

EL SAUCEJO
NORMAS SUBSIDIARIAS
DEL
PLANEAMIENTO MUNICIPAL

TEXTO REFUNDIDO

NORMAS URBANÍSTICAS
Y CATÁLOGO

NORMAS URBANÍSTICAS

**NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE EL SAUCEJO.
TEXTO REFUNDIDO. NORMAS URBANÍSTICAS.**

Í N D I C E.	<u>Página</u>
TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.	1
CAPITULO 1. NATURALEZA, CONTENIDO Y VIGENCIA DE LAS NN.SS.	1
Art. 1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.	1
Art. 2. Contenido y criterios de interpretación.	1
Art. 3. Vigencia, revisión y modificación.	2
CAPITULO 2. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LAS NN.SS.	3
Art. 4. Efectos de la aprobación de las Normas.	3
Art. 5. Usos y obras provisionales.	4
Art. 6. Edificios e instalaciones fuera de ordenación.	4
CAPITULO 3. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.	5
Art. 7. Clasificación del suelo.	5
Art. 8. Suelo urbano.	5
Art. 9. Suelo apto para urbanizar.	5
Art. 10. Suelo no urbanizable.	6
Art. 11. Calificación del suelo.	6
Art. 12. Alcance de la calificación según las distintas clases de suelo.	7
CAPITULO 4. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.	8
Sección 1ª. Suelo urbano y suelo apto para urbanizar.	8
Subsección 1ª. Disposiciones comunes.	8
Art. 13. Derechos y deberes de los propietarios del suelo.	8
Art. 14. Deberes de uso, conservación y rehabilitación.	8
Art. 15. Enajenación de fincas y deberes urbanísticos.	8
Subsección 2ª. Disposiciones relativas al suelo urbano.	9
Art. 16. Función legitimadora del planeamiento.	9
Art. 17. Solar. Requisitos previos para la edificación.	9
Art. 18. Deberes de los propietarios del suelo urbano.	10
Subsección 3ª. Disposiciones relativas al suelo apto para urbanizar.	11
Art. 19. Función legitimadora del planeamiento.	11
Art. 20. Aprovechamiento susceptible de apropiación.	11
Art. 21. Deberes de los propietarios del suelo urbanizable.	12

ÍNDICE.	<u>Página</u>
Sección 2ª. Suelo no urbanizable.	13
Art. 22. Derechos y deberes de los propietarios del suelo no urbanizable.	13
CAPITULO 5. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO.	14
Art. 23. Patrimonio Municipal de Suelo.	14
Art. 24. Reservas de terrenos de posible adquisición para integrarse en el patrimonio municipal de suelo.	14
Art. 25. Áreas de ejercicio del derecho de tanteo y retracto.	14
CAPITULO 6. INFORMACIÓN URBANÍSTICA, LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.	15
Sección 1ª. Información Urbanística.	15
Art. 26. Publicidad de los documentos.	15
Art. 27. Información escrita.	15
Art. 28. Certificado de servicios de infraestructura.	16
Sección 2ª. Licencias y Autorizaciones.	16
Art. 29. Actividades sujetas a licencia.	16
Art. 30. Clases de licencias urbanísticas.	17
Art. 31. Condiciones generales de los proyectos técnicos.	17
Art. 32. Licencia de parcelación.	18
Art. 33. Declaración municipal de innecesariedad de licencia de parcelación.	19
Art. 34. Licencia de obras de urbanización.	19
Art. 35. Licencia de obras de edificación en suelo urbano.	19
Art. 36. Licencia de obras de edificación en suelo no urbanizable.	20
Art. 37. Licencia de otras actuaciones urbanísticas.	21
Art. 38. Licencia de ocupación o funcionamiento.	22
Art. 39. Licencia de usos provisionales.	23
Art. 40. Transmisión y modificación de licencias.	23
Art. 41. Caducidad de las licencias.	24
Art. 42. Efectos de la extinción de las licencias.	25
Sección 3ª. Inspección y Recepción de Obras y Urbanizaciones.	25
Art. 43. Inspección de las obras.	25
Art. 44. Inspecciones preceptivas.	25
Art. 45. Vigilancia ambiental.	26
Art. 46. Cesión de terrenos y obras de urbanización y conservación de la urbanización.	27
CAPITULO 7. PREVENCIÓN AMBIENTAL.	27
Art. 47. Concepto.	27
Art. 48. Instrumentos de prevención ambiental.	28
Art. 49. Actuaciones sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental.	29
Art. 50. Actuaciones sujetas a informe ambiental.	32
Art. 51. Actuaciones sujetas a calificación ambiental.	36
Art. 52. Actuaciones que deberán contener un Estudio de Impacto Ambiental a efectos de cumplimiento del PEPMF de la Provincia de Sevilla.	38

ÍNDICE.	<u>Página</u>
TÍTULO II. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS.	39
CAPITULO 1. NORMAS GENERALES.	39
Art. 53. Sistemas generales: Definición y tipos.	39
Art. 54. Sistemas locales: Definición y tipos.	40
Art. 55. Terrenos incluidos.	41
Art. 56. Régimen jurídico de los sistemas.	41
CAPITULO 2. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.	42
Art. 57. Definición.	42
Art. 58. Carreteras.	42
Art. 59. Vías pecuarias.	43
Art. 60. Caminos rurales.	43
Art. 61. Vías urbanas básicas.	44
CAPITULO 3. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.	44
Art. 62. Definición.	44
Art. 63. Parques rurales.	44
Art. 64. Parques urbanos.	45
CAPITULO 4. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Y SERVICIOS URBANOS.	46
Art. 65. Definición.	46
Art. 66. Equipamientos educativos.	46
Art. 67. Equipamientos deportivos.	46
Art. 68. Equipamientos y servicios de interés público y social.	46
Art. 69. Cementerio.	47
CAPITULO 5. SISTEMA GENERAL DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.	47
Art. 70. Ríos y arroyos.	47
CAPITULO 6. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS.	47
Art. 71. Definición.	47
Art. 72. Condiciones de uso y edificación.	48
CAPITULO 7. SISTEMAS LOCALES.	48
Art. 73. Sistema local viario y de aparcamiento.	48
Art. 74. Sistema local de espacios libres.	48
Art. 75. Sistema local de equipamientos comunitarios.	49
TITULO III. NORMAS DEL SUELO URBANO Y DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.	50
CAPITULO 1. NORMAS GENERALES.	50
Sección 1ª. Normas generales de uso.	50

ÍNDICE.	<u>Página</u>
Subsección 1ª. Disposiciones generales.	50
Art. 76. Objeto.	50
Art. 77. Usos públicos, privados y colectivos.	50
Art. 78. Usos característicos permitidos y prohibidos.	51
Art. 79. Uso exclusivo y uso compartido.	51
Art. 80. Tipos y categorías de usos.	51
Subsección 2ª. Uso de vivienda.	53
Art. 81. Definición.	53
Art. 82. Aplicación.	53
Art. 83. Condiciones de implantación.	53
Subsección 3ª. Uso de industria.	54
Art. 84. Definición y categorías.	54
Art. 85. Condiciones de implantación.	55
Subsección 4ª. Uso terciario.	58
Art. 86. Definición y categorías.	58
Art. 87. Condiciones de uso de comercio.	60
Art. 88. Condiciones de los demás usos terciarios.	61
Subsección 5ª. Uso de dotaciones y servicios públicos.	62
Art. 89. Definición y tipos.	62
Art. 90. Condiciones de implantación.	63
Subsección 6ª. Uso de espacios libres.	64
Art. 91. Definición y tipos.	64
Art. 92. Condiciones de implantación .	65
Subsección 7ª. Uso de infraestructuras.	66
Art. 93. Definición y tipos.	66
Art. 94. Condiciones de implantación.	67
Subsección 8ª. Otros usos.	67
Art. 95. Uso extractivo.	67
Art. 96. Uso agropecuario.	68
Sección 2ª. Normas generales de edificación.	68
Subsección 1ª. Disposiciones generales.	68
Art. 97. Aplicación.	68
Art. 98. Conceptos y definiciones.	69
Art. 99. Tipos de ordenación de la edificación.	73

ÍNDICE.	<u>Página</u>
Subsección 2ª. Condiciones de la parcela.	74
Art. 100. Vinculación entre edificación y parcela.	74
Art. 101. Condiciones para edificación de una parcela.	74
Subsección 3ª. Condiciones de situación del edificio y ocupación de la parcela.	75
Art. 102. Situación de los edificios en la parcela.	75
Art. 103. Retranqueos.	75
Art. 104. Edificaciones auxiliares.	76
Art. 105. Espacio libre de parcela.	76
Subsección 4ª. Condiciones de altura y volumen de los edificios.	76
Art. 106. Altura de los edificios.	76
Art. 107. Criterios para la medición de la altura.	76
Art. 108. Planta baja.	77
Art. 109. Cubiertas.	78
Art. 110. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.	78
Art. 111. Altura libre de planta.	79
Art. 112. Vuelos.	79
Art. 113. Patios de luces.	80
Art. 114. Patios de ventilación.	80
Art. 115. Sótanos.	81
Art. 116. Usos en planta sótano.	81
Art. 117. Usos en planta baja cubierta.	81
Subsección 5ª. Condiciones estéticas.	81
Art. 118. Criterios generales.	81
Art. 119. Composición de fachadas.	82
Art. 120. Elementos salientes no construidos.	82
Art. 121. Escaparates.	82
Art. 122. Canalizaciones y elementos de las instalaciones.	82
Art. 123. Medianerías.	83
Art. 124. Cercas y cerramientos.	83
Sección 3ª. Normas de urbanización.	83
Art. 125. Objeto y aplicación.	83
Art. 126. Dimensionado de redes.	84
Art. 127. Red viaria.	84
Art. 128. Abastecimiento de agua.	85
Art. 129. Saneamiento.	86
Art. 130. Redes de energía y telecomunicaciones.	87
Art. 131. Coordinación de las obras en las redes de infraestructuras.	88
Art. 132. Alumbrado público.	88
Art. 133. Jardinería, arbolado y mobiliario urbano.	88

ÍNDICE.	<u>Página</u>
Sección 4ª. Normas de protección del arbolado y del patrimonio arquitectónico.	89
Subsección 1ª. Protección del arbolado.	89
Art. 134. Protección del arbolado.	89
Subsección 2ª. Protección del patrimonio arquitectónico.	90
Art. 135. Ámbito de aplicación.	90
Art. 136. Criterio general.	90
Art. 137. Niveles de protección.	91
Art. 138. Tipos de intervención.	91
Art. 139. Obras permitidas.	91
Art. 140. Requisitos de los proyectos y licencias de obras.	92
Art. 141. Deber de conservación y declaración de ruinas.	92
CAPITULO 2. NORMAS DE LAS ZONAS EN SUELO URBANO.	93
Sección 1ª. Zona de centro.	93
Art. 142. Definición.	93
Art. 143. Condiciones de parcelación.	93
Art. 144. Condiciones de uso.	93
Art. 145. Condiciones de aprovechamiento.	94
Art. 146. Condiciones de edificación.	94
Sección 2ª. Zona de casco antiguo.	95
Art. 147. Definición.	95
Art. 148. Condiciones de parcelación.	96
Art. 149. Condiciones de uso.	96
Art. 150. Condiciones de aprovechamiento.	96
Art. 151. Condiciones de edificación.	96
Sección 3ª. Zona de ensanche.	97
Art. 152. Definición.	97
Art. 153. Condiciones de parcelación.	98
Art. 154. Condiciones de uso.	98
Art. 155. Condiciones de aprovechamiento.	99
Art. 156. Condiciones de edificación.	99
Art. 157. Condiciones específicas de la subzona de viviendas de protección pública.	100
Sección 4ª. Zona de industria en edificación aislada.	100
Art. 158. Definición.	100
Art. 159. Vinculación al uso y al parcelario actual.	101
Art. 160. Condiciones de edificación.	101
Art. 161. Espacio libre de parcela.	101
CAPITULO 3. NORMAS DE LAS ZONAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.	102

ÍNDICE.	<u>Página</u>
Subsección 1ª. Zona de extensión residencial - Intensidad I.	102
Art. 162. Definición.	102
Art. 163. Condiciones de ordenación.	102
Subsección 2ª. Zona de extensión residencial - Intensidad II.	103
Art. 164. Definición.	103
Art. 165. Condiciones de ordenación.	103
Subsección 3ª. Zona de extensión industrial - Intensidad I.	104
Art. 166. Definición.	104
Art. 167. Condiciones de ordenación.	104
Art. 168. Condiciones ambientales.	105
Subsección 4ª. Zona de extensión Industrial - Intensidad II.	107
Art. 169. Definición.	107
Art. 170. Condiciones de ordenación.	107
Art. 171. Condiciones ambientales.	108
CAPITULO 4. NORMAS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO.	108
Sección 1ª. Disposiciones generales.	108
Art. 172. Instrumentos de desarrollo del planeamiento.	108
Art. 173. Ejecución del planeamiento.	109
Art. 174. Ejecución mediante unidades de ejecución.	109
Art. 175. Ejecución directa.	110
Art. 176. Plazos.	110
Sección 2ª. Condiciones de los sectores en suelo apto para urbanizar.	111
Art. 177. Condiciones generales.	111
Art. 178. Condiciones específicas.	114
Sección 3ª. Condiciones de las actuaciones urbanísticas en suelo urbano.	118
Art. 179. Condiciones generales.	118
Art. 180. Condiciones específicas.	120
TITULO IV. NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.	135
CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.	135
Art. 181. Ambito de aplicación.	135
Art. 182. Otra normativa aplicable.	135

ÍNDICE.		<u>Página</u>
Art. 183.	Parcelaciones y divisiones de terrenos.	136
Art. 184.	Núcleo de población.	136
CAPITULO 2. NORMAS DE PROTECCIÓN.		137
Art. 185.	Norma general.	137
Art. 186.	Protección de recursos hidrológicos.	137
Art. 187.	Protección de la vegetación.	139
Art. 188.	Protección del suelo y prevención de arroyadas.	140
Art. 189.	Protección del paisaje.	141
Art. 190.	Protección de los yacimientos arqueológicos.	141
CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN.		141
Art. 191.	Norma general.	141
Art. 192.	Régimen de las construcciones, edificaciones e instalaciones.	141
Art. 193.	Construcciones agrícolas.	142
Art. 194.	Construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas.	145
Art. 195.	Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.	146
Art. 196.	Grandes instalaciones agropecuarias.	146
Art. 197.	Instalaciones extractivas.	148
Art. 198.	Instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural..	148
Art. 199.	Edificaciones públicas singulares.	149
Art. 200.	Industrias.	150
Art. 201.	Infraestructuras.	150
Art. 202.	Viviendas.	151
Art. 203.	Vivienda familiar ligada a la explotación agraria.	151
Art. 204.	Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública.	152
Art. 205.	Vivienda-guardería de complejo en el medio rural.	152
Art. 206.	Vivienda unifamiliar autónoma.	153
Art. 207.	Condiciones generales de la edificación.	153
Art. 208.	Cercas y cerramientos.	156
Art. 209.	Obras en edificios existentes.	156
CAPITULO 4. NORMAS ESPECIFICAS POR ZONAS.		156
Sección 1ª.	Suelo no urbanizable de especial protección.	156
Art. 210.	Criterio general.	156
Art. 211.	Zona de especial protección de infraestructuras (Clave 9).	157
Art. 212.	Zona de especial protección de ríos y arroyos (Clave 10).	158
Art. 213.	Zona de especial protección de los valores ecológicos y paisajísticos (Clave 11).	158
Art. 213.bis.	Zona de especial protección de vías pecuarias.	160
Sección 2ª.	Suelo no urbanizable de preservación por su inadecuación al desarrollo urbano.	160
Art. 214.	Criterio general.	160
Art. 215.	Zona de ruedo (Clave 12).	161
Art. 216.	Zona rural (Clave 13).	161

TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1: NATURALEZA, CONTENIDO Y VIGENCIA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Artículo 1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.

1. El presente documento constituye un Plan Urbanístico, redactado en cumplimiento de la Ley de Andalucía 1/1.997 de 18 de junio por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1.992 de 26 de Junio, en adelante Ley del Suelo. En su redacción se han tenido en cuenta también las determinaciones de la Ley 6/1998 de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
2. Su naturaleza es la de unas Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, definidas en el artículo 75 apartado B de esta Ley, y su objeto es el establecimiento de la ordenación urbanística concreta del municipio de El Saucejo.
3. El ámbito territorial de aplicación es el núcleo urbano de El Saucejo, aldeas de Navarredonda y Mezquitilla y término completo del mencionado municipio.

