término de Carmona.
2. Los Objetivos de este Plan Especial serán:
 - o Analizar las condiciones ambientales (flora, fauna, geología, hidrología, etc.), paisajísticas y patrimoniales del ámbito,

localizando sus principales ámbitos o elementos a preservar y recuperar, así como los principales impactos negativos que les amenazan.

- o Analizar la estructura territorial y urbana de este ámbito en su contexto municipal, comarcal y metropolitano, con mención a los núcleos urbanos que le afectan.
 - o Analizar los usos y actividades de todo tipo que se desarrollan y su afección territorial y ambiental, con especial atención a las canteras de albero y granjas
 - o Analizar las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, diferenciado aquellas que resultan incompatibles con la protección de los valores patrimoniales, ambientales y paisajísticos, o que entrañan riesgo por la erosión e inestabilidad de laderas, particularmente en el caso del ámbito afectado por la protección del POT AUS.
 - o Extraer un diagnóstico de estos análisis, contextualizando nuestro ámbito con el diagnóstico somero del resto de la Comarca del Alcor y su relación metropolitana.
 - o En desarrollo del PGOU, Crear unas Normas específicas para este ámbito, con contenidos de protección y regulación de los distintos usos y edificaciones.
 - o Definir Actuaciones Urbanísticas y acciones administrativas que corrijan los principales impactos negativos y mejoren la accesibilidad y gestión del espacio Alcores, preferiblemente, en coordinación con los restantes municipios comarcales.
 - o Valorar y Programar estas Actuaciones
3. Este Plan Especial deberá ser aprobado en el plazo de dos (2) años desde la aprobación del Plan General, tal como establece la Disposición Adicional Primera.
 4. Hasta la aprobación del Plan Especial, en los ámbitos de estas dos áreas homogéneas de suelo no urbanizable serán de aplicación las normas particulares contenidas en este Título.

CAPÍTULO II.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SNU DE LAS ZONAS ALCORES Y ESCARPE ALCORES.

Artículo 12.2.1- Sobre la Protección Ambiental del Escarpe del Alcor.

1. Respecto al régimen de usos y a las edificaciones admisibles en el Escarpe, se aplicará legislación urbanística y el Título II del presente Plan.
2. Respecto a la protección del Escarpe del Alcor, le son de aplicación:
 - o La Protección del POT AUS, en su ámbito delimitado en Plano A03.
 - o La protección patrimonial establecida por el PEP PHC en el Entorno del Conjunto Histórico y, fuera de este sobre los edificios rurales y yacimientos catalogados situados en el ámbito suelo no urbanizable Alcores y Escarpe Alcores, ámbito definido en Plano A01.
 - o Este PGOU incluye un ámbito de especial protección para todo el Escarpe de Carmona, con un ámbito que excede el del POT AUS, expresado en el Plano A03.
3. El espacio natural del Escarpe tiene una serie de problemas ambientales derivados, fundamentalmente de la acción humana, entre los que destacan vertidos de aguas fecales no depuradas y de escombreras, así como actividades, edificaciones, construcciones e instalaciones no autorizadas. El PGOU se marca el objetivo de corregir estos problemas ambientales, mediante diversas Actuaciones de Mejora de Espacio Rural (Am).
4. Además en el tramo de Escarpe que constituye el Entorno Periurbano de Carmona, el PGOU prevé, una serie de Sistemas Genes de Espacios Libres y Comunicaciones y otras Dotaciones Públicas (AD) que servirán para mejorar y ampliar la relación de la Ciudad con el Escarpe.

Artículo 12.2.2- La topografía, su erosión y la estabilidad geológica del Escarpe.

1. El Escarpe del Alcor es un espacio natural modificado por la acción antrópica prolongada. Con independencia de ello, en general debe mantenerse la topografía actual del terreno, por tanto, no se admitirán movimientos de tierra que la alteren.
2. Tan sólo se admitirán aquellos movimientos de tierra destinados a alguna de las siguientes finalidades:
 - a) Restaurar topografía natural modificada por la erosión o el hombre
 - b) Estabilización del borde del Escarpe.

c) Ejecutar actuaciones urbanísticas previstas por el PGOU y PEP PHC.

3. En cualquiera de los casos referidos, los proyectos de ejecución contendrán la valoración de los impactos ambientales y las medidas correctoras precisas, con independencia del procedimiento ambiental que les correspondiera. Previamente a la aprobación de los proyectos, cuando proceda, se hará la Intervención Arqueológica que corresponda, conforme al procedimiento regulado en el PEP PHC en su Art. 1.11.
4. Cualquiera de estas actuaciones seguirá los criterios de minimizar su impacto, evitar la erosión mediante la plantación de especies autóctonas y, en general, tratarán de recuperar los valores ambientales y paisajísticos propios del Escarpe.
5. En todo caso, en el ámbito de protección del POT AUS, incluido en su protección Territorial Escarpes y Formas Singulares de Relieve, será de aplicación lo regulado en los artículos 74 y 75 de sus Normas, referentes a esta materia de estabilidad geológica y prevención de erosión.

Artículo 12.2.3- Actividades no autorizadas: Vertidos, Extracciones de Albero y Explotaciones Ganaderas y Otras.

1. Los usos admisibles y prohibidos en Los Alcores y su Escarpe están regulados en el Títulos II de estas Normas. Los usos no admisibles existentes quedan en régimen de fuera de ordenación o, en su caso, asimiladas al fuera de ordenación.
2. Este régimen de fuera de ordenación o asimilado al fuera de ordenación, aplicado a las actividades no autorizables pero sobre las que no proceda la reposición de la edificación al estado anterior, además de los contenidos generales previstos en la legislación urbanística para aquél, implica que sólo serán admisibles aquellas obras que, sin ampliar el tamaño de la actividad, supongan una clara corrección de su impacto ambiental negativo. El Ayuntamiento en este caso podrá fomentar u ordenar la ejecución de las medidas correctoras que minimicen el impacto de los usos y edificios consolidados.
3. El PGOU, siguiendo la iniciativa del PEP PHC en el entorno del Conjunto Histórico, incorpora sus Actuaciones de Mejora de Espacio Rural (Am) circundante, tal como detallan sus correspondientes fichas, destinadas a la corrección o traslado de actividades con especial impacto ambiental sobre los Alcores y su Escarpe, fundamentalmente, vertidos, extracciones de albero y explotaciones de ganado bovino o caprino.

Artículo 12.2.4- Edificaciones, Construcciones e Instalaciones fuera de ordenación o asimilados a este régimen.

1. Los Títulos II, X y XII de estas Normas regulan los usos y edificaciones admisibles en el Suelo no Urbanizable y particularmente en el Escarpe.
2. Se considera que, salvo las edificaciones catalogadas, todas las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes en el Escarpe al servicio de actividades no admisibles quedan en Régimen de Fuera de Ordenación o, en su caso, podrán alcanzar el régimen de Asimilado al Fuera de Ordenación, cuando no proceda su demolición.

Tal como establece el artículo 12.1.13, el Plan Especial de Los Alcores y su Escarpe determinará las edificaciones incompatibles, de modo que el resto de las existentes en estos ámbitos serían susceptibles de legalización por resultar compatibles con la protección especial asignada por el POTAUS y por el PGOU, siempre que se ajusten al régimen urbanístico del suelo no urbanizable.

3. Sobre las edificaciones en régimen de fuera de ordenación o asimiladas al fuera de ordenación, cuando no proceda la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística, no se admitirán obras que supongan su ampliación, tan sólo serán admisibles aquellas de estricta conservación previstas en la regulación que de estos regímenes hacen la legislación urbanística y presentes Normas, respectivamente, en su Disposición Transitoria Segunda y en el Artículo 10.2.2. Además, sobre estas edificaciones serán admisibles aquellas obras que estén destinadas a corregir o minorar sus impactos negativos para el Escarpe.
4. Sobre las nuevas construcciones surgidas fuera de la legalidad urbanística, deberá aplicarse con rigor las medidas sancionadoras y de Protección de la Legalidad Urbanística, previstas por la legislación.
5. No se admitirán en el Entorno del Escarpe nuevos tendidos (eléctricos, de telefonía, etc.), transformadores, antenas o cualquier otra instalación o servicio público aéreos. Cualquiera de estas nuevas instalaciones deben discurrir enterradas por la red de caminos públicos, previa autorización de la administración titular, de modo que se elimine su impacto negativo. Las instalaciones aéreas existentes quedan en régimen de fuera de ordenación y las compañías suministradores quedan obligadas a enterrarlas en el menor plazo posible y en cualquier caso cuando procedan a su renovación o ampliación.
6. El PGOU, asume las Actuaciones de Mejora de Espacio Rural (Am) y otras Actuaciones de Dotaciones Públicas (AD) ya previstas por el PEPHHC en el Entorno del Conjunto Histórico, y, además, añade nuevos Sistemas