Artículo 2. Contenido y criterios de interpretación.

1. Las Normas Subsidiarias están integradas por los siguientes documentos
 - a) **Memoria de información y diagnóstico:** Es un documento de carácter analítico que da soporte a las determinaciones de las Normas.
 - b) **Memoria de la ordenación:** Contiene los objetivos y criterios de ordenación y la justificación y descripción de las soluciones adoptadas.

- c) **Normas urbanísticas:** Es el documento normativo de las Normas Subsidiarias, junto con los planos de ordenación; y en él se expresan las condiciones de régimen jurídico, planeamiento, gestión, normas y ordenanzas a que deben sujetarse los actos de uso del suelo y edificación en el término municipal.
 - d) **Planos de información del 1 al 9:** Son documentos gráficos en los que se expresa la información urbanística sobre el término municipal y los núcleos de población.
 - e) **Planos de ordenación del 1 al 9:** Son los documentos gráficos que, junto con las Normas Urbanísticas, expresan las determinaciones normativas de las Normas Subsidiarias, en cuanto a clasificación del suelo, estructura del territorio, asignación de usos e intensidades, trazado de redes e infraestructuras y otras determinaciones que precisen representación gráfica.
2. Las determinaciones gráficas de los planos de ordenación serán vinculantes, salvo los pequeños ajustes que se hagan en los planes parciales, estudios de detalle y proyectos de urbanización debidos al cambio de escala y siempre que sean para adecuarlas a alineaciones o edificaciones existentes, a la topografía del terreno o a los límites de la propiedad, si no comportan variaciones en la superficie del ámbito o zonas mayores del 5%.
3. En caso de dudas en la interpretación de las Normas, prevalecerán las determinaciones normativas escritas por encima de las gráficas: y si aún así existieran dudas, prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios públicos y equipamientos comunitarios.

Artículo 3. Vigencia, revisión y modificación.

- 1. Las Normas Subsidiarias tendrán vigencia indefinida, hasta su revisión o sustitución por un Plan General de Ordenación.
- 2. La alteración de las Normas Subsidiarias se podrá llevar a cabo mediante su revisión o la modificación de alguno o algunos de sus elementos, con el alcance y contenido definidos para cada caso en el artículo 126 de la Ley del Suelo.
- 3. Procederá la revisión de las Normas Subsidiarias cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

- a) Cuando transcurran ocho años contados a partir de la aprobación definitiva de las Normas.
- b) Si se aprobase un Plan o Norma legal de rango superior que así lo disponga o haga necesario.
- c) Si se produjera un crecimiento o disminución de la población del núcleo urbano o de las aldeas que divergiera sustancialmente de las previsiones de estas Normas.
- d) Si se alterasen sustancialmente las previsiones de la Norma en cuanto a necesidades de suelo con destino a viviendas o industrias, o cuando se ocupen las cuatro quintas partes del suelo calificado para estos usos, o cuando las reservas de suelo para equipamientos y espacios libres fueran insuficientes.
- e) Si se pretendiesen modificaciones concretas que alteren sustancialmente las determinaciones de la Norma respecto a la clasificación, calificación del suelo o estructura general y orgánica del territorio.
- f) Cuando otras circunstancias de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a las determinaciones básicas de la Norma, y así lo acuerde motivadamente el Ayuntamiento.

CAPITULO 2: EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Artículo 4. Efectos de la aprobación de las Normas.

1. Las presentes Normas sustituyen la Delimitación de Suelo Urbano anteriormente vigente en el municipio y serán vigentes a partir de la publicación de su aprobación definitiva.
2. Las determinaciones de estas Normas, a partir de su aprobación definitiva, serán de obligado cumplimiento tanto por los particulares como por las Administraciones Públicas.
3. La aprobación de las Normas implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios, a efectos de expropiación, de los terrenos calificados como sistemas o incluidos en unidades de ejecución para las que se asigne este sistema de actuación, sin perjuicio de las que puedan delimitarse con posterioridad

por el Ayuntamiento.

Artículo 5. Usos y obras provisionales.

No obstante la obligatoriedad de observancia de las Normas, el Ayuntamiento podrá autorizar usos y obras provisionales, en los términos del artículo 136 de la Ley del Suelo, en las siguientes condiciones:

- Deberá estar justificada su necesidad y su carácter provisional, y no entorpecer la ejecución de las Normas Subsidiarias.
- La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse bajo las citadas condiciones en el Registro de la Propiedad.
- Los usos y obras deberán demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acuerde el Ayuntamiento.

Artículo 6. Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

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

- a) Se podrán autorizar en casos excepcionales, obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años a contar desde la fecha en que se pretenda realizarlas.
- b) Se podrá autorizar la demolición y reconstrucción de un edificio para adecuarlo al planeamiento, cuando la disconformidad no impida la edificación en el solar.
- c) Los edificios existentes en el momento de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias que tengan una planta más de las permitidas por dichas Normas, no se considerarán fuera de ordenación a los efectos de obras de consolidación y mejora, si bien no podrán incrementar el volumen construido.

- d) Las edificaciones e instalaciones ganaderas que se relacionan en el Anexo nº 1 de estas Normas, podrán ser objeto de obras de consolidación y mejora encaminadas exclusivamente al cumplimiento de la normativa agraria y ambiental, quedando una vez efectuadas dichas obras y legalizada la instalación, en situación de fuera de ordenación.

CAPITULO 3. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 7. Clasificación del suelo.

En el municipio de El Saucejo, a efectos del régimen urbanístico del suelo, el territorio se clasifica en suelo urbano, suelo apto para urbanizar y suelo no urbanizable.

Artículo 8. Suelo urbano.

Constituyen el suelo urbano los terrenos que, por contar con infraestructuras de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica adecuadas a la edificación existente o prevista, o por ocupar la edificación al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, se delimitan como tales en los planos de ordenación.

Artículo 9. Suelo apto para urbanizar.

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

Artículo 10. Suelo no urbanizable.

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales en los planos de ordenación, por considerar las Normas que deben ser excluidos del desarrollo urbano por sus valores productivos, naturales, paisajísticos y culturales, o por considerarse inadecuados para el desarrollo urbano.

Artículo 11. Calificación del suelo.

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

Sistemas:

- A. Sistema de comunicaciones.
- B. Sistema de espacios libres.
- C. Sistema de equipamientos.
- D. Sistema de ríos y arroyos.
- E. Sistema de infraestructuras técnicas.

Zonas:

1. Zona de centro.
2. Zona de caso antiguo.
3. Zona de ensanche.
 - 3a. Ensanche
 - 3b. Ensache-viviendas de protección pública.
4. Zona de industria en edificación aislada.
5. Zona de extensión residencial-intensidad I.
6. Zona de extensión residencial-intensidad II.
7. Zona de extensión industrial-intensidad I.
8. Zona de extensión industrial-intensidad II.
9. Zona de especial protección de infraestructuras.
10. Zona de especial protección de ríos y arroyos.

11. Zona de especial protección de los valores ecológicos y paisajísticos.
 12. Zona de ruedo.
 13. Zona rural.
2. Los sistemas son los elementos que configuran la estructura del territorio, y comprenden los terrenos de uso público y titularidad en general también pública, que integran la red de calles y espacios libres, las parcelas destinadas a equipamientos y servicios públicos, y las redes especializadas de infraestructuras.
 3. Las zonas son los suelos en los que los particulares, de acuerdo con las determinaciones de esta normativa y una vez cumplidas las obligaciones derivadas del proceso urbanizador, pueden ejercer sus facultades dominicales en materia de edificación y uso del suelo.
 4. Los ámbitos de cada una de las zonas y sistemas son los reflejados en los planos de ordenación de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 12. Alcance de la calificación según las distintas clases de suelo.

1. En suelo urbano, la calificación define el uso y la tipología de edificación pormenorizados, así como el nivel de intensidad correspondiente a cada una de las zonas y la reglamentación detallada de las características que deben tener los terrenos, edificaciones y redes de servicios.
2. En suelo apto para urbanizar, la calificación del suelo define la intensidad y el uso global de la zona y las normas generales para su ordenación pormenorizada mediante los correspondientes Planes Parciales.
3. En suelo no urbanizable, la calificación establece las normas de protección de los valores productivos, naturales y ambientales y las condiciones que a tal efecto deberán cumplir las parcelaciones, usos y edificaciones, para cada una de las zonas.

CAPITULO 4. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.

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

SUBSECCIÓN 1ª: DISPOSICIONES COMUNES.

Artículo 13. Derechos y deberes básicos de los propietarios del suelo.

1. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano y el suelo apto para urbanizar, una vez aprobadas las Normas Subsidiarias y, en su caso, el planeamiento de desarrollo que les afecte, tendrán el derecho y el deber de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio y estarán sujetos a los deberes inherentes a ello en la forma que se establezca en la legislación urbanística y en estas Normas.
2. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los deberes que, para cada clase de suelo, se establecen en las Subsecciones 2ª y 3ª.

Artículo 14. Deberes de uso, conservación y rehabilitación.

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

Artículo 15. Enajenación de fincas y deberes urbanísticos.

La enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por la legislación urbanística aplicable o impuestos, en virtud de

la misma, por los actos de ejecución de sus preceptos. El adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los derechos y deberes vinculados al proceso de urbanización y edificación, así como en los compromisos que, como consecuencia de dicho proceso, hubiere contraído con la Administración urbanística competente; debiendo reflejarse en los Títulos y Registros Públicos en la forma que se establece en el Artículo 21 de la Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones.

SUBSECCIÓN 2ª: DISPOSICIONES RELATIVAS AL SUELO URBANO.

Artículo 16. Función legitimadora del planeamiento.

En el suelo urbano, para que se puedan ejercer los derechos de urbanización y edificación se deberán cumplir los siguientes requisitos de planeamiento:

- a) Terrenos condicionados a la redacción de planeamiento de desarrollo por el Plan General o por el Ayuntamiento: tener aprobado definitivamente el Plan Especial o el Estudio de Detalle.
- b) Terrenos no condicionados a la redacción de planeamiento de desarrollo: con la aprobación definitiva de las Norma Subsidiarias.

Artículo 17. Solar. Requisitos previos para la edificación.

1. En suelo urbano sólo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación según los trámites establecidos en los Artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.
2. Para que un terreno del suelo urbano tenga la condición de solar, deberá estar urbanizado de acuerdo con lo establecido en las normas de urbanización de los Artículos 125 al 133; y, en su caso, de acuerdo con las determinaciones del Proyecto de Urbanización o condiciones de urbanización específicas de la Unidad de Ejecución en la que se incluya.

Artículo 18. Deberes de los propietarios del suelo urbano.

1. Los propietarios de terrenos en el suelo urbano que no estén incluidos en una Unidad de Ejecución de las definidas en las Normas Subsidiarias que delimiten los planes de desarrollo o el Ayuntamiento, deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen la condición de solar y edificarlos en los plazos que establezcan las Normas Subsidiarias o el Ayuntamiento.
2. Los propietarios de terrenos del suelo urbano incluidos en Unidades de Ejecución deberán asumir, de manera solidaria y conjunta y en proporción a la superficie de sus terrenos, los siguientes deberes:
 - a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local incluidos en la Unidad de Ejecución.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos en la Unidad de Ejecución.
 - c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en su caso, el suelo correspondiente al porcentaje de aprovechamiento que establezca la legislación urbanística.
 - d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, aplicando los procedimientos definidos en los Artículos 148 al 176 de la Ley del Suelo y en el Reglamento de Gestión Urbanística según sea el sistema de actuación elegido, con anterioridad a la ejecución material del planeamiento.
 - e) Costear y ejecutar la urbanización, comprendiendo las obras y servicios de vialidad, saneamiento, suministro de agua, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y arbolado, tal como se definan en el correspondiente Proyecto de Urbanización o en las condiciones de urbanización que para cada Unidad de Ejecución se establezcan; y otros costes relacionados en el Artículo 155 de la Ley del Suelo y Artículos 58

al 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.

- f) Edificar los solares en los plazos que se establezcan en las preceptivas licencias de obras.

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

Artículo 19. Función legitimadora del planeamiento.

En los terrenos clasificados como suelo apto para urbanizar, para que se puedan ejercer los derechos de urbanización y edificación se deberán cumplir los requisitos de que esté aprobado definitivamente el Plan Parcial del sector en el que se incluyan los terrenos y, en su caso, los Estudios de Detalle que dicho Plan Parcial pueda prever.

Artículo 20. Aprovechamiento susceptible de apropiación.

En virtud de lo establecido en el Artículo 27 de la Ley del Suelo, el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios del suelo apto para urbanizar será el resultado de referir a la superficie de su terreno el aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se sitúe, menos el porcentaje que deba ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración en virtud de lo establecido en la legislación urbanística.

Las Normas Subsidiarias del Planeamiento de El Saucejo definen las siguientes áreas de reparto y aprovechamientos tipo:

<u>Área de reparto</u>	<u>Uso y tipo características</u>	<u>Aprovechamiento tipo</u>
1	Residencial, edificios aislados	0,3238
2	Residencial, edificios entre medianeras	0,3711

<u>Área de reparto</u>	<u>Uso y tipo características</u>	<u>Aprovechamiento tipo</u>
3	Residencial, edificios entre medianeras	0,3500
4	Residencial, edificios entre medianeras	0,3893
5	Residencial, edificios aislados	0,3365
6	Industrial, edificios entre medianeras.	0,4177
7	Industrial, edificios aislados	0,3000

Artículo 21. Deberes de los propietarios del suelo urbanizable.

Los propietarios del suelo urbanizable deberán asumir, de manera solidaria y conjunta con el resto de propietarios de la Unidad de Ejecución en la que resulten incluidos, y en proporción a la superficie de sus terrenos, los siguientes deberes:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local incluidos en la Unidad de Ejecución.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos en la Unidad de Ejecución.

- c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al porcentaje de aprovechamiento que establezca la legislación urbanística, aplicado al aprovechamiento tipo del suelo urbanizable.
- d) Ceder al Ayuntamiento, en su caso, el exceso de aprovechamiento que resulte de la diferencia entre el aprovechamiento resultante de la aplicación directa de las determinaciones del planeamiento y el aprovechamiento tipo, cuando ésta sea positiva.
- e) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, aplicando los procedimientos definidos en los Artículos 148 al 176 de la Ley del Suelo y en el Reglamento de Gestión Urbanística según sea el sistema de actuación elegido, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- f) Costear y ejecutar la urbanización, comprendiendo las obras y servicios de vialidad, saneamiento, suministro de agua, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y arbolado, tal como se definan en el correspondiente Proyecto de Urbanización o en las condiciones de urbanización que para cada Unidad de Ejecución se establezcan; y otros costes relacionados en el Artículo 155 de la Ley del Suelo y Artículos 58 al 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- g) Edificar los solares en los plazos que se establezcan en las preceptivas licencias de obras.

SECCIÓN 2ª: SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 22. Derechos y deberes de los propietarios del suelo no urbanizable.

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable, no podrán destinarlos a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la

legislación sectorial que los regule, legislación urbanística y estas Normas Subsidiarias; sin perjuicio de la posibilidad de levantar construcciones vinculadas a estos usos y otras autorizables en esta clase de suelo tal como se regula en el Título IV de estas Normas.

CAPITULO 5. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE SUELO.

Artículo 23. Patrimonio Municipal de Suelo.

1. El Ayuntamiento de El Saucejo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 276 de la Ley del Suelo, constituirá el patrimonio municipal de suelo, con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.
2. El patrimonio municipal de suelo se formará y gestionará de acuerdo con los procedimientos establecidos en el Título VIII de la Ley del Suelo.

Artículo 24. Reservas de terrenos de posible adquisición para integrarse en el patrimonio municipal de suelo.

El Ayuntamiento podrá delimitar en el suelo no urbanizable no calificado como de especial protección, reservas de terrenos para patrimonio municipal de suelo, con el procedimiento establecido para delimitar unidades de ejecución en el artículo 146 de la Ley del Suelo. Estos terrenos estarán sujetos a su posible adquisición por el Ayuntamiento, para integrar el patrimonio municipal de suelo con los fines establecidos en el artículo 280 de la Ley del Suelo. La delimitación implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

Artículo 25. Áreas de ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

El Ayuntamiento, mediante el procedimiento definido en el artículo 292 de la Ley del Suelo, podrá delimitar áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos quedarán

sujetas al ejercicio del derecho de tanteo y retracto por el Ayuntamiento, con las finalidades que se definen en el Capítulo III del Título VIII de la Ley del Suelo. El procedimiento será el establecido en dicho articulado, e incluirá la notificación a los propietarios afectados previa a la apertura del trámite de información pública.