Generales de Espacios Libres y Comunicaciones que supondrán una mejora general en el Escarpe del Escarpe y su relación con la Ciudad.

Artículo 12.2.5- Red de Caminos del Escarpe y nuevos Accesos a la Ciudad

1. La red de Caminos de Los Alcores y su Escarpe está formada por una serie de Caminos Municipales y Vías Pecuarias que lo recorren y que permiten comunicar la Ciudad con su Territorio.
2. El PGOU, asume las Actuaciones de Mejora de Espacio Rural (Am) y otras Actuaciones de Dotaciones Públicas (AD) ya previstas por el PEPHHC en el Entorno del Conjunto Histórico, y, además, añade nuevos Sistemas Generales de Espacios Libres y Comunicaciones que supondrán una mejora general en Los Alcores y su Escarpe y en la relación de estos espacios singulares con Carmona y el resto de núcleos urbanos del Término. Entre estas actuaciones figuran la Red de Corredores Verdes, que favorecerá a la accesibilidad y movilidad alternativa del Término, y los dos nuevos accesos rodados al Conjunto Histórico, por San Mateo al Sur y por el Albollón al Norte, ya previstos en por el PEPHHC.

Artículo 12.2.6- Vegetación y Fauna del Escarpe.

1. Respecto a la protección de la vegetación y fauna del Escarpe del Alcor, partimos de la regulación genérica del POTAUS que no hace una protección específica, sino que se limita a exigir la conservación de las cubiertas vegetales existentes y proponer la reforestación de estas laderas, siempre con el objetivo de lograr la estabilidad de laderas y no el de proteger o recuperación ambientalmente estos ecosistemas.
2. Por su parte el PGOU, en materia de flora y fauna, añade para el Suelo de Especial Protección del Escarpe del Alcor, por planeamiento urbanístico, que incluye también el ámbito de protección POTAUS, las siguientes determinaciones:
 - a) No será admisible la introducción de especies foráneas vegetales o animales, ni talas o quemas de especies vegetales autóctonas.
 - b) El Ayuntamiento y las demás Administraciones velarán por la conservación de los restos endémicos de flora y fauna que aún conserva el Escarpe y promoverán su restauración ambiental.
 - c) El Plan Especial Alcores y su Escarpe, dentro de los objetivos que le marca el Artículo 12.1.3, incorporará el análisis descriptivo de las especies de vegetación y fauna más características y su estado de conservación, proponiendo una estrategia y actuaciones para su recuperación ambiental.

DISPOSICIONES FINALES.**DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.-****Formulación de instrumentos de planificación.**

1. En el plazo máximo de dos (2) años a contar desde la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Carmona, el Ayuntamiento de Carmona procederá a la elaboración para su aprobación de los siguientes Instrumentos de Planificación:
 - o Plan Especial del Suelo No Urbanizable Los Alcores y su Escarpe (PEAE)
 - o Plan de Movilidad y Accesibilidad Sostenible de Carmona (PMASC).

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.-**Formulación de Ordenanzas Municipales.**

1. Los contenidos de las presentes Normas Urbanísticas que no formen parte necesaria de los instrumentos de planeamiento, en especial los recogidos en los Títulos IV capítulo I "Las licencias urbanísticas", VI capítulo I "Proyectos y Obras de Urbanización", y XI "Normas Particulares para el Espacio Público del Suelo Urbano", podrán ser objeto de regulación y modificación mediante Ordenanzas Municipales específicas, siempre que sean compatibles y coherentes con el resto de determinaciones del Plan General, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 23 y 24 de la LOUA. Dichas Ordenanzas se ajustarán en su tramitación al procedimiento previsto en la legislación de régimen local.
2. Asimismo, se procederá a la adaptación de los contenidos de las Ordenanzas Municipales Vigentes a de las determinaciones del PGOU.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA.-**Condiciones para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en asentamientos urbanísticos.**

1. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 20.5 del Decreto 2/2012, en los asentamientos urbanísticos integrados en la ordenación del PGOU, según justifica en el Anexo G de dicho Documento, el reconocimiento de la Situación de Asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación se ajustará a las siguientes condiciones:

- a) Antes de que se culmine el proceso de regularización urbanística – que tendrá lugar con la recepción de todas las obras de urbanización-, la Resolución de reconocimiento que se dicte sólo podrá expresarse sobre los extremos indicados en las letras a), b) y c) del artículo 12.1 del Decreto 2/2.012.
- b) Una vez culminado el proceso de regularización urbanística, la Resolución de reconocimiento se extenderá a todos los extremos indicados en el artículo 12.1 del Dto. 2/2.012, siempre que la edificación alcance las condiciones mínimas de habitabilidad y condiciones de uso compatibles con la nueva ordenación del Plan.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.-**Incorporación al PGOU de diversos Instrumentos de Planeamiento y régimen transitorio de los Instrumentos en fase de Ejecución.**

1. Se incorpora íntegramente al PGOU los siguientes Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, siendo de aplicación todas sus determinaciones pormenorizadas, salvo aquellos contenidos expresamente modificados por el presente Plan General:
 - o Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico de Carmona (PEPHHC). así como sus cinco Catálogos.
 - o Plan Parcial Parque Logístico de Carmona.
 - o Plan Especial Torrepalma (AR-p-15).
 - o Plan Especial El Corzo – El Caudal (AR-p-21).
 - o Modificación NN.SS. Geriátrico Camposol (SUO-07).
 - o Modificación NN.SS. Referente a las Explotaciones Ganadera Intensivas del Término de Carmona.
2. Aunque, conforme a la Disposición Derogatoria Única, quedan derogados el resto de Instrumentos de Planeamiento aprobados con anterioridad al PGOU, aquellos sectores y áreas con planeamiento pormenorizado aprobado y aún en fase de ejecución, dispondrán de cuatro (4) años desde la aprobación definitiva del PGOU para culminar dicha ejecución y para solicitar licencia, bien conforme a las determinaciones establecidas en dichos instrumentos de planeamiento o bien conforme a las nuevas condiciones establecidas en el PGOU para esos ámbitos. Transcurrido este plazo, sólo serán de aplicación las determinaciones establecidas por el PGOU para dichos ámbitos.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.- Regulación de la Situación Legal de Fuera de Ordenación.

Objeto.

1. El objeto de la regulación contenida en esta Disposición consiste en la definición de la Situación Legal de Fuera de Ordenación al que han de quedar sometidos las instalaciones, construcciones, edificaciones y usos a los que se alude en el apartado 2, especificando los distintos grados aplicables así como el régimen de intervención, constructivo y de usos, al que quedan sometidos, sin perjuicio de las especialidades que se prevén en el Título XII para el suelo no urbanizable Alcores y Escarpe Alcores.

Ámbito de Aplicación.

2. La situación legal de fuera de ordenación prevista en esta disposición es de aplicación a todas aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones, así como a los usos que los mismos alberguen, de todo el Término Municipal cualquiera que sea la clase de suelo sobre la que se asienten, que se hubiesen erigido e implantado efectivamente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística y que resultasen disconformes con sus determinaciones.
3. Para la consideración de que una instalación, construcción y edificación, así como los usos que albergan, se ha erigido o implantado efectivamente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística, se observarán las siguientes reglas:
 - a) Deberán estar completamente finalizados y, en su caso implantado el uso, a dicha fecha. A tal efecto, se entenderá que se produce esta circunstancia cuando la instalación, construcción y edificación están ultimadas y dispuestas a servir al uso al que se destinan, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra.
 - b) En el caso de que dicha circunstancia no resulte acreditada de la documentación obrante en los archivos municipales, la carga de la prueba corresponde al interesado a través de cualquier medio admisible en derecho quien, en su caso, deberá asimismo desvirtuar las conclusiones a las que hubiesen llegado los servicios técnicos

municipales a la vista del medio aportado en un principio y de la información obtenida por aquéllos.