CAPITULO 6. INFORMACIÓN URBANÍSTICA, LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.

SECCIÓN 1ª. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 26. Publicidad de los documentos.

Los documentos en que se contienen los instrumentos de planeamiento y demás disposiciones reguladoras del uso de los terrenos y de la edificación, son públicos. El Ayuntamiento dispondrá de un ejemplar de cada uno de dichos documentos debidamente diligenciado para consulta de los administrados.

Artículo 27. Información escrita.

1. Los administrados tienen el derecho a que el Ayuntamiento les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una determinada finca.
2. La solicitud de información deberá contener la identificación catastral y registral de la finca, su situación, superficie y linderos, y acompañarse de un plano de emplazamiento, a escala mínima 1:2.000 en el caso de fincas urbanas, o 1:10.000 en el caso de fincas rústicas.
3. La información del régimen urbanístico aplicable se expedirá en el plazo de un mes, y expresará la clasificación y calificación urbanística de la finca, ordenanzas aplicables, planeamiento de desarrollo y cargas urbanísticas a que esté sometida; y, en su caso, aprovechamiento tipo aplicable y grado de adquisición de las facultades urbanísticas en

el momento de facilitarle la información.

Artículo 28. Certificado de servicios de infraestructura.

El Certificado de Servicios de Infraestructura acredita que la finca objeto del mismo está dotada de los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y acceso pavimentado con las características adecuadas para servir, conforme a planeamiento, a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

A la solicitud del mismo se acompañará plano de emplazamiento de la finca a escala 1:2.000.

SECCION 2ª. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.

Artículo 29. Actividades sujetas a licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes, con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos relaciones en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.
2. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones; y las talas y abatimientos de árboles incluidos en los supuestos de los artículos 134 y 187 de estas Normas.
3. Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo serán sin perjuicio del sometimiento de los actos que proceden a las correspondientes licencias urbanísticas.

Artículo 30. Clases de licencias urbanísticas.

Las licencias urbanísticas podrán ser:

- a) De parcelación
- b) De obras de urbanización.
- c) De obras de edificación en suelo urbano.
- d) De obras de edificación en suelo no urbanizable.
- e) De otras actuaciones urbanísticas.
- f) De ocupación y funcionamiento
- g) De usos provisionales.

Artículo 31. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

1. Los proyectos técnicos definirán de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones. Se compondrán de memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y se completarán con la documentación que en cada caso sea de aplicación.
2. El Ayuntamiento, mediante la oportuna Ordenanza, determinará aquellas actuaciones que por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y relacionará las actuaciones que, por su escasa entidad, puedan acometerse por simple comunicación a la administración urbanística municipal.
3. Los proyectos técnicos necesarios para obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.
4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia.

Artículo 32. Licencia de parcelación.

1. Todos los actos de alteración, ya sea por división o agregación, de parcelas en el suelo urbano requerirán de previa licencia de parcelación.
2. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior.
3. Los actos de alteración del parcelario no incluida en los planes o proyectos aludidos en el apartado anterior, deberán obtener licencia expresa e individualizada, para lo cual se presentará al Ayuntamiento un proyecto de parcelación con los siguientes documentos:
 - a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.
 - b) Planos del estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existente y los usos de los terrenos.
 - c) Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificadas cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.
 - d) Propuesta de cédulas urbanísticas de cada parcela resultante.
4. La licencia de parcelación autorizará a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

Artículo 33. Declaración municipal de innecesiedad de licencia de parcelación.

Según lo establecido en el artículo 259 de la Ley del Suelo, los actos de división de terrenos en el suelo no urbanizable deberán obtener una declaración municipal de innecesiedad de licencia de parcelación por no constituir parcelaciones urbanísticas, previamente a su autorización notarial e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 34. Licencia de obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización se entenderán autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos puedan condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedasen pendientes.
2. Las obras de urbanización no municipales de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento, se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

Artículo 35. Licencia de obras de edificación en suelo urbano.

1. Las solicitudes de licencia de obras de edificación en suelo urbano se acompañarán necesariamente del proyecto técnico de la edificación a ejecutar tal como viene definido en el artículo 31. Asimismo contendrán la identificación de la parcela donde se pretende edificar, situación del edificio en la parcela y nombre y dirección de los promotores.
2. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso, fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exigirá acreditar los requisitos siguientes:
 - a) Licencia de parcelación, o si ésta no fuera exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.

- b) Hallarse formalizados los deberes de cesión y equidistribución que se establecen en el Capítulo 4 del Título I de estas Normas según la clase de suelo, y verificarse que el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación por el propietario.
- c) Contar la parcela con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.
- d) Obtención de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate. En especial, se deberá incluir el resultado de los procedimientos de prevención ambiental descritos en el Título VI de estas Normas, cuando sean de aplicación.
- e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras.
- f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
- g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

Artículo 36. Licencia de obras de edificación en suelo no urbanizable.

1. Las solicitudes de licencias de obras de edificación, instalaciones o usos en el suelo no urbanizable, se acompañarán de los siguientes documentos:
 - a) Identificación de los promotores.
 - b) Situación de la obra en plano a escala mínima 1:10.000.
 - c) Certificación registral de la finca donde se pretende construir con expresión de su superficie, linderos, utilización agraria y otras.
 - d) Proyecto técnico de la obra, que además de las determinaciones establecidas en el artículo 31, deberá incluir una memoria en la que se justifique el emplazamiento, se describan las transformaciones territoriales o paisajísticas que comporte y se expliquen las medidas para garantizar su adaptación al medio; y las infraestructuras de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y otras que se enumeran en el artículo 207 de estas Normas que sean necesarias, así como el certificado sobre potabilidad del agua en caso de abastecimiento autónomo.

- e) Resultado de los procedimientos de prevención ambiental descritos en el Capítulo 7 del Título I de estas Normas, cuando sean de aplicación.
 - f) Autorizaciones o concesiones administrativas que sean exigibles en función de la Ley de Aguas, Ley de Carreteras y otras legislaciones sectoriales que afecten a la edificación o actuación proyectada.
2. Las licencias de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social reguladas en el artículo 195 de estas Normas deberán ser previamente autorizadas por la Comisión Provincial de Urbanismo según el procedimiento previsto en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística; para ello, en el expediente además de comprobarse el cumplimiento de las determinaciones del Título IV, deberá acreditarse la existencia de declaración de utilidad pública. así como la necesidad de ubicarse en el medio rural.

Si la declaración de utilidad pública o interés social no viene atribuida por la legislación específica, deberá ser el propio municipio el que efectúe la citada declaración.

Si la necesidad de ubicarse en el medio rural no deviniera porque la edificación o instalación está ligada o al servicio de algo que se encuentre en el medio rural, el Ayuntamiento señalará expresamente las razones por las que valore positivamente la justificación de la imposibilidad de ubicarse en suelo urbano o urbanizable.

3. Las licencias de edificios aislados destinados a vivienda familiar reguladas en el artículo 202 de estas Normas deberán asimismo ser, previamente, autorizadas por la Comisión Provincial de Urbanismo según el procedimiento previsto en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística; para ello, en el expediente se acreditará que se cumple lo establecido en el Título IV de estas Normas.

Artículo 37. Licencia de otras actuaciones urbanísticas.

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, de vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.
2. Los proyectos de implantación de estas actividades se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trate, a los

contenidos en estas Normas y a las que se dispongan en las ordenanzas municipales.

Como mínimo contendrán memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

3. La realización de estos actos, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo y las Ordenanzas Municipales o, en su defecto, la legislación de Régimen Local.

Artículo 38. Licencia de ocupación o funcionamiento.

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las Ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas en las licencias de obras o usos y que se encuentran terminados y aptos para su destino.
2. Están sujetas a licencia de ocupación:
 - a) La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
 - b) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.
3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación, requerirá acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:
 - a) Finalización de la obra al amparo de una licencia no caducada y conforme al proyecto aprobado, lo que se acreditará mediante certificación final de obras expedida por un técnico competente.
 - b) Resultado de los procedimientos de prevención ambiental descritos en el Capítulo 7, cuando sean aplicables por razón de la actividad y no se contengan en el expediente de la Licencia de Obras.

- c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
 - d) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
 - e) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen mediante Ordenanza Municipal. Cuando se debe realizar algún procedimiento de prevención ambiental, se estará a los plazos establecidos por la legislación aplicable. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de Régimen Local no alcanza a legitimar los usos que resultaran contrarios al planeamiento.
5. La licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas respectivas.
6. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificios afectados.

Artículo 39. Licencia de usos provisionales.

La licencia para los usos provisionales a que se refiere el artículo 136 de la Ley del Suelo será por plazo limitado o por tiempo indeterminado, y en ambos casos revocable por la Administración, debiendo demolerse las instalaciones a que hubiera dado lugar, sin derecho a indemnización cuando lo acordare la entidad concedente.

Artículo 40. Transmisión y modificación de licencias.

1. La transmisión de licencias deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de

garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita la conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del incumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

2. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

Artículo 41. Caducidad de las licencias.

1. La administración urbanística municipal declarará caducadas a todos los efectos las licencias cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:
 - a) Si no se comenzaran las obras o actividades autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo periodo de seis (6) meses.
 - b) Si una vez comenzadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada, quedaran interrumpidas por un periodo superior a tres (3) meses, pudiéndose autorizar la prórroga de tres (3) meses por una sola vez y con causa justificada.
 - c) Si no se cumpliera el plazo de terminación, con el límite máximo de treinta y seis (36) meses desde la fecha de concesión de la licencia, habiéndose dispuesto de alguna de las prórrogas a que se refieren los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase podrá autorizarse una definitiva por plazo adecuado no superior a seis (6) meses.
2. La caducidad de la licencia y, con ella, la extinción del derecho a edificar, requerirá declaración formal del Ayuntamiento en expediente tramitado con audiencia del interesado.
3. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen sus plazos respectivos.
4. La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de las

actividades autorizadas.

Artículo 42. Efectos de la extinción de las licencias.

La pérdida de eficacia de las licencias dará lugar a la aplicación de lo establecido en el artículo 36 de la Ley del Suelo.

SECCIÓN 3ª: INSPECCIÓN Y RECEPCIÓN DE OBRAS Y URBANIZACIONES.

Artículo 43. Inspección de las obras.

El Ayuntamiento, por medio de sus técnicos y agentes, podrá inspeccionar, cada vez que lo estime oportuno, las obras que se realicen en su término municipal, al objeto de comprobar que se ajustan a la licencia concedida.

Artículo 44. Inspecciones preceptivas.

1. En todas las obras de edificación, el particular deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento para la preceptiva inspección:
 - a) El replanteo inicial de las obras.
 - b) La terminación de las obras.

2. En todas las obras de urbanización, el particular habrá de poner en conocimiento del Ayuntamiento para la preceptiva inspección:
 - a) El replanteo inicial de las obras.
 - b) La terminación de las instalaciones de alcantarillado, suministro de agua y electricidad, antes de proceder a taparlas.
 - c) La recepción provisional y definitiva de las obras.

Las actas de recepción provisional y definitiva de las obras de urbanización deberán ser suscritas por el Municipio como propietario de derecho de los terrenos y futuro propietario de las obras de urbanización.

Estas prescripciones se harán constar expresamente como condición de licencia y en las actas de compromiso en su caso.

Artículo 45. Vigilancia ambiental.

En general, para cualquier actuación que se lleve a cabo en el término, la autoridad local podrá realizar la vigilancia ambiental que se detalla a continuación:

- Control de polvo en la fase de construcción, aplicando riegos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.
- Control de las emisiones de olores, ruidos y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los niveles establecidos en la legislación vigente.
- Se vigilará que no se realicen cambios de aceites de la maquinaria en obra, salvo que se condicione una zona que garantice el que no se produzcan afecciones por derrames.
- Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.
- Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean conducidos a vertederos legalizados.
- Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas de forma que en ningún momento superen los parámetros establecidos en esta normativa antes de su vertido a la red de alcantarillado.
- Control del sometimiento a las medidas de Prevención Ambiental de la Ley 7/94, de Protección Ambiental, para aquellas actividades en las que les sea de aplicación dicha Ley.

Artículo 46. Cesión de terrenos y obras de urbanización y conservación de la urbanización.

1. El acuerdo de aprobación de los instrumentos de redistribución de cargas y beneficios producirá la cesión de derecho al Municipio en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.
2. La cesión de las obras de urbanización se efectuará dentro de un plazo no superior a tres meses desde la recepción definitiva de las obras de urbanización, formalizándose al efecto el acta correspondiente que será suscrita por el Municipio y el promotor.
3. La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios público serán a cargo de los propietarios mientras no se haya edificado conforme al Plan en el 60% de las parcelas. Una vez superado este límite, el Ayuntamiento acordará hacerse cargo de dicho mantenimiento o que continúe a cargo de los propietarios. Para estas fines, se deberá constituir una Entidad de conservación en los términos del artículo 24 al 27 del Reglamento de Gestión Urbanística.

CAPITULO 7. PREVENCIÓN AMBIENTAL.

Artículo 47. Concepto.

1. Se entiende por prevención ambiental, el conjunto de medidas a que deberán someterse las actuaciones públicas o privadas, con el fin de adecuarse a las determinaciones de protección del medio ambiente y la calidad de vida que establece la Ley 7/1.994 de Andalucía de Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan.
2. También se incluyen en este concepto las medidas de estudio de impacto ambiental de las actuaciones que, en orden a la protección urbanística del medio físico y el paisaje, establece el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla.

Artículo 48. Instrumentos de Prevención Ambiental.

La prevención ambiental se llevará a cabo a través de los siguientes instrumentos:

- a) Evaluación de Impacto Ambiental, consistente en la redacción y tramitación de un estudio de evaluación de impacto ambiental y la formulación de la consiguiente declaración de impacto ambiental por la Consejería de Medio Ambiente, según el contenido y procedimientos establecidos en los artículos 11 al 21 de la Ley 7/1.994 y en el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, aprobado por Decreto 292/95 de 12 de diciembre (BOJA del 28 de diciembre).
- b) Informe ambiental, consistente en la realización de los trámites e informes que se establecen en los artículos 22 al 31 de la Ley 7/1.994, y en el Reglamento de Informe Ambiental aprobado por Decreto 153/1996 de 30 de Abril (BOJA de 18 de Junio).
- c) Calificación Ambiental, consistente en los trámites que se establecen en los artículos 32 al 37 de la Ley 7/1.994 y en el Reglamento de Calificación Ambiental aprobado por Decreto 297/95 de 19 de diciembre (BOJA de 11 de enero de 1.996).
- d) Estudio de Impacto Ambiental a efectos del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia, que según establece el artículo 11 de dicho Plan tendrá el siguiente contenido:
 - a) Descripción general del proyecto o actuación en el que se incluya la justificación de su emplazamiento y las alternativas consideradas.
 - b) Descripción del estado inicial del entorno territorial-ambiental en que ha de situarse el proyecto o actuación.
 - c) Evaluación de los efectos ambientales previsibles y descripción de las medidas correctoras previstas.
 - d) Previsiones de evolución ambiental y territorial a medio y largo plazo.
 - e) Identificación de los principales aspectos socioeconómicos del proyecto o actuación.
 - f) Relación de los criterios e indicadores utilizados en el estudio, y descripción de la metodología empleada.

El Estudio de Impacto Ambiental será presentado por el promotor de la actividad o proyecto a que se refieran y se integrará dentro de la documentación necesaria para la tramitación de la autorización o licencia.

Artículo 49. Actuaciones sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental.

En virtud de lo establecido en el artículo 11 y anexo primero de la Ley 7/1.994, estarán sometidas al requisito de evaluación de impacto ambiental las siguientes actuaciones:

1. Refinerías de petróleo bruto, incluidas las que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y de licuefacción de al menos 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.
2. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica de al menos 300 mw., así como centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables y fértiles en las que la potencia máxima no pase de un KW de duración permanente térmica.
3. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.
4. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a 1 MW.
5. Plantas siderúrgicas integrales.
6. Instalaciones destinadas a la extracción de amianto, así como el tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto: para los productos de amianto-cemento, una producción anual de más de 20.000 toneladas de productos terminados: para las guarniciones de fricción, una producción anual de más de 50 toneladas de productos terminados y para otras utilidades de amiantos, una utilización de más de 200 toneladas por año.
7. Instalaciones químicas integradas.