- c) Será necesario acreditar el otorgamiento de licencia urbanística y/o de actividad correspondiente.
 - d) No será necesario tramitar procedimiento alguno declarativo de que la instalación, construcción, edificación o uso se encuentra en situación de fuera de ordenación.
4. Dicha situación legal no resulta de aplicación a aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones, que se encontrasen en alguno de los siguientes supuestos sobre los cuales se adoptarán las medidas que asimismo se indican:

- a) Que a la fecha de entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística se encontrasen en ejecución al amparo de una Licencia Urbanística sobre suelos que aquél calificase con un nuevo uso diferente al preexistente, salvo que éste resultase compatible con aquél.

En este supuesto se procederá a la adopción de las medidas previstas en el artículo 174 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- b) Que comenzasen a ejecutarse con posterioridad a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística y se realizasen con infracción de la normativa urbanística, hayan transcurrido o no los plazos para la adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística o no exista limitación temporal para la adopción de dichas medidas al tiempo de ejecución de aquéllas.

En este caso se adoptarán las medidas de protección y restauración de la legalidad urbanísticas procedentes o, en su caso, quedarán en situación de asimilación a la de fuera de ordenación, de conformidad con la normativa urbanística de aplicación.

- c) Que se hubiesen erigido sin licencia urbanística con anterioridad o posterioridad a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística pero que resultasen conformes con sus determinaciones.

En este supuesto, se deberá proceder a la legalización correspondiente mediante la tramitación de la licencia urbanística que ha de solicitarse, conforme al régimen urbanístico de aplicación al momento de la solicitud.

- d) Que resulten incluidas en los Catálogos del Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico de Carmona.

En este caso, el régimen constructivo y de usos autorizable se sujetará a lo dispuesto en las Ordenanzas del Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico de Carmona.

- e) En suelo no urbanizable:

- o Aquellas que se hubiesen finalizado con licencia urbanística tras la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística y se localicen sobre suelo categorizado de especial protección por aquél.

En este supuesto, se adoptarán las medidas de protección y restauración de la legalidad urbanísticas procedentes.

- o Aquellas que alberguen usos o actividades no vinculados al normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agropecuarias –incluido el de vivienda– que no dispusieran de autorización concedida para el desarrollo de la misma.

En este supuesto, se procederá a la legalización correspondiente mediante la tramitación de la autorización urbanística que ha de solicitarse, conforme al régimen urbanístico de aplicación al momento de la solicitud, o, en el caso de que así proceda, a su asimilación al régimen de fuera de ordenación.

5. Si quedarán sometidas al régimen de fuera de ordenación aquellas respecto de las que se justifique que se finalizaron con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1.975 de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en los términos previstos en el artículo 3.3 del Decreto 2/2.012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable.

Grados de Incompatibilidad.

6. Las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como los usos que alberguen, incluidos en el ámbito de aplicación de esta Disposición y que se sitúen en suelo clasificado como urbano o urbanizable quedan encuadradas en alguno de los siguientes grados:

- a) Grado I. Incompatibilidad total.

Se incluyen en este grado aquellas que ocupen suelos que se encuentren en cualquiera de estas situaciones:

- o Que estén calificados por el planeamiento urbanístico como sistemas generales o dotaciones locales públicas.
- o Clasificado y categorizado como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica o por planificación urbanística, cuando las edificaciones resultaran incompatibles con el régimen establecido por la legislación específica o por el Plan General para dicho ámbito de especial protección.
- o Que estén calificados por el planeamiento urbanístico con un uso distinto al preexistente, salvo que éste fuera compatible con aquél.
- o Con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos de otra procedencia.

- b) Grado II. Incompatibilidad parcial mayor.

Se incluyen en este grado las disconformidades con el planeamiento urbanístico referidas a las siguientes determinaciones:

- o Edificabilidad.
- o Alturas.
- o Volúmenes.
- o Ocupación máxima.
- o Parcela mínima.
- o Alineaciones.
- o Distancias a linderos.

- c) Grado III. Incompatibilidad parcial menor.

Se incluyen en este grado las disconformidades con el planeamiento urbanístico de orden:

- o Estético.
- o Higiénico.
- o Seguridad.
- o Elementos añadidos tales como marquesinas, elementos decorativos, celosías, elementos publicitarios, etc.
- o Colores y Materiales Inadecuados etc.

7. En el supuesto de que la disconformidad con la ordenación urbanística

de la edificación, construcción o instalación afectase a varias determinaciones urbanísticas comprendidas en distintos Grados, resultará de aplicación el Grado más restrictivo.

8. En el caso de que existieran en la parcela dos o más edificaciones, construcciones y/o instalaciones y alguna de ellas se ajustasen a la ordenación urbanística pero el resto no o todas ellas resultaran disconformes, cada una de forma individual quedará sometida al Grado correspondiente a la determinación urbanística a la que no se adecue.
9. Si la edificación o construcción constase de partes que resultasen técnica y funcionalmente separables del resto, de conformidad con la licencia concedida en su día, la aplicación de la situación legal de fuera de ordenación se ceñirá a dichas partes, bajo el grado o grados que resulten aplicables.

Régimen de Actos Constructivos y Usos.

10. Las obras y usos autorizables en cada uno de los Grados establecidos en el artículo anterior se sujetarán a las siguientes reglas:
 - a) Con carácter general para todos los Grados:
 - o Siempre se permitirán todas aquellas obras, cualquiera que sea su alcance y entidad – incluidas las de ampliación o aumento de volumen de los edificios -, directamente dirigidas a eliminar la disconformidad con el planeamiento determinante de la situación legal de fuera de ordenación.
 - o No se autorizará en ningún caso que a través de las obras que se permiten expresamente en las letras b), c) y d) de este apartado, la ejecución de obras de ampliación o aumento de volumen de los edificios, salvo en el Grado III.
 - o Podrán concederse licencias de ocupación o utilización, si se mantuviese el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación urbanística vigente, salvo las excepciones contempladas en el Grado I.
 - o El régimen de actos constructivos y de usos previsto en este apartado también resulta de aplicación para aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones que encontrándose en situación legal de fuera de ordenación, sean

objeto de un procedimiento de tramitación de un Proyecto de Actuación de Interés Público.

- b) Para incompatibilidades de Grado I:
 - o Solamente se permitirán obras de mera conservación o restauración de la habitabilidad o utilización del inmueble conforme al uso que estuviere implantado, condicionándose la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor que dichas obras supusieran así como a su inscripción en el Registro de la Propiedad a su costa.
 - o En aquellos suelos que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, así como riesgos tecnológicos de otra procedencia, las obras referidas en el número anterior solo podrán permitirse siempre que no agraven la situación de riesgo que en su caso le afectase.
 - o No se permite cualquier otro tipo de obra que no sean las expresamente autorizadas conforme a los puntos anteriores.
 - o No se permitirá la concesión de nuevas licencias de actividad o implantación de éstas, cambios de actividades o usos o cambios de titularidad de licencias anteriores.
- c) Para incompatibilidades de Grado II:
 - o Además de las previstas en el punto primero del Grado I, en general, se permite la ejecución de obras de Conservación, Restauración o Rehabilitación, siempre y cuando, conforme al apartado 11.b) de esta Disposición, estas obras no afecten de forma generalizada a los elementos estructurales del inmueble que permiten alargar su vida útil.
 - o En cambio, podrán ejecutarse obras puntuales de Conservación, Restauración o Rehabilitación que, conforme al apartado 11.b) de esta Disposición, afecten a elementos estructurales del inmueble que permiten alargar su vida útil, cuando el edificio no reúnan condiciones de ruina y, además, no estuviera prevista expresamente la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas.
 - o La concesión de la licencia se condicionará a la renuncia expresa del incremento del valor que dichas obras supusiesen

así como a su inscripción en el Registro de la Propiedad a su costa.

- o No se permite cualquier otro tipo de obra que no sean las expresamente autorizadas conforme al número anterior.
- d) Para incompatibilidades de Grado III:
- o Podrán autorizarse obras como si de edificaciones e instalaciones ajustadas al planeamiento se tratase, si bien, para ello se exigirá la corrección, con cargo al propietario, de los elementos o circunstancias determinantes de la situación legal de fuera de ordenación que concurren.