8. Construcción de autopistas, autovías, vías rápidas y construcción de carreteras cuando ésta suponga alguna de las siguientes actuaciones:
 - Ejecución de carreteras de nueva planta.
 - Puentes y viaductos cuya superficie de tablero sea superior a 1.200 m² y túneles cuya longitud sea superior a 200 m.
 - Modificación de trazados existentes en planta y alzado en más de un treinta por ciento de su longitud o con desmonte o con terraplenes mayores de 15 metros de altura.
 - Líneas de ferrocarril de largo recorrido, líneas de transportes ferroviarias urbanos y suburbanos, aeropuertos con pistas de despegue y aterrizaje de una longitud mayor o igual a 2.100 metros y aeropuertos de uso particular.
9. Puertos comerciales; vías navegables y puertos de navegación interior, puertos pesqueros y puertos deportivos.
10. Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos por incineración, tratamiento químico o almacenamiento en tierra.
11. Grandes presas.
12. Primeras repoblaciones cuando entrañen riesgos de graves transformaciones ecológicas negativas.
13. Caminos rurales y forestales de nuevo trazado en terrenos con pendientes superiores al 40% a lo largo del 20% o más del trazado.
14. Extracción a cielo abierto de hulla, lignito y otros minerales.

Quedan afectadas por la presente Ley, las explotaciones mineras a cielo abierto en los supuestos previstos en la legislación básica estatal y las extracciones que, aún no cumpliendo ninguna de las condiciones del apartado 12 de anejo 2 del Real Decreto 1.131/1.988, de 30 de septiembre, se sitúen a menos de 5 kilómetros de los límites previstos de cualquier Aprovechamiento o Explotación a cielo abierto existente.

15. Obras marítimo-terrestres, tales como: diques, emisarios submarinos, espigones y similares.
16. Las instalaciones de gestión de los residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.
17. Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos.
18. Extracción de hidrocarburos.
19. Transformaciones del uso del suelo que impliquen eliminación de la cubierta vegetal arbustiva o arbórea y supongan riesgo potencial para las infraestructuras de interés general de la Nación o de la Comunidad Autónoma, y en todo caso cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 Ha., salvo si las mismas están previstas en el planeamiento urbanístico, que haya sido sometido a Evaluación ambiental de acuerdo con lo previsto en la presente Ley.
20. Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, así como sus revisiones y modificaciones.
21. Trasvases de cuencas.
22. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.
23. Instalaciones de remonte mecánico y teleférico. Disposición de pistas para la práctica de deportes de invierno.
24. Planes y programas de Infraestructuras físicas que supongan alteración para el medio ambiente.
25. Captación de aguas subterráneas de un solo acuífero o unidad hidrológica si el volumen anual alcanza o sobrepasa los siete millones de metros cúbicos.
26. Instalaciones de oleoductos y gasoductos.
27. Actividades de relleno, drenaje y desecación de zonas húmedas.

28. Transporte aéreo de energía eléctrica de alta tensión igual o superior de 66 KW.
29. Industrias de fabricación de pasta de celulosa.

Artículo 50. Actuaciones sujetas a informe ambiental.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 22 y anexo segundo de la Ley 7/1.994, estarán sometidas al requisito de informe ambiental las siguientes actuaciones:

1. Otras vías de comunicación, distintas de las indicadas en el anexo primero, incluyendo las siguientes obras de carreteras:
 - Variantes de trazado.
 - Duplicaciones de calzada.
2. Pistas de prueba o de carrera de vehículos a motor.
3. Presas no incluidas en el anexo primero.
4. Caminos rurales y forestales no incluidos en el anexo primero.
5. Explotaciones mineras subterráneas.
6. Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.
7. Fabricación de aglomerados asfálticos.
8. Industrias agroalimentarias, citadas a continuación:
 - Productos lácteos.
 - Cerveza y malta.
 - Jarabes y refrescos.
 - Mataderos.
 - Salas de despiece.
 - Aceites y harina de pescado.
 - Margarina y grasas concretas.
 - Fabricación de harina y sus derivados.
 - Extractoras de aceite.

- Destilación de alcoholes y elaboración de vino.
 - Fábricas de conservas de productos animales y vegetales.
 - Fábricas de féculas industriales.
 - Azucareras.
 - Almazaras y aderezo de aceitunas.
9. Coquerías.
10. Industrias textiles y del papel, citadas a continuación:
- Lavado, desengrasado y blanqueado de lana.
 - Obtención de fibras artificiales.
 - Tintado de fibras.
 - Tratamiento de celulosa e industrias del reciclado del papel.
 - Fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.
11. Explotaciones ganaderas en estabulación permanente a partir de los siguientes límites:
- Vaquerías con más de 100 madres de cría.
 - Cebaderos de vacuna con más de 500 cabezas.
 - Volátiles con más de 5.000 hembras o más de 10.000 pollos de engorde.
 - Cerdos con más de 100 madres de cría o más de 500 cerdos de cebo.
 - Conejos con más de 500 madres de cría.
 - Ovejas con más de 500 madres de cría.
 - Cabras con más de 500 madres de cría.
- Asimismo se incluyen todas aquellas granjas o instalaciones destinadas a la cría de especies no autóctonas.
12. Explotaciones e instalaciones acuícolas.
13. Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.
14. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m² superior a 200.

15. Transporte aéreo de energía eléctrica de alta tensión inferior a 66 KW.
16. Instalaciones destinadas a la producción de energía hidroeléctrica.
17. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total esté comprendida entre 300 KW y 1 KW.
18. Complejos e instalaciones siderúrgicas:
 - Fundición.
 - Forja.
 - Estirado.
 - laminación.
 - Trituración y calcinación de minerales metálicos.
19. Instalaciones para el trabajo de metales:
 - Embutido y corte.
 - Revestimiento y tratamientos superficiales.
 - Calderería en general.
 - Construcción y montaje de vehículos y sus motor
 - Construcción de estructuras metálicas.
20. Instalaciones para la construcción y reparación de buques, embarcaciones y otras instalaciones marítimas.
21. Instalaciones para la construcción y reparación de aviones y sus motores.
22. Instalaciones para la construcción de material ferroviario.
23. Fabricación de vidrio.
24. Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.
25. Fabricación y tratamiento de productos químicos, intermedios no incluidos en otros apartados.

26. Fábricas de piensos compuestos.
27. Industria de aglomerado de corcho.
28. Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de la piedra con potencia instalada superior a 50 CV.
29. Fabricación de baldosas de terraza y similares.
30. Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
31. Fabricación y tratamiento de productos y base de elastómeros.
32. Fabricación de fibras minerales artificiales.
33. Estaciones depuradoras y depósitos de fangos.
34. Complejos deportivos y recreativos y campos de golf, en suelo no urbanizable.
35. Instalaciones de fabricación de explosivos.
36. Obras de canalización y regulación de cursos de agua.
37. Transformaciones de terrenos incultos o superficies seminaturales para la explotación agrícola intensiva cuando aquellas superan las 50 Ha. o 10 Ha. con pendiente igual o superior al 15%.
38. Explotaciones de salinas.
39. Captación de aguas subterráneas de un solo acuífero o unidad hidrológica si el volumen anual alcanza o sobrepasa 1,5 millones de metros cúbicos.
40. Las actuaciones relacionadas en el anexo tercero que se desarrollen total o parcialmente en terrenos de dominio público de titularidad estatal o autonómica, o que se extiendan a más de un municipio, así como las que se pretendan ejecutar en suelo no urbanizable en los espacios naturales.

41. Grandes superficies comerciales. Hipermercados.
42. Parques zoológicos y acuarios en suelo no urbanizable.
43. Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores a 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.
44. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica inferior a 300 MW.
45. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación de amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidos en el punto 6 del Anexo 1º.

Artículo 51. Actuaciones sujetas a calificación ambiental.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 32 y anexo tercero de la Ley 7/1.994, estarán sometidas al requisito de calificación ambiental las actuaciones siguientes:

1. Doma de animales y picaderos.
2. Talleres de géneros de punto y textiles.
3. Instalaciones relacionadas con tratamiento de pieles, cuero y tripas.
4. Lavanderías.
5. Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa.
6. Almacenes al por mayor de artículos de droguería y perfumería.
7. Garajes y aparcamientos. estaciones de autobuses.
8. Café-bares y restaurantes.
9. Pubs.

10. Discotecas y salas de fiesta.
11. Salones recreativos y bingos.
12. Cines y teatros.
13. Gimnasios.
14. Academias de baile y danza.
15. Estudio de rodaje y grabación.
16. Carnicerías. Almacenes y venta de carnes.
17. Pescaderías. Almacenes y venta de pescado.
18. Panaderías y obradores de confitería.
19. Supermercados y autoservicios.
20. Almacenes y venta de congelados.
21. Almacenes y venta de frutas y verduras.
22. Fabricación artesanal y venta de helados.
23. Asadores de pollos. Hamburgueserías. Freidurías y patatas.
24. Almacenes de abonos y piensos.
25. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
26. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.
27. Lavado y engrase de vehículos a motor.
28. Talleres de reparaciones eléctricas.

29. Taller de carpintería de madera. Almacenes de venta de muebles.
30. Almacenes y venta al por mayor de productos farmacéuticos.
31. Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles.
32. Instalación de desguace y almacenamiento de chatarra.
33. Estaciones de servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles.
34. Explotaciones ganaderas en estabulación permanente no incluidas en el punto 11 del Anexo segundo.

Artículo 52. Actuaciones que deberán contener un Estudio de Impacto Ambiental a efectos de cumplimiento del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla.

1. En orden a dar cumplimiento a las determinaciones de prevención ambiental del Texto articulado y Anexo I del PEPMF, y a evitar duplicidades de trámites y documentación, se considera que dichas determinaciones quedarán cumplimentadas en los estudios, informes y trámites que establece la Ley 7/1.994 y sus Reglamentos en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental o de informe ambiental aplicables a la actuación, con las excepciones establecidas en el apartado siguiente.
2. En las actuaciones que se relacionan a continuación, incluidas en el anexo I del PEPMF y no incluidas en los Anexos primero y segundo de la Ley 7/1.994, los proyectos deberán incluir un Estudio de Impacto Ambiental tal como se define en el apartado d) del artículo 48 de estas Normas:
 - Movimiento de tierras no incluido en los Anexo Primero y Segundo de la Ley 7/1.994 en terrenos con pendiente superior al 15%, o que afecten a una superficie mayor de 2.500 m², o que comporten un volumen superior a 5.000 m³ de material removido.
 - Industrias no incluidas en los Anexos primero y Segundo de la Ley 7/1.994 que pretendan instalarse en suelo no urbanizable con una extensión superior a 10.000 m² en parcela o 1.000 m² en planta.

TITULO II: REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS.

CAPITULO 1: NORMAS GENERALES.

Artículo 53. Sistemas generales: definición y tipos.

1. Constituyen los sistemas generales aquellos elementos que, en conjunto e interrelacionados, forman la estructura general y orgánica del territorio y sirven de soporte físico para solucionar las necesidades de nivel general del municipio en cuanto a comunicaciones, espacios libres, equipamientos comunitarios y servicios técnicos.
2. Según su función, se distinguen los siguientes tipos:
 - A. Sistema general de comunicaciones:
 - A.1 Carreteras.
 - A.2 Vías pecuarias.
 - A.3 Caminos rurales.
 - A.4 Vías urbanas básicas.
 - B. Sistema general de espacios libres:
 - B.1 Parques rurales.
 - B.2 Parques urbanos.
 - C. Sistema general de equipamientos comunitarios y servicios urbanos:
 - C.1 Equipamientos educativos.
 - C.2 Equipamientos deportivos.
 - C.3 Equipamientos y servicios de interés público y social.
 - C.4 Cementerio.

- D. Sistema general del dominio público hidráulico.
 - D.1 Ríos y arroyos.

- E. Sistema general de infraestructuras técnicas.
 - E.1 Conducción general y depósito abastecimiento agua.
 - E.2 Estación depuradora aguas residuales.
 - E.3 Líneas transporte energía eléctrica y estaciones transformadoras.
 - E.4 Oleoducto.

Artículo 54. Sistemas locales: Definición y tipos.

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

2. Según su función, se distinguen los siguientes sistemas locales:
 - F. Sistema local viario y de aparcamiento:
 - F.1 Vías urbanas locales.
 - F.2 Áreas de aparcamiento.

 - G. Sistema local de espacios libres.
 - G.1 Jardines, plazas y áreas de recreo.

 - H. Sistema local de equipamientos comunitarios.
 - H.1 Equipamientos educativos.
 - H.2 Equipamientos deportivos.
 - H.3 Otros equipamientos locales.

Artículo 55. Terrenos incluidos.

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

Artículo 56. Régimen jurídico de los sistemas.

1. Los sistemas generales y locales son de uso y titularidad pública. Por ello, los terrenos calificados como sistema, en general, deberán adscribirse al dominio público y destinarse al uso o servicio que determinen las Normas Subsidiarias.
2. No obstante, en el caso de los centros escolares concertados y otros servicios de gestión privada integrados en la planificación pública, se podrá mantener la titularidad privada siempre que no se modifique el uso de equipamiento propio del sistema al que estén adscritos.
3. La Administración Pública podrá obtener la titularidad de los terrenos calificados como sistema y de propiedad privada, mediante expropiación, cesión gratuita y ocupación directa, según lo establecido en los artículos 199 al 204 de la Ley del Suelo.
4. A estos efectos, se considerará Administración Pública el Ayuntamiento de El Saucejo o la Administración Pública titular del Servicio.
5. La titularidad pública de los terrenos no será operativa hasta que la Administración Pública haya adquirido u ocupado los terrenos. Mientras ello no suceda, el suelo continuará siendo de propiedad privada, aunque quedará vinculado al uso señalado.
6. Los propietarios de terrenos calificados como sistema podrán exigir la efectividad de la titularidad pública por el procedimiento establecido en el artículo 202 de la Ley del Suelo.
7. La titularidad pública de los terrenos destinados a sistemas no excluye la posibilidad de concesión de derechos de superficie, uso o gestión a particulares en los términos regulados por la legislación de régimen local, siempre que ello no signifique alteración del destino o menoscabo del servicio previsto en estas Normas Subsidiarias. Tampoco se excluye en las urbanizaciones de iniciativa privada la posibilidad de que el mantenimiento corra a cargo de los propietarios en los términos del Artículo 25 del Reglamento de

CAPITULO 2. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.

Artículo 57. Definición.

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

Dentro de este sistema se integran las autovías y carreteras, las vías pecuarias y caminos rurales más importantes, y las vías urbanas básicas.

Artículo 58. Carreteras.

1. Se califican como sistema general los terrenos ocupados por las carreteras de las redes autonómica y local, y sus franjas de dominio público tal como vienen definidas en la Ley 51/1.974 de Carreteras y la Ley de Carreteras de Estado de 29 de julio de 1.988 y otros que las complementen o sustituyan:

Carreteras autonómicas y locales: Calzada + 3 m. a cada lado

2. El uso del suelo y la edificación se regirán por lo establecido en dicha legislación específica.
3. El nuevo trazado de la carretera "Eje Écija-Algeciras" que aparece dibujado en los planos de ordenación, es orientativo y podrá ser alterado en el proyecto específico de la carretera que redactará la Administración competente. Igualmente esta infraestructura deberá ser objeto de un Estudio de Impacto Ambiental específico, en el que se incluirán medidas correctoras de su impacto en el medio natural, la hidrología, el paisaje, el medio urbano y la red de vías pecuarias y caminos.

Artículo 59. Vías pecuarias.

1. Se califican como sistemas generales los elementos de la red de vías pecuarias catalogadas por la Administración agraria, en todo el ancho de dominio público definido por la Ley 31/1.985 de Vías Pecuarias de 23 de marzo que es el siguiente:

VÍA PECUARIA	ANCHURA (m)
Cañada Real de Ronda	75,22
Cañada Real de Osuna a Cañete	75,22
Cordel de los Almadenes	37,61
Cordel de la carretera de El Saucejo a Corrales	37,61
Vereda del Barranco Blanco al Cortijo de Garzoncillo	20,89
Vereda de Estepilla	20,89
Colada del Camino Postero	6
Colada de los Badillos	8
Vereda de Osuna	20,89

2. En estos terrenos, el uso del suelo y la edificación se regularán por la legislación de vías pecuarias.

Artículo 60. Caminos rurales.

El sistema de caminos rurales está formado por los caminos públicos que las Normas Subsidiarias consideran más importantes, en el ancho que tengan o, si han desaparecido, en el de los tramos que subsistan, o en su defecto, en un ancho de 4 mts. En estos terrenos no se permitirá ningún tipo de edificación ni uso distinto al tránsito de personas, vehículos o ganado.

Artículo 61. Vías urbanas básicas.

1. El sistema general de vías urbanas básicas incluye las avenidas y calles principales del núcleo urbano existentes y previstas por el Plan, tal como vienen grafiadas en los planos de ordenación.
2. Las alineaciones de las vías definidas en el Plan tienen carácter vinculante para la Administración y los particulares, aunque podrán ser alteradas en el planeamiento de desarrollo para adecuarlas mejor a la topografía y a la ordenación prevista siempre que no varíe su ancho y no se menoscabe su función como elemento general del municipio. La ordenación interior de las vías (aceras, calzadas, enlaces) que aparece en los planos, tiene carácter indicativo y podrá ser modificada en los planes o proyectos específicos que ordenen o ejecuten cada una de las vías.
3. Los usos permitidos son únicamente los de infraestructura viaria, aparcamiento y los usos provisionales que autoricen las ordenanzas municipales, sin ningún tipo de edificación permanente.

CAPITULO 3. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.**Artículo 62. Definición.**

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

Artículo 63. Parques rurales.

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

elementos de este Sistema General:

- Parque rural del Corbones.
- Parque rural de La Fuente de Mezquitilla

Estos sistemas se ordenarán mediante la redacción de un Plan Especial, en el que se establecerá la ordenación pormenorizada y se determinarán las actividades permitidas, capacidad de carga para uso recreativo, obras de infraestructura, gestión de los residuos generados, obras de forestación y jardinería (en las que se preferirán las especies propias de la zona) y otras determinaciones necesarias para su funcionamiento.

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

2. El uso será el de espacio libre-parque rural y adecuación recreativa tal como viene definido en los artículos 91 y 92, y la edificación la propia de este uso.

Artículo 64. Parques urbanos.

1. Constituyen el Sistema General de Parques Urbanos los espacios libres situados en el medio urbano o periurbano y que sirven a las necesidades generales del municipio. El Plan define los siguientes elementos de este Sistema:

- Parque de la Hacienda San Pedro.
- Parque de Arroyo de la Parra
- Parque del Cañuelo.
- Parque del Campo de Feria.
- Parque del Cementerio.
- Parque de la Cañada Real de Osuna.
- Parque de Navarredonda.

2. Se permitirá el uso de parque urbano con su edificación complementaria tal como se define en los artículos 91 y 92. También se permitirán usos de equipamiento deportivo y cultural siempre que no ocupen más del 25% de la superficie total del parque. En el Parque del Campo de Feria se permitirán también este uso tal como viene definido en los mencionados artículos.

CAPITULO 4. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Y SERVICIOS URBANOS.

Artículo 65. Definición.

1. Constituyen el Sistema General de Equipamientos Comunitarios y Servicios Urbanos, los equipamientos educativos, deportivos, sanitarios, asistenciales, culturales, administrativos y religiosos y los servicios urbanos de Administración Pública, mercados, mataderos, cementerios, policía y seguridad, defensa y otros de titularidad y gestión pública o integrados en las redes públicas y con nivel de servicios general a la población del municipio.
2. A efectos de su régimen urbanístico, se distinguen los equipamientos educativos, los equipamientos deportivos, los equipamientos y servicios de interés público y social, y el servicio de cementerio.

Artículo 66. Equipamientos educativos.

En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos Educativos, sólo se admitirán los usos docentes con las edificaciones e instalaciones propias de este uso, tal como vienen definidos en los artículos 89 y 90.

Artículo 67. Equipamientos deportivos.

En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos Deportivos sólo se permitirá el uso deportivo tal como viene definido en los artículos 89 y 90.

Artículo 68. Equipamientos y servicios de interés público y social.

En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos y Servicios de Interés Público y Social, se permitirán todos los usos de dotaciones y servicios públicos, tal

como vienen definidos en los artículos 89 y 90.

Artículo 69. Cementerio.

En los terrenos calificados como Sistema General de Cementerio, se podrán localizar los usos de cementerio municipal y de parque urbano tal como vienen definidos en los artículos 89, 90, 91 y 92.

**CAPITULO 5. SISTEMA GENERAL DEL DOMINIO PUBLICO
HIDRÁULICO.**

Artículo 70. Ríos y arroyos.

1. Constituyen el sistema general de ríos y arroyos los terrenos ocupados por los cauces y riberas que integran el dominio público hidráulico según viene definido en la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985.
2. En este sistema los usos e instalaciones se regularán por lo establecido en la mencionada Ley.

CAPITULO 6. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS.

Artículo 71. Definición.

1. El Sistema General de Infraestructuras Técnicas está integrado por los elementos principales de las redes de servicios técnicos de abastecimiento de agua, saneamiento,

energía y tratamiento de residuos sólidos.

2. Dentro de este sistema se incluyen los siguientes elementos: conducción y depósito abastecimiento de agua, estación depuradora de aguas residuales, líneas de transporte y estaciones transformadoras de energía eléctrica, oleoducto Arahal-Málaga y otros que se puedan situar en el futuro.
3. Se consideran afectas a la calificación de Sistema General de Infraestructuras, los terrenos ocupados físicamente por las redes e instalaciones y, en su caso, las franjas de dominio público alrededor de ellas previstas en la legislación.

Artículo 72. Condiciones de uso y edificación.

En los terrenos calificados como Sistema General de Infraestructuras, sólo se permitirán los usos propios de cada infraestructura y las instalaciones y edificaciones vinculadas a su ejecución, funcionamiento y entretenimiento, de acuerdo con la regulación de los artículos 93 y 94.

CAPITULO 7. SISTEMAS LOCALES.

Artículo 73. Sistema local viario y de aparcamiento.

1. Forman parte de este sistema las calles existentes o previstas por las Normas Subsidiarias o por los Planes Parciales y Especiales que las desarrollen, que no estén incluidas en el Sistema General de Vías Urbanas Básicas; y las zonas especializadas destinadas a aparcamientos de titularidad y uso público.
2. En estos terrenos sólo se podrán dar los usos de infraestructura viaria y de aparcamiento tal como vienen definidos y regulados en los artículos 93 y 94.

Artículo 74. Sistema local de espacios libres.

1. El Sistema Local de Espacios Libres está integrado por los jardines, plazas y áreas de recreo y juego de niños destinados al esparcimiento cotidiano de la población, e incluye tanto los terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación de las Normas como los que prevean con este fin los Planes Parciales y Especiales.
2. En estos terrenos sólo se permitirá el uso de parques y jardines urbanos con su edificación complementaria, tal como viene regulado en los artículos 91 y 92.

Artículo 75. Sistema local de equipamientos comunitarios.

1. El Sistema Local de Equipamientos Comunitarios está integrado por los equipamientos educativos, deportivos, sanitarios, asistenciales, culturales y religiosos cuyo ámbito de servicio es una barriada o parte del núcleo urbano; y lo forman tanto los terrenos calificados así en las Normas, como los que califiquen los Planes Parciales y Especiales que las desarrollen. Dentro de este sistema se distinguen los equipamientos educativos, los equipamientos deportivos y el resto de equipamientos locales.
2. En los terrenos calificados como Sistema Local de Equipamientos Educativos sólo se podrán localizar usos docente, tal como se regulan en los artículos 89 y 90.
3. En los terrenos calificados como Sistema Local de Equipamientos Deportivos, sólo se podrán localizar usos deportivos tal como se regulan en los artículos 89 y 90.
4. En los terrenos calificados como Sistema Local de otros Equipamientos Locales, se podrán dar usos de dotaciones y servicios públicos sanitarios, asistenciales, culturales, mercados, administrativos y religiosos, tal como se regulan en los artículos 89 y 90.

TITULO III: NORMAS DEL SUELO URBANO Y DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

CAPITULO 1: NORMAS GENERALES.

SECCION 1ª: NORMAS GENERALES DE USO.

SUBSECCIÓN 1ª: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 76. Objeto.

1. La utilización del suelo y de los edificios en el suelo urbano y el suelo apto para urbanizar del municipio de El Saucejo se regulará por los artículos de esta Sección, sin perjuicio de la regulación específica que establezcan las Normas para cada una de las zonas, de las determinaciones de la legislación general y ordenanzas municipales aplicables, y de las prescripciones derivadas de los procedimientos de prevención ambiental del Capítulo 7 del Título I.
2. En el suelo no urbanizable serán de aplicación las determinaciones del Título IV.

Artículo 77. Usos públicos, privados y colectivos.

1. Según su naturaleza jurídica, los usos pueden ser públicos, colectivos o privados.
2. Son usos públicos aquellas actividades o servicios de naturaleza pública prestados por la Administración o por particulares en terrenos de dominio público.
3. Son usos privados los desarrollados por los particulares en terrenos de propiedad privada, excepto los contemplados en el apartado siguiente.

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

Artículo 78. Usos característicos, permitidos y prohibidos.

1. Según su función en la ordenación de cada zona, los usos se clasifican en característicos, permitidos y prohibidos.
2. El uso característico de cada zona es la actividad predominante que la define y condiciona la posibilidad de implantación de otros usos según su grado de compatibilidad.
3. Son usos permitidos aquellos otros que se pueden implantar en la zona, directamente o bajo determinadas condiciones, por considerarse compatibles con el uso característico.
4. Son usos prohibidos aquellos que no se pueden localizar en la zona por considerarse incompatibles con el uso característico.

Artículo 79. Uso exclusivo y uso compartido.

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

Artículo 80. Tipos y categorías de usos.

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

<u>Tipo</u>	<u>Categoría:</u>
1. Viviendas:	1.1. Vivienda unifamiliar.
	1.2. Vivienda plurifamiliar

- 2. Industria
 - 2.1. Categoría A.
 - 2.2. Categoría B.
 - 2.3. Categoría C.
 - 2.4. Categoría D.

- 3. Terciario:
 - 3.1. Comercio.
 - 3.2. Oficinas.
 - 3.3. Hospedaje.
 - 3.4. Espectáculos y salas de reunión.
 - 3.5. Garajes y aparcamientos.
 - 3.6. Gasolineras.
 - 3.7. Campamentos.

- 4. Dotaciones y servicios públicos
 - 4.1. Docente.
 - 4.2. Deportivo.
 - 4.3. Sanitario.
 - 4.4. Asistencial.
 - 4.5. Cultural.
 - 4.6. Administrativo público.
 - 4.7. Mercado de abastos.
 - 4.8. Servicios urbanos.
 - 4.9. Religioso.
 - 4.10. Defensa y cárceles
 - 4.11. Cementerios

- 5. Espacios libres:
 - 5.1. Parques y jardines urbanos.
 - 5.2. Parques rurales y adecuaciones recreativas.
 - 5.3. Campo de feria.
 - 5.4. Parque recreativo.

- 6. Infraestructuras.

- 7. Extractivos.

- 8. Agropecuarios.

SUBSECCIÓN 2ª: USO DE VIVIENDA.**Artículo 81. Definición.**

1. El uso de vivienda es el de aquellos edificios o parte de ellos que se destinan a alojamiento individual o familiar de las personas.
2. Dentro de este uso, se considera vivienda unifamiliar cuando en una parcela se sitúa una sola vivienda, y vivienda plurifamiliar, cuando en la parcela se sitúa un edificio que incluye varias viviendas con acceso y elementos comunes, sin que exista división de la parcela.

Artículo 82. Aplicación.

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

Artículo 83. Condiciones de implantación.

1. Acceso: Las viviendas unifamiliares deberán tener acceso directo desde la calle. En cuanto a las plurifamiliares, los accesos comunes (pasillos, escaleras) se dimensionarán según la población a la que sirvan y teniendo en cuenta las normas de seguridad y supresión de barreras arquitectónicas relacionadas en el artículo 100, no pudiendo haber escaleras o distribuidores de menos de 1 m. de ancho ni puertas de menos de 0,80 m. de ancho.
2. Situación: las viviendas sólo podrán situarse en plantas sobre la rasante de la calle, prohibiéndose su localización en sótanos o semisótanos.
3. Carácter exterior: Todas las viviendas deberán tener, al menos, dos estancias con frente y luces directas a la calle o espacio público, considerándose estancias los dormitorios, el comedor, el estar o el comedor-estar si estuvieran integrados; excepto en las viviendas en solares existentes con ancho de fachada inferior a 5 m. en cuyo caso se admitirá una sola estancia.

4. Programa, dimensiones mínimas de las habitaciones y otras condiciones de diseño: Se proyectarán en función de la población y según los criterios del buen diseño, debiendo cumplir las normas aplicables y como mínimo las siguientes:

- 1 sala de estar-comedor de 18 m². como mínimo.
- 1 dormitorio de 10 m². como mínimo.
- 1 cocina de 6 m². como mínimo.
- 1 WC-Aseo de 3 m². como mínimo.
- Las restantes habitaciones tendrán 6 m². de superficie como mínimo, y los pasillos deberán tener un ancho igual o superior a 0,80 mts. Toda pieza habitable (sala, dormitorios y cocina) deberá disponer de ventilación e iluminación por huecos que den a fachada o a patio de luces, de una superficie no inferior a 1/8 de la planta de la pieza.

Las viviendas deberán contar como mínimo con instalaciones de agua corriente potable, electricidad, evacuación de aguas residuales, evacuación de humos y agua caliente, adecuadas a los Reglamentos y Normas Técnicas aplicables.

5. Aparcamiento: Las edificaciones de vivienda plurifamiliar que tengan más de dos viviendas deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada vivienda, integradas en la parcela y pudiendo situarse en planta sótano. Las dimensiones mínimas y criterios de diseño de los aparcamientos serán las establecidas en el artículo 88 para el uso de garaje-aparcamiento.

SUBSECCIÓN 3ª: USO DE INDUSTRIA.

Artículo 84. Definición y categorías.

1. El uso de industria es el de las actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaje, distribución de productos y venta al por mayor de los mismos.

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

Categoría A: Comprende las actividades compatibles con la vivienda y que se pueden situar contiguamente a ella: talleres artesanales, talleres de reparación, almacenes y venta al por mayor, que no tengan más de 500 m². de superficie, ni una potencia instalada mayor de 15 KW. y no estén incluidas en los anexos 1º y 2º de la “Ley de Protección Ambiental de Andalucía”.

Categoría B: Comprende las actividades que, por ocasionar un nivel moderado de molestias, son compatibles con la vivienda en determinadas localizaciones y bajo ciertas condiciones. Incluye los talleres artesanales, talleres de reparación, industrias, almacenes y venta al por mayor, con una superficie de parcela entre 500 y 1.000 m²., una potencia instalada entre 154 de 30 KW y que no estén incluidas en los anexos 1º y 2º de la “Ley de Protección Ambiental de Andalucía”.

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

Categoría D: Comprende las industrias que, por considerarse insalubres y peligrosas por la Administración competente, deban localizarse de manera aislada lejos del núcleo urbano.

Artículo 85. Condiciones de implantación.

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

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

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

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

Categoría D: Sólo se podrán implantar en localizaciones aisladas, cumpliendo la distancia al núcleo urbano y otras condiciones que establezca la Administración Ambiental.

2. Acceso: Las industrias deberán contar con acceso directo desde la vía pública, que en el caso de las categorías B, C y D deberán ser por una calle con un ancho mínimo de 10 m. o, si es mayor, el que establezca la normativa específica de la zona.
3. Aparcamientos: Las industrias de la categoría A deberán disponer de aparcamiento en el interior de la parcela cuando la actividad que realicen precise del estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, y las de categorías B, C y D deberán prever 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m². de edificación en el interior de la parcela; con las condiciones establecidas para este uso en el artículo 88.
4. Condiciones de abastecimiento, vertido y sistemas de depuración: Para la autorización y puesta en funcionamiento de la actividad industrial, ésta deberá garantizar el abastecimiento de agua potable y la evacuación de las aguas residuales mediante la ejecución de las obras correspondientes, justificándose debidamente la existencia de recursos hídricos suficientes, no permitiéndose la apertura de pozos sin la autorización de la autoridad de cuenca correspondiente. No se permitirá, en ningún caso, el vertido de aguas residuales al terreno o a cauce, sin efectuar previamente su depuración.