Definición de tipos de obras.

11. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, teniendo en cuenta los tipos de intervención sobre la edificación definidos en el artículo 9.1.7 de estas Normas, se entiende que:
- a) Son Obras de mera Conservación o Restauración de la habitabilidad o utilización del inmueble, aquellas que no introducen nuevos usos o intensidades de uso y, además, no amplían su tamaño, ni modifican su configuración arquitectónica, ni cambian sus características constructivas, limitándose a tareas de estricto mantenimiento o reparaciones puntuales destinadas a mantener las condiciones mínimas de seguridad, ornato y salubridad de las que ya venía disponiendo el inmueble antes de las obras.
 - b) Se considera que las Obras de Conservación, Restauración o Rehabilitación permiten alargar la vida útil del inmueble, cuando incluyen la reparación o renovación sistemática de sus cimentaciones y sistemas estructurales, sean estas obras hechas en una sola fase o en varias fases consecutivas y próximas temporalmente.

Planeamiento Especial o de Desarrollo.

12. El régimen de fuera de ordenación previsto en esta disposición es susceptible de ser desarrollado o pormenorizado por el Planeamiento Especial o de Desarrollo que integre el Sistema de Planeamiento Local del Municipio de Carmona.

Edificaciones, Construcciones e Instalaciones erigida con anterioridad a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento.

13. Las edificaciones, construcciones e instalaciones que se hubiesen erigido con anterioridad a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de 1983 y que no posean Licencia Urbanística, se sujetarán al régimen constructivo y de usos que se establece en este apartado.
14. Para acogerse a este régimen, las personas titulares de las mismas deberán recabar previamente del Ayuntamiento una Certificación Administrativa Acreditativa de las siguientes Circunstancias:
- a) Que la misma se encontraba efectivamente finalizada a dicha fecha.
 - b) Que la misma se encuentra en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad, acreditadas éstas mediante Certificado Técnico emitido por técnico competente.
15. Tras la obtención de dicha Certificación, el régimen constructivo y de usos se sujetará a las siguientes reglas:
- a) Si resultase conforme con la ordenación establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística, se podrán realizar todas aquellas obras e implantación de usos que de acuerdo con aquél resultasen admisibles, sin sujetarse por ello a las limitaciones derivadas de la situación legal de fuera de ordenación.
 - b) Si resultase disconforme con la ordenación establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística, se estará a las reglas previstas en los apartados 3 y 4 de esta Disposición.

Viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable.

16. Las viviendas existentes en suelo no urbanizable autorizadas de conformidad con el régimen legal aplicable vigente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía no vinculadas a explotación agropecuaria, seguirán en situación legal de fuera de ordenación, resultándoles de aplicación el grado de incompatibilidad correspondiente a la determinación urbanística con la que resultase disconforme.

Explotaciones ganaderas intensivas sometidas regímenes de tolerancia.

17. Aquellas explotaciones ganaderas intensivas sometidas a los regímenes de tolerancia previstos en las Ordenanzas de la Modificación de las Normas Subsidiarias referente a las explotaciones ganaderas intensivas del Término de Carmona y que resulten incluidas en el ámbito de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas, quedan sujetas al régimen de legalización, actos constructivos y usos previsto en dichas Ordenanzas, cualquiera que sea la determinación urbanística con la que no resulten acordes.

Registro de licencias urbanísticas.

18. Por parte de los servicios del Área de Urbanismo se creará y mantendrá un registro administrativo interno en el que se deje constancia de todas las licencias urbanísticas que, en su caso, se concedan sobre edificios, construcciones e instalaciones que se encontrasen en situación legal de fuera de ordenación, conforme el régimen diseñado en esta disposición.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

1. Quedan derogadas las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Carmona, aprobadas en noviembre de 1983 y adaptadas parcialmente a la LOUA en febrero de 2009, así como todas sus modificaciones puntuales e instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados definitivamente antes de la fecha de aprobación del PGOU, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera sobre los Ámbitos de Planeamiento Incorporados.

Carmona, septiembre de 2012

EL EQUIPO REDACTOR