Todas las actividades e industrias que viertan al alcantarillado deberán cumplir los parámetros mínimos que a continuación se relacionan, asegurando así la efectividad y buen funcionamiento de las instalaciones de depuración:

- Temperatura	20°C
- Ph:	5,5-9,5
- Sólidos en suspensión:	300 mg/l
- Materias sedimentables:	2 ml/l
- Sólidos gruesos:	ausentes
- DBO5 (mg/l):	300 mg/l
- DQO:	500 mg/l
- Color:	inapreciable en disolución 1/40
- Aluminio:	2 mg/l

- Arsénico:	1 mg/l
- Bario:	20 mg/l
- Boro:	10 mg/l
- Cadmio:	0,5 mg/l
- Cromo III:	4 mg/l
- Cromo IV:	0,5 mg/l
- Hierro:	10 mg/l
- Manganeso:	10 mg/l
- Níquel:	10 mg/l
- Mercurio:	0,1 mg/l
- Plomo:	0,5 mg/l
- Selenio:	0,1 mg/l
- Estaño:	10 mg/l
- Cobre:	10 mg/l
- Zinc:	20 mg/l
- Cianuros:	1 mg/l
- Cloruros:	2000 mg/l
- Sulfuros:	2 mg/l
- Sulfitos:	2 mg/l
- Sulfatos:	2000 mg/l
- Fluoruros:	12 mg/l
- Fósforo total:	20 mg/l
- Amoníaco:	50 mg/l
- Nitrógeno nítrico:	20 mg/l
- Aceites y grasas:	40 mg/l
- Fenoles:	1 mg/l
- Aldehídos:	2 mg/l
- Detergentes:	6 mg/l
- Pesticidas:	0,05 mg/l

En el caso de que la actividad industrial no esté conectada al saneamiento se exigirá en proyecto conforme a la directiva 76/464 que establece unas características de los parámetros de vertido, equivalente a la tabla tercera del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, que supere los límites

expresados en los párrafos anteriores, ha de efectuar el tratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red, o en su caso disponer de un Plan de Gestión de Residuos, de manera que se adapte a las normativas legales que les sean de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas necesarias y evitar vertidos accidentales. La justificación del cumplimiento de esta exigencia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten.

5. Condiciones de los residuos industriales: Se garantizará el control sobre los desechos y residuos sólidos que generen las industrias, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos. Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse en alguna de las fases debe gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos (Ley 20/86 Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos; R.D. 833/88 que aprueba el Reglamento de desarrollo de la ley anterior; y Orden de 28 de febrero de 1989 por la que se regula la gestión de los aceites usados).
6. Otras condiciones: Las industrias establecerán las medidas correctoras necesarias para atenuar el ruido hasta niveles compatibles con la actividad de la vivienda, no pudiendo superar en ningún caso los 55 db A medidos en el medio exterior. Igualmente, establecerán medidas para eliminar las molestias producidas por el humo, polvo y malos olores, mediante filtros y otras medidas al efecto; y, en su caso, se sujetarán a las condiciones derivadas de los procedimientos de prevención ambiental enumeradas en el Capítulo 7 del Título I de estas Normas. Asimismo cumplirán las Normas de protección contra incendios y otras aplicables en función de la actividad.

SUBSECCIÓN 4ª: USO TERCIARIO.

Artículo 86. Definición y categorías.

1. El uso terciario comprende aquellas actividades que tienen por finalidad la venta al por menor de productos y la prestación de servicios al público, empresas y organismos por parte de personas o empresas privadas con ánimo de lucro.
2. Según la actividad se establecen los siguientes subtipos:

Comercio: Comprende las actividades de venta al público de productos al por menor, prestación de servicios del tipo de peluquerías, lavanderías y similares, y los restaurantes, bares y cafeterías, siempre que no incluyan actividades industriales, en cuyo caso se considerarán como uso industrial. Dentro de este subtipo se establecen las siguientes categorías:

- a) Locales comerciales: Cuando el uso comercial ocupe un máximo de 500 m². de superficie construida.
- b) Edificios comerciales: Cuando el uso comercial ocupe entre 500 m².y 2.500 m². de superficie construida.
- c) Centros comerciales: Cuando el uso comercial ocupe más de 2.500 m². de superficie construida.

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

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

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

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

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

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

Artículo 87. Condiciones de uso de comercio.

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

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

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

Categoría C: En edificación aislada de uso exclusivo.

2. Dimensiones, programa y condiciones constructivas: Los comercios se sujetarán a las normativas sectoriales de aplicación, teniendo en cuenta su carácter de uso colectivo en especial, la Norma Básica NBE-CPI-91 de Condiciones de Protección contra Incendios. En todo caso, los comercios no podrán tener menos de 10 m². de superficie útil ni menos de 3 m. de altura interior útil, y tendrán como mínimo un acceso directo a la calle de 1 m. de ancho. Además, los comercios que expendan productos alimentarios perecederos contarán con un local acondicionado para su conservación.
3. Aparcamiento: Los comercios de categoría B y C deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada 100 m². de superficie, dentro de la parcela; con las condiciones establecidas en el artículo 88 para este uso.
4. Otras condiciones: Los comercios establecerán las medidas correctoras necesarias para atenuar el ruido hasta niveles compatibles con la actividad de la vivienda, no pudiendo superar en ningún caso los 55 db A medidos en el medio exterior. Igualmente, establecerán medidas para eliminar las molestias producidas por el humo, polvo y malos olores, mediante filtros y otras medidas al efecto; tratarán los residuos sólidos y líquidos de manera que sean asimilables por las infraestructuras municipales y el medio ambiente; y, se sujetarán a las condiciones derivadas de los procedimientos de prevención ambiental enumeradas en el Título I de estas Normas. Asimismo cumplirán las Normas de Protección contra Incendios y otras aplicables en función de la actividad.

Artículo 88. Condiciones de los demás usos terciarios.

1. Los usos de oficinas se podrán localizar en planta baja o planta piso en edificios con uso exclusivo o compartido: las que comporten atención al público se sujetarán a las Normas establecidas para los comercios en el artículo anterior.
2. El uso de hospedaje se localizará en edificios con uso exclusivo terciario, y en cuanto a programa y dimensiones se adecuará a lo establecido en la Normativa de Turismo, debiendo cumplir en todo caso las condiciones establecidas para las viviendas en el artículo 86, y contar con una plaza de aparcamiento por cada 100 m². de edificación con las condiciones establecidas en el apartado 4 de este artículo para este uso.
3. El uso de espectáculos y salas de reunión se localizarán en edificios con uso exclusivo terciario, y cumplirá con la Normativa aplicable, en especial el “Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas”, y la “Norma Básica de Prevención de Incendios en los edificios”.
4. El uso de garaje y aparcamiento se podrá situar en planta sótano, baja o piso, con las siguientes condiciones:

Acceso: Los garajes tendrán una entrada desde la calle, que se prolongará en una superficie con piso horizontal hasta una profundidad mínima de 3 m. a partir de la alineación de la calle.

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

Condiciones constructivas: Las rampas no sobrepasarán la pendiente del 15% ni tendrán un ancho inferior a 3 m. ni un radio de giro en el eje menor de 6 m. La altura libre será como mínimo de 220 cm., y se dispondrá de ventilación natural o forzada que garantice la no acumulación de humos y gases nocivos. Se cumplirán las medidas de prevención de incendios previstas en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-91 y otras que sean de aplicación.
5. El uso de gasolineras, por su peligrosidad, se deberá localizar de manera aislada, y cumpliendo las distancias a los edificios residenciales y otras condiciones que establece

el "Reglamento para la Distribución al por Menor de Carburantes" de 29 de noviembre de 1.995.

6. El uso de campamentos se localizará de manera aislada y cumpliendo las determinaciones del "Decreto 159/87 de 3 de Junio sobre Ordenación de Campamentos en Andalucía" y otras Normas de Turismo.
7. Todos los usos terciarios deberán cumplir las prescripciones que establezca el Procedimiento de Prevención Ambiental aplicable en cada caso, según se enumeran en el capítulo 7 del Título I.

SUBSECCIÓN 5ª: USO DE DOTACIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS.

Artículo 89. Definición y tipos.

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

Comprende los siguientes tipos:

- a) Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc), y la investigación.
- b) Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.
- c) Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

- d) Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.
- e) Cultural, consistente en la conservación, recreación y transmisión del conocimiento y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, salas de conciertos y conferencias, jardines botánicos, etc.
- f) Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de la Administración Pública en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.
- g) Mercados de abastos y centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico.
- h) Servicios urbanos, que integran los de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares), mataderos y, en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.
- i) Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos, y el alojamiento de los miembros de sus comunidades siempre que no ocupe más del 50% de la superficie total destinada a este uso.
- j) Defensa, que integra las actividades de los cuerpos armados.
- k) Cementerios, mediante el que se proporciona la inhumación e incineración de los restos humanos. Incluye las instalaciones de administración, atención a los familiares y otras complementarias del uso principal.

Artículo 90. Condiciones de implantación.

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

normativa específica.

2. Las edificaciones e instalaciones que se sitúen en terrenos calificados como sistema, cumplirán las condiciones de volumen, programa, constructivas y otras que establezcan las normas, planes y programas de las Administraciones públicas competentes en cada caso y las normas específicas del sistema en el que se sitúen y, en su defecto, las de la zona contigua en la que se integren morfológicamente los terrenos. Las que se sitúen en zonas cumplirán la normativa específica zonal. En los casos de dotaciones de titularidad pública en que las necesidades de la actividad hicieran improcedente la aplicación de la normativa zonal, se podrá relevar de su cumplimiento mediante la redacción de un Estudio de Detalle siempre que el número de plantas no supere el que corresponda por aplicación de las condiciones particulares de la zona.
3. Ninguna dependencia que se destine a estancia de personas o atención al público se podrá situar en plantas bajo la rasante de la calle.
4. Se dispondrán plazas de aparcamiento dentro de la parcela en función de la normativa sectorial o, en su defecto, a razón de 1 plaza cada 100 m². de edificación.
5. En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas en las normativas de edificación, de prevención ambiental, de protección contra incendios, y de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas en aquellos que entren en su ámbito de aplicación (auditorio, salas de reunión, espectáculos deportivos, etc.); y los cementerios a lo establecido en el "Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria" de 22 de diciembre de 1.960 o norma que lo sustituya.

SUBSECCIÓN 6ª. USO DE ESPACIOS LIBRES.

Artículo 91. Definición y tipos.

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, a proteger y acondicionar el sistema viario, y en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus

plantaciones de arbolado y jardinería y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

2. Este uso comprende los siguientes tipos:
 - a) Parques y jardines urbanos: Son los espacios libres destinados al ocio y disfrute cotidiano de la población urbana, caracterizados por un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario.
 - b) Parques rurales y adecuaciones recreativas: Son aquellas áreas situadas en medio rural, fundamentalmente forestales y con un cierto grado de equipamiento para posibilitar el ocio y disfrute ordenado de la naturaleza.
 - c) Campo de feria: Comprende las instalaciones propias de la feria de la localidad, de carácter temporal pero con un alto grado de densidad de ocupación.
 - d) Parques recreativos: Comprende las instalaciones especializadas de ocio de carácter permanente, tales como zoológicos, parques de atracciones, parques acuáticos, etc.

Artículo 92. Condiciones de implantación.

1. Los parques y jardines urbanos se implantarán en los terrenos calificados como sistemas de espacios libres o en las zonas cuando lo permita su normativa específica y se urbanizarán y equiparán de acuerdo con su función y con las normas de buen diseño, siendo su elemento principal el arbolado y la vegetación arbustiva y herbácea y pudiendo albergar instalaciones cubiertas complementarias (kioscos, pérgolas, servicios, etc) hasta una superficie de un 5% del total.
2. Los parques rurales se localizarán en los terrenos destinados a tal fin en el suelo no urbanizable en las condiciones establecidas en el Capítulo 4, y estarán constituidos en su mayor parte por vegetación en estado natural o seminatural, pudiendo contener instalaciones cubiertas complementarias hasta una superficie del 0,5% del total.
3. El uso de campo de feria se podrá ubicar en los terrenos calificados como sistema general de espacios libres en que lo permita su normativa específica; y, por su carácter temporal

constará en general de construcciones e instalaciones efímeras que deberán ser desmontadas al finalizar el uso para permitir otros usos alternativos en los terrenos, si bien se permitirán construcciones permanentes (servicios, pérgolas, etc) ocupando hasta un 10% de la superficie total, y construcciones semipermanentes tales como estructuras y cubiertas ligeras ocupando hasta un 30% de la superficie total.

4. El uso de parque recreativo se podrá implantar en los terrenos calificados como sistemas generales en los que lo permita su normativa específica; debiéndose ordenar mediante un proyecto integral que contemple la ordenación detallada de accesos, aparcamientos, servicios, infraestructuras de urbanización, edificios e instalaciones, etc., evalúe el impacto de la actuación en el paisaje, y el medio ambiente previendo las medidas correctoras necesarias, e incluya la previsión de espacios arbolados o ajardinados en al menos un 30% de la superficie total de la actuación. Igualmente, se deberán cumplir las normativas vigentes de edificación, protección contra incendios, Reglamento de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas y las previstas en los Procedimientos de Prevención Ambiental del Capítulo 7 del Título I.

SUBSECCIÓN 7ª: USO DE INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 93. Definición y tipos.

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

Comprende los siguientes tipos:

- a) Viario: El destinado a facilitar el movimiento de los peatones, vehículos automóviles, bicicletas, transporte colectivos, etc.
- b) Infraestructuras de servicios técnicos: Edificios e instalaciones afectos a los servicios técnicos (agua, saneamiento, gas, energía eléctrica, telecomunicaciones, etc).

Artículo 94. Condiciones de implantación.

1. Los usos de infraestructuras se localizarán en los terrenos destinados a tal efecto en el planeamiento general o de desarrollo o, en su caso, en los previstos por los planes y proyectos de las Administraciones competentes o compañías concesionarias, siempre que cumplan las normas generales de urbanización de la Sección 3ª del presente Capítulo y las específicas para cada clase de suelo, zona o sistema.
2. Los edificios vinculados a este uso se adecuarán, en cuanto a características volumétricas, de ocupación y estéticas, a la normativa específica de la zona contigua o en la que se sitúen; excepto si ello resulta improcedente por razones técnicas, en cuyo caso podrán no cumplirlas siempre que se redacte un Estudio de Detalle que defina las nuevas características y que no se supere la altura máxima establecida para la zona.
3. Las construcciones e instalaciones se proyectarán de acuerdo con las normas legales sectoriales y los criterios técnicos aplicables en cada caso, tendiendo a minimizar el impacto en la imagen urbana y el paisaje, y teniendo en cuenta las condiciones derivadas de los procedimientos de prevención ambiental y otras de carácter general que sean de aplicación.

SUBSECCIÓN 8ª: OTROS USOS.**Artículo 95. Uso extractivo.**

1. Este uso incluye las actividades de extracción de rocas, minerales y áridos ya sea a cielo abierto o mediante pozos y galerías, y las edificaciones e instalaciones relacionadas directamente con ellas.
2. El uso extractivo sólo se podrá implantar en el suelo no urbanizable en las condiciones establecidas en el Título IV.

Artículo 96. Uso agropecuario.

1. El uso agropecuario comprende las actividades relacionadas con la explotación de los recursos primarios: agricultura, explotación forestal, ganadería libre o estabulada, pesca y caza.
2. Estos usos sólo se podrán dar en el suelo no urbanizable en las condiciones establecidas al efecto en el Título IV.
3. Las instalaciones ganaderas existentes en el suelo urbano o apto para urbanizar deberán desplazarse fuera de dichos suelos dentro de los planes y programas que a tal efecto establezca el Ayuntamiento u otras Administraciones competentes.

SECCIÓN 2ª: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

SUBSECCIÓN 1ª: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 97. Aplicación.

1. Las obras de edificación en el municipio de El Saucejo se regularán por las determinaciones establecidas en esta Sección, además de por las normas específicas de la zona o sistemas en donde se sitúen y por las leyes y normas generales relativas a la edificación.
2. A estos efectos, se consideran obras de edificación las de construcción de edificios de nueva planta y las de sustitución, ampliación o reforma de edificios existentes.
3. Con carácter general, los proyectos de edificación deberán tener en cuenta, además de la normativa urbanística, las normas estatales y autonómicas de edificación, en especial las siguientes:
 - Normas Básicas de la Edificación.
 - Normas Tecnológicas de la Edificación.
 - Instrucciones EH-82, EP-80 y EPRE-72 del Ministerio de la Vivienda.

- Orden del M.O.P.U. de 24 de Noviembre de 1.976 sobre Normas Técnicas de Diseño y Calidad en los Proyectos de Viviendas Sociales.
- Reglamento de Aparatos Elevadores (Orden del Ministerio de Industria de 30 de Junio de 1.966 y modificaciones posteriores).
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (Decreto del Ministerio de Industria de 20 de Septiembre de 1.973).
- Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía (Decreto 72/92 de la Presidencia de la Junta de Andalucía).

Artículo 98. Conceptos y definiciones.

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

- a) Alineación de calle o alineación: es la línea que separa las calles y espacios públicos del suelo susceptible de edificación tal como viene señalada en el Plano de Ordenación núm. 4 o, en su caso, definan los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.
- b) Alineación de la edificación: Es la línea perimetral que limita la edificación, definida en su proyección horizontal sobre el plano del terreno, y puede ser distinta para cada una de las plantas del edificio.
- c) Manzana: Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones contiguas.
- d) Parcela: Es la porción de suelo interior a una manzana o a una alineación, que forma una unidad catastral.
- e) Frente de parcela: Es el tramo de alineación perteneciente a una parcela.
- f) Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan la parcela y la separan de las colindantes.

- g) Superficie de parcela: Es la medida, expresada en unidades métricas de superficie, de la proyección horizontal de la parcela.
- h) Ancho de fachada: Es la medida, en unidades métricas, del frente de parcela.
- i) Profundidad o fondo edificable: Es la distancia, medida perpendicularmente al frente de parcela, que permite trazar la línea que separa la parte edificable del espacio libre interior de la parcela o de la manzana. Esta profundidad puede ser distinta para la planta baja, las plantas sótano y las plantas piso.
- j) Separación a linderos: Es la distancia mínima que debe existir entre la edificación y los linderos, medida perpendicularmente a cada uno de los linderos.
- k) Rasante: Es la cota de altitud del terreno correspondiente al perfil longitudinal del vial tomado en el eje de la vía tal como se define en el Plano núm. 4 o, en su caso, definen los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.
- l) Cota de referencia: Es la cota de altitud del terreno que se toma como origen para medir la altura del edificio.
- m) Altura: Es la dimensión vertical del edificio, expresada en unidades métricas, diferenciándose la altura de cornisa (distancia desde la cota de referencia hasta la cara superior del último forjado) de la altura total (distancia desde la cota de referencia hasta el punto más alto de los elementos constructivos del edificio).
- n) Planta baja: Es la primera planta habitable del edificio, a la que se accede directamente desde la calle.
- ñ) Planta sótano: Son las plantas de edificio situadas por debajo de la planta baja.
- o) Planta piso: Son las plantas del edificio situadas por encima de la planta baja.
- p) Planta bajo cubierta: En los edificios con cubierta inclinada, es el espacio que queda entre ésta y el último forjado.
- q) Número de plantas: Es la dimensión vertical del edificio, medida en número de plantas por encima de la planta baja incluyendo a ésta.

- r) Altura libre de planta: Es la distancia vertical entre el pavimento y la cara interior del forjado del techo de cada planta.
- s) Altura reguladora y número de plantas máximos: Son las dimensiones verticales máximas que pueden alcanzar los edificios, debiendo cumplirse ambas condiciones a la vez. De no indicarse otra cosa, la altura reguladora máxima se refiere a la altura de cornisa.
- t) Fachada: Son los planos verticales que limitan la edificación, conteniendo en su interior los elementos constructivos principales.
- u) Fachada principal: Es la fachada por la que se accede al edificio desde la calle.
- v) Medianera: Es la fachada que constituye un elemento constructivo común de dos edificios colindantes.
- x) Retranqueos: Son las retiradas totales o parciales de la fachada principal con respecto a la alineación de la calle.
- y) Vuelos: Son los elementos construidos que sobresalen del plano de fachada, pudiendo ser de tres tipos: cuerpos salientes, balcones y elementos salientes.
- z) Cuerpos salientes: Son los vuelos habitables y cerrados tales como tribunas, miradores, galerías, etc.
- a') Balcones: Son los vuelos habitables abiertos, protegidos sólo por un peto o barandilla.
- b') Elementos salientes: Son los vuelos no habitables de carácter decorativo: zócalos, falsos pilares, gárgolas, cornisas, marquesinas, enmarcado de puertas y ventanas, parasoles, etc. También se incluyen los cierros tradicionales formados por cerrajería apoyada o no en zócalos y cornisas.
- c') Elementos de las instalaciones: Son aquellos elementos construidos o dependencias no habitables, que albergan las instalaciones comunes del edificio y se sitúan normalmente en la cubierta: chimeneas, desembarcos de escalera, cuartos de depósitos, maquinaria de ascensores, monteras, claraboyas, antenas,

tendederos, etc.

- d') Edificación principal: Es la que alberga la mayor parte de los usos y superficies de edificación.
- e') Edificaciones auxiliares: Son aquellas construcciones de escasa superficie e independientes del edificio principal, que albergan usos complementarios tales como garajes, cuartos para guarda de aperos o material de jardinería, vestuarios, cuadras, lavaderos, pérgolas, portería, etc.
- f') Espacio libre de parcela: Es el espacio de la parcela no ocupado por la edificación.
- g') Espacio libre interior de manzana: Es la suma de los espacios libres de las parcelas de una manzana,
- h') Patio de luces: Es un espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, destinado a proporcionar iluminación y ventilación a las piezas habitables del edificio.
- i') Patio de ventilación: Es un espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, destinado a proporcionar ventilación a las piezas no habitables (aseos, trasteros, lavaderos, cuartos de instalaciones, garajes, etc).
- j') Superficie ocupada: Es la superficie ocupada por la edificación dentro de la parcela, incluyendo la edificación principal y las auxiliares y medida en la proyección sobre el plano horizontal de todo el volumen de edificación incluyendo patios de ventilación y cuerpos salientes, y excluyendo los elementos salientes y los patios de luces.
- k') Superficie ocupable máxima: Es la superficie ocupada que como máximo permite el planeamiento.
- l') Coeficiente de ocupación: Es la relación entre la superficie ocupada y ocupable máxima y la superficie total de la parcela, expresada en porcentaje.
- m') Superficie edificada o construida: Es la superficie construida total de edificio, que

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

- n') Superficie edificable máxima: Es la superficie edificada que como máximo permite el planeamiento en cada parcela.
- o') Coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela: Es la relación entre la superficie edificada o edificable y la superficie total de la parcela, expresada en metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo.

Artículo 99. Tipos de ordenación de la edificación.

1. La edificación en el municipio de El Saucejo se implantará según alguno de los siguientes tipos de ordenación:
 - a) Edificación entre medianeras.
 - b) Edificación aislada.
2. El tipo de ordenación en edificación entre medianeras es aquel en que los edificios se disponen de manera continua a lo largo de las calles formando en general un plano único de fachada, u teniendo en general los edificios contiguos un elemento constructivo común o pared medianera. Pertenecen a este tipo tanto las ordenaciones tradicionales de casas entre medianeras, como las nuevas implantaciones de casas en hilera o adosadas, y las edificaciones industriales o terciarias en naves adosadas.
3. El tipo de ordenación en edificación aislada es aquel en el que los edificios se disponen de manera independiente en cada parcela, sin existir elementos constructivos comunes y guardando unas distancias a los límites de parcela. Como variante de este tipo, se define la edificación pareada, cuando los edificios de los parcelas contiguas se adosan por una única pared medianera común. Pertenecen al tipo de ordenación en edificación

aislada las ordenaciones de viviendas tipo “chalet” o bloque plurifamiliar exento, así como las implantaciones de industria y otros usos no residenciales en las que el edificio está separado de los linderos y rodeado de espacio libre.

SUBSECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA PARCELA.

Artículo 100. Vinculación entre edificación y parcela.

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

Artículo 101. Condiciones para la edificación de una parcela.

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

- a) Tener aprobado el planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate (Plan Parcial, Plan Especial, Estudio de Detalle).
- b) Tener cumplidos los deberes de cesión y equidistribución que se establecen en el Título I.
- c) Tener cumplido el deber de urbanización o, en su caso, garantizarse la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación en la forma establecida en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- d) Cumplir las condiciones de dimensión y otras que se establezcan en las normas zonales o en el planeamiento de desarrollo.

SUBSECCIÓN 3ª: CONDICIONES DE SITUACIÓN DEL EDIFICIO Y OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

Artículo 102. Situación de los edificios en la parcela.

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

- a) Edificación entre medianeras: La fachada principal y otras que den a la calle se deberán situar sobre la alineación, salvo los retranqueos permitidos, y la fachada posterior se situará en función de las condiciones de profundidad y/u ocupación máxima que se definan en la normativa específica de zona para cada planta. Las fachadas laterales formarán medianera con los edificios colindantes, si bien en parcelas con un ancho de fachada mayor de 10 m. y en las parcelas en esquina cuando no sea posible situar de otra manera el espacio libre de parcela, se podrá dejar un pasillo de separación con uno de los edificios colindantes de un ancho mínimo de 2 m. siempre que la separación se trate como fachada como mínimo hasta el nivel de la planta baja, y se trate como fachada a cargo del propietario la pared medianera que queda vista desde la calle.
- b) Edificación aislada: El edificio deberá cumplir las condiciones de ocupación máxima y distancia a la calle y a los linderos definidas en la normativa de la zona o sistema en el que se sitúe.

Artículo 103. Retranqueos.

Cuando se permitan retranqueos, se sujetarán a las siguientes condiciones:

- a) Retranqueo total del plano de fachada hasta 4 m. de profundidad como máximo, o hasta la línea de edificación cuando venga exigido por la legislación de Carreteras u otros Normas. Las paredes medianeras que quedan vistas se tratarán como fachadas a cargo del que se retranquea, y el espacio que quede entre la fachada y la alineación se tratará como espacio ajardinado.
- b) Retranqueo de la planta baja formando soportales, siempre que el espacio resultante tenga 2 m. de profundidad y 3 m. de altura libre como mínimo.

Artículo 104. Edificaciones auxiliares.

Además de la edificación principal, se podrán levantar edificaciones auxiliares siempre que no tengan más de 20 m². de superficie, 1 planta y 3,50 m. de altura, se computen en el cálculo de la superficie ocupada y edificabilidad de la parcela, respeten las condiciones de ocupación de la parcela definidas por la normativa de zona y se adecuen a lo establecido en el artículo 134 en cuanto a protección del arbolado.

Artículo 105. Espacio libre de parcela.

1. El espacio no edificado de la parcela sólo se podrá dedicar a espacio libre ajardinado, piscinas descubiertas, pistas deportivas, aparcamiento, y almacenaje en el caso de uso industrial.
2. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer el uso mancomunado de los espacios libres interiores, mediante escritura pública.

SUBSECCIÓN 4ª: CONDICIONES DE ALTURA Y VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS.**Artículo 106. Altura de los edificios.**

1. Los edificios no podrán superar la altura reguladora y el número de plantas máximo que establezca la normativa específica de la zona en la que se sitúen.
2. Asimismo, deberán alcanzar obligatoriamente esta altura y número de plantas cuando la normativa lo establezca.

Artículo 107. Criterios para la medición de la altura.

- a) Edificación entre medianeras.

1. La altura se medirá verticalmente sobre el frente de parcela, desde la cota de referencia hasta la intersección con el plano horizontal de la cara superior del último forjado del edificio.
2. La cota de referencia para la medición de la altura será la rasante del punto medio de la línea de frente de parcela, siempre que la diferencia de cotas rasantes entre el punto más alto y el más bajo de esta línea sea igual o menor que 150 cm. Si esta diferencia es mayor, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, midiéndose en cada uno de ellos la altura en el punto medio de dicho tramo.
3. Cuando se trate de una parcela que tenga frente a dos vías formando chaflán, se aplicarán las reglas anteriores considerando como si se tratara de una sola fachada. Si en cada una de las fachadas se permite una altura distinta, se podrá volver con la mayor por la calle de menor altura, hasta 3 m. de la medianería y nunca más de 8 m. de la esquina, debiendo tratarse como fachada el paramento originado por la diferencia de altura.
4. Cuando se trate de una parcela que de a dos calles que no formen esquina y tengan altura reguladora distinta, la edificación se desarrollará según la altura de cada calle hasta el patio de manzana o, si no lo hubiera, hasta la línea equidistante de ambos planos de fachada.

b) Edificación aislada:

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

Artículo 108. Planta baja.

1. En el tipo de ordenación de edificación entre medianeras, se considerará planta baja a aquella cuya cota de pavimento no esté a más de 75 cm. por encima ni a menos de 75 cm. por debajo de la cota de referencia, tal como se define en el artículo anterior.

2. En el tipo de ordenación de edificación aislada, se considerará planta baja a aquella cuya cota de pavimento se sitúe entre 75 cm. por encima y 75 cm. por debajo de la cota natural del terreno, medida en el centro de gravedad de dicha planta.

Artículo 109. Cubiertas.

Se podrán autorizar cubiertas de estos dos tipos:

- a) Cubierta inclinada de teja, que deberá cumplir estas dos condiciones: pendiente máxima del 50% y una altura máxima de 3,50 m. medidos desde la altura de cornisa. Por encima del plano de cubierta sólo podrán sobresalir las chimeneas, los elementos técnicos tipo antena o placa solar, y las mansardas y otros elementos de iluminación de la planta bajo cubierta que no podrán ocupar más del 30% del ancho de fachada ni sobresalir más de 150 cm. medidos verticalmente desde el plano de cubierta.
- b) Cubierta plana tipo azotea, con frente a la calle que preferentemente será el tradicional pretil ciego, aunque se admiten otras soluciones, entre ellas la falsa cubierta de teja.

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

Artículo 110. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

Además de la cubierta del edificio, por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirán:

- a) Las barandillas y los petos de separación con otras azoteas, con una altura máxima de 150 cm.
- b) Los elementos de las instalaciones, que en el caso de los desembarcos de escalera, cuartos de depósito y de maquinaria, etc., no podrán tener más de 3'00

m. desde la altura de cornisa ni ocupar más del 20 % de la superficie de la planta inferior y se situarán a una distancia mínima de 3 m. de la fachada, y en el de las antenas y otras instalaciones técnicas, la que sea necesaria para su correcto funcionamiento. Se excluyen las instalaciones especiales (antenas emisoras o repetidoras de radio, telecomunicaciones, etc.) que no sean de tipo familiar o colectivo del edificio, que se considerarán uso de infraestructura y deberán sujetarse a las condiciones del artículo 94.

- c) Los remates del edificio de carácter decorativo.

Artículo 111. Altura libre de planta.

La altura libre de planta cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Planta baja: mínimo 2,70 m. y máximo 4,00 m., excepto en las zonas industriales en donde se podrá alcanzar hasta la altura máxima permitida por la normativa de la zona.
- b) Plantas piso: mínimo 2,70 m.
- c) Plantas sótano: mínimo 2,20 m.

Artículo 112. Vuelos.

Cuando lo permita la normativa específica de zona, se podrán autorizar vuelos en las siguientes condiciones:

- a) Cuerpos salientes: Se prohíben los cuerpos salientes cerrados de fábrica o cualquier otro material. Cuando lo permita la normativa de zona, se podrán autorizar tribunas, miradores y galerías cerrados con elementos de carpintería y cristales, siempre que no sobresalgan del plano de fachada más de un 5% del ancho de la calle con un máximo de 60 cm. y se sitúen como mínimo a 60 cm. de la medianería y a 3 m. de altura libre sobre la acera.
- b) Balcones: En calles de ancho hasta 8 m., no podrán sobresalir más de 40 cm. del

plano de fachada y se situarán como mínimo a 60 cm. de la medianería y a 3 m. de altura libre sobre la acera. En calles de ancho superior a 8 m., se seguirán las reglas del apartado a) de este artículo.

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

Artículo 113. Patios de luces.

1. Los patios de luces deberán tener una dimensión mínima tal que permitan inscribir un círculo de diámetro igual a la mitad de la altura de la edificación y, en todo caso, un círculo de diámetro 3 m., excepto si iluminan sólo la cocina de una vivienda o locales de trabajo de oficinas y comercios, en cuyo caso la dimensión mínima se podrá reducir hasta 1/3 de la altura con un mínimo de 2 m.
2. Los patios de luces no se podrán cubrir, salvo con elementos no transitables tales como monteras o toldos siempre que quede libre entre ellos y el patio una superficie abierta para ventilación de, al menos, el 20% de la superficie del patio.
3. Se prohíben los patios de luces abiertos a la vía pública, debiendo quedar incluidos en el edificio o abrirse al espacio libre de parcela.
4. Se podrán establecer patios de luces comunes a dos edificaciones contiguas, siempre que se establezca un régimen de mancomunidad mediante escritura pública.

Artículo 114. Patios de ventilación.

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

Artículo 115. Sótanos.

1. Se podrán autorizar hasta dos plantas sótano en cada edificio si no lo prohíbe la normativa de zona, y siempre que se destinen únicamente a los usos autorizados en el artículo 116.
2. La ocupación en planta sótano será la que defina la normativa zonal.

Artículo 116. Usos en planta sótano.

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

Artículo 117. Usos en planta bajo cubierta.

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

SUBSECCIÓN 5ª: CONDICIONES ESTÉTICAS.**Artículo 118. Criterios generales.**

1. Las construcciones deberán adecuarse, en lo básico, al ambiente urbano en el que sitúen. Por ello, en las obras de edificación se tendrá en cuenta su correcta integración en el entorno arquitectónico y urbano; sin que ello signifique la prohibición de usar el lenguaje y las técnicas constructivas de la arquitectura actual, salvo en las zonas o edificios en los que las condiciones específicas lo impidan.
2. Lo dispuesto en esta subsección será de aplicación subsidiaria en los casos de edificios incluidos en el Catálogo de las Normas Subsidiarias Municipales, en cuyo caso serán de

aplicación prioritaria, las normas de la Sección 4ª de este Capítulo.

Artículo 119. Composición de fachadas.

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

Artículo 120. Elementos salientes no contruidos.

Los elementos salientes no contruidos, tales como toldos, persianas, anuncios, etc., se permitirán en general, salvo lo establecido en el artículo 151 para la zona de centro, a partir de una altura de 3 m. desde la cota de la acera, con las limitaciones de vuelo establecidas en el apartado c) del artículo 112 y otras condiciones que establezcan las ordenanzas municipales.

Artículo 121. Escaparates.

Se permitirán escaparates en planta baja siempre que no sobresalgan de la alineación de la calle más de una longitud igual al ancho de la acera menos 80 cm. con una máximo de 15 cm.

Artículo 122. Canalizaciones y elementos de las instalaciones.

Se prohíben las gárgolas y canalizaciones de aguas pluviales que viertan a la vía pública. Las canalizaciones y conducciones de agua, gas, electricidad, telefonía y otras instalaciones, preferentemente discurrirán por dentro de la edificación, y en todo caso deberán integrarse de manera armónica en la composición de la fachada, y cumplirán las condiciones del apartado c) del artículo 112, lo mismo que los aparatos de aire acondicionado, salidas de humos y similares.

Artículo 123. Medianerías.

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

Artículo 124. Cercas y cerramientos.

- a) Edificación según alineación a vial: Las parcelas sin edificar o las traseras de parcelas edificadas, se cercarán con cerramientos permanentes situados en la alineación oficial y de altura entre 2 y 3 m., que en ningún caso podrán constituir la primera fase de una obra de nueva planta.
- b) Edificación aislada: Los elementos de cierre de las parcelas serán preferentemente a base de muros ciegos de hasta 120 cm. de altura, completados con elementos vegetales o constructivos diáfanos acordes con el entorno; pudiéndose autorizar otras soluciones siempre que estén justificadas por la naturaleza de la actividad.

SECCION 3ª: NORMAS DE URBANIZACIÓN.**Artículo 125. Objeto y aplicación.**

1. Las disposiciones de esta Sección tienen por objeto regular las obras de urbanización que se realicen en el municipio de El Saucejo.
2. Estas Normas serán de aplicación a cualquier actuación urbanizadora, de iniciativa privada o pública, tanto si se vehicula a través de un proyecto de urbanización como en proyectos de obras ordinarias; así como a las obras e instalaciones que realicen las compañías concesionarias de los servicios públicos. También se recogerán en las condiciones de urbanización que establezcan los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle que desarrollen estas Normas Subsidiarias.
3. En los proyectos serán de aplicación también las normas estatales y autonómicas que regulen estos aspectos, en especial las Normas Básicas y Tecnológicas de la Edificación,

la normativa en cuanto a Viviendas de Protección Oficial, y el Decreto 72/1992 de la Junta de Andalucía relativo a “Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía”.

Artículo 126. Dimensionado de redes.

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

Artículo 127. Red viaria.

1. Las calles tendrán las dimensiones y trazados que aparece en los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias, aunque los Planes Parciales y Estudios de Detalle podrán introducir pequeñas modificaciones en su trazado para adecuarlas mejor a la topografía o a las características físicas y de la propiedad, siempre que no se disminuya el ancho previsto.
2. Las calles de nueva creación que no estén dibujadas en los planos de ordenación de las Normas, tendrán las dimensiones adecuadas a su función, y como mínimo las siguientes:
 - a) Ancho mínimo entre alineaciones:
 - Calles peatonales: 6 m.
 - Calles en zonas residenciales: 10 m.
 - Calles en zonas industriales y terciarias: 12 m.
 - b) Ancho mínimo elementos sección:
 - Acera: 120 cm.
 - Calzada 1 solo carril: 350 cm.
 - Calzada 2 o más carriles: 300 cm. por carril.
 - Calzada en zonas industriales: 350 cm. por carril.
 - Banda de aparcamientos: 200 cm.

3. Las calles se proyectarán con un perfil longitudinal adaptado, en lo posible, a la topografía del terreno, y sin superar, salvo en casos excepcionales, la pendiente del 12%. El perfil transversal será el adecuado a la función de la vía y preverá la conducción y recogida de las aguas pluviales. El pavimento será el adecuado a la función de la vía. Todas las calles dispondrán de elementos de alumbrado público proyectados en función de las necesidades y cumpliendo las normas tecnológicas aplicables, y, siempre que sea posible, de arbolado, que será obligatorio en las calles de más de 10 metros de ancho.
4. En los proyectos de urbanización, y en los de obras ordinarias cuando sea posible, se dispondrán aparcamientos en bandas, a lo largo de las calles o en zonas específicas, a razón de una plaza por cada vivienda o 100 m². de edificación.
5. El diseño de calles, plazas y otros espacios públicos deberá adecuarse a las condiciones en cuanto a eliminación de barreras urbanísticas que establece el decreto 72/1992 de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

Artículo 128. Abastecimiento de agua.

1. Cualquier actuación urbanizadora deberá garantizar el suministro de agua potable suficiente en función de los usos e intensidades previstos, mediante conexión a la red municipal autorizada por el Ayuntamiento; e incluir la red de distribución desde el enganche a la red municipal hasta cada una de las parcelas, edificios públicos, bocas de incendios y bocas de riego.
2. La red se proyectará en función de la población e intensidad de usos previstos y según los criterios y normativa técnica aplicables, en especial la norma tecnológica "NTE-IFA, ABASTECIMIENTO". La red será preferentemente mallada, y seguirá el trazado de las calles o espacios públicos. Las conducciones se situarán bajo las aceras, pudiendo situarse bajo las calzadas cuando el trazado de las calles sea muy irregular; y se separarán de los conductos de otras instalaciones según se establece en la mencionada norma tecnológica. Se dispondrán bocas de incendios suficientes según el uso y el riesgo existente, como mínimo una cada 200 m. Asimismo se dispondrán bocas de riego en los parques y espacios arbolados.

Artículo 129. Saneamiento.

1. Las obras de urbanización deberán prever la recogida de todas las aguas residuales de las viviendas y otros usos, mediante una red de alcantarillado que las transporte hasta su vertido a los colectores municipales, previa autorización del Ayuntamiento. Se prohíben en el suelo urbano y urbanizable los vertidos a los cauces o al terreno con pozos negros, y las fosas sépticas a no ser que se utilicen como depuración previa al vertido a la red municipal.
2. Al mismo tiempo, los proyectos incluirán la previsión del sistema de evacuación de las aguas pluviales mediante las canalizaciones correspondientes, salvo en zonas residenciales con densidad inferior a 15 viviendas por hectárea en las que se admitirá la conducción de pluviales a cielo abierto.
3. La red se proyectará en función de los caudales derivados de la población e intensidad de usos prevista y las características climáticas y del terreno, según lo establecido en la Norma Tecnológica "NTE-ISA-ALCANTARILLADO" y otros criterios técnicos de aplicación. Los colectores seguirán el trazado viario o espacios públicos no edificables, y su pendiente se adaptará en lo posible a la del terreno. Se situarán a una profundidad mínima de 1 m. siempre por debajo de las conducciones de agua potable. En calles de más de 20 m. se dispondrán colectores bajo ambas aceras.
4. Condiciones relativas al tratamiento de aguas residuales:
 - El proyecto, construcción, utilización y mantenimiento de las instalaciones para el tratamiento de aguas residuales urbanas, deberán realizarse teniendo presente todas las condiciones climáticas de la zona, así como las variaciones estacionales de carga. Dichas instalaciones deberán estar proyectadas y construidas de manera que permitan la obtención de muestras representativas de las aguas residuales de entrada y del efluente tratado antes de efectuar el vertido.
 - De acuerdo con el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, queda prohibido el vertido de fangos procedentes de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales a las aguas continentales.
 - Los vertidos procedentes de instalaciones de tratamiento de aguas residuales urbanas se ajustarán a los requisitos establecidos en el Anexo I del Real Decreto

509/1996, que desarrolla el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

- De acuerdo con el art. 8 del Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, los vertidos de las aguas industriales en los sistemas de alcantarillado, sistemas colectores o en las instalaciones de depuración de aguas residuales urbanas serán objeto de tratamiento previo para:
 - a) Proteger la salud del personal.
 - b) Garantizar que no se obstaculice el funcionamiento de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales.
 - c) Garantizar que los vertidos de las instalaciones de tratamiento no tengan efectos nocivos sobre el medio ambiente y no impidan que las aguas receptoras cumplan los objetivos de calidad de la normativa vigente.
 - d) Garantizar que los fangos puedan evacuarse con completa seguridad.

- Aquellas instalaciones cuya producción de aguas residuales se mantenga dentro de los límites asimilables con los residenciales, podrán verter directamente a la red con sifón hidráulico interpuesto.

Artículo 130. Redes de energía y telecomunicaciones.

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

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

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

Artículo 131. Coordinación de las obras en las redes de infraestructuras.

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

Artículo 132. Alumbrado público.

1. Las actuaciones urbanizadoras deberán incluir la dotación de alumbrado público en las calles y espacios públicos, adecuada a las necesidades de iluminación según el tipo y función del espacio, y proyectada de acuerdo con la normativa de aplicación, en especial la Norma Tecnológica "IEE.-ALUMBRADO EXTERIOR".
2. En el proyecto se tendrá en cuenta la adecuación de los elementos de alumbrado al entorno arquitectónico y urbano en el que se sitúen.

Artículo 133. Jardinería, arbolado y mobiliario urbano.

1. Toda actuación urbanizadora incluirá el tratamiento de los parques, jardines, plazas y espacios libres públicos, a base de arbolado y otros elementos de jardinería, y mobiliario urbano.
2. El arbolado y los elementos vegetales se proyectarán de acuerdo con los criterios del buen diseño, teniendo en cuenta los aspectos técnicos, ambientales, estéticos, de coste y de mantenimiento; y valorando la adecuación al ecosistema y el paisaje urbano en el que se sitúen.
3. El mobiliario urbano será el adecuado a la función del espacio libre: reposo, juego niños, juegos y deportes no especializados adultos, actos colectivos al aire libre, etc.; y se proyectará teniendo en cuenta las condiciones de funcionalidad, estética y adecuación al

entorno, economía y seguridad de los usuarios, utilizándose en lo posible elementos homologados.

**SECCIÓN 4ª: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL ARBOLADO Y DEL PATRIMONIO
ARQUITECTÓNICO.**

SUBSECCIÓN 1ª: PROTECCIÓN DEL ARBOLADO.

Artículo 134. Protección del arbolado.

1. La utilización del suelo y las obras de edificación en El Saucejo serán respetuosas con la vegetación y el arbolado y, en general, no implicarán alteraciones de los individuos y comunidades vegetales existentes.
2. La tala de árboles en el suelo urbano y apto para urbanizar se considera un acto de uso del suelo y estará sujeto al otorgamiento de licencia municipal.
3. Las obras en los espacios públicos en general no comportarán la desaparición de ningún árbol, salvo cuando sea indispensable por no existir alternativas, en cuyo caso se procurará afectar a los individuos de menor edad y porte.
4. Toda pérdida o deterioro no autorizado del arbolado de las vías o espacios públicos deberá ser repuesta a cargo del responsable, sin perjuicio de las sanciones a que ello diera lugar.
5. Toda solicitud de licencia de obras de nueva edificación, reforma o sustitución de edificios reflejará en el plano topográfico el arbolado y vegetación existente en la parcela.
6. Las obras de nueva edificación, reforma o sustitución de edificios respetarán en lo posible el arbolado existente en la parcela, en especial los individuos de más edad y porte, no pudiendo implicar la desaparición de ninguno que se sitúe en el espacio de la parcela no ocupado u ocupable por la edificación principal. En caso de que dicha edificación comporte la desaparición de individuos singulares por su aspecto, porte o significación

botánica, el Ayuntamiento podrá exigir que el proyecto técnico respete dichos individuos, con indemnización al propietario si ello implica pérdida de aprovechamiento urbanístico.

7. En las obras que puedan afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se exigirá que durante su transcurso se dote a los troncos de un adecuado recubrimiento rígido hasta una altura de 1'80 m., con el fin de impedir su deterioro.
8. Los propietarios están obligados a mantener en buen estado los jardines, plantaciones o árboles que se encuentren en sus terrenos. El incumplimiento de esta obligación podrá dar lugar a la actuación del Ayuntamiento en los términos de los artículo 245 de la Ley del Suelo y 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

SUBSECCIÓN 2ª PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

Artículo 135. Ámbito de aplicación.

La Normas contenidas en esta Subsección se aplicarán a los edificios y elementos urbanos incluidos en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico y Urbano, integrado por el Plano de Ordenación nº 3 y las fichas correspondientes a cada uno de los edificios y elementos que se adjuntan a las normas urbanísticas .

Artículo 136. Criterio general.

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

Artículo 137. Niveles de protección.

1. Para la protección en el orden urbanístico de los edificios y elementos urbanos catalogados, se establecen tres niveles: protección integral (Nivel 1), protección estructural (Nivel 2), y protección ambiental (Nivel 3).
2. El nivel de protección integral (Nivel 1) protege la totalidad de cada edificio, preservando la integridad de sus características arquitectónicas y su forma de ocupación de la parcela.
3. El nivel de protección estructural (Nivel 2) protege la conservación de los elementos arquitectónicos básicos, es decir, los que definen su forma, apariencia interna y externa, modo de articulación y ocupación de la parcela.
4. El nivel de protección ambiental (Nivel 3) protege la conservación de los elementos importantes del paisaje urbano característico de la ciudad.

Artículo 138. Tipos de intervención.

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

- a) Conservación estricta: aquellas en las que las obras a llevar a cabo son de consolidación, restauración y, reposición o modernización de instalaciones.
- b) Conservación estructural: comprenden las obras de redistribución que no supongan modificación estructural, las sustituciones parciales de elementos no característicos y ampliaciones por colmatación de la parcela sobre espacios no cualificados arquitectónicamente.
- c) Conservación ambiental: comprende cualquier obra de reforma o ampliación siempre que no afecte a la fachada o fachadas o a cualesquiera elementos visibles desde el espacio público.

Artículo 139. Obras permitidas.

1. En los edificios y elementos catalogados con el Nivel de protección 1, solamente se

permitirán las obras de conservación estricta.

2. En los edificios y elementos catalogados con el Nivel de Protección 2, el grado máximo de intervención será el de conservación estructural.
3. En los edificios y elementos catalogados con el Nivel de Protección 3, el grado máximo de intervención será el de conservación ambiental.

Artículo 140. Requisitos de los proyectos y licencias de obras.

1. Cualquier intervención sobre el patrimonio catalogado deberá contar previamente con un levantamiento del edificio o elemento, con plantas y alzados a escala mínima 1:100 y fotografías a color de fachadas, patios y estancias significativas.
2. Las intervenciones de conservación sobre los edificios y elementos catalogados se recogerán en un proyecto elaborado por un técnico competente y cuyas características y contenido serán similares, dentro de lo posible, a los de los proyectos de conservación definidos en la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 141. Deber de conservación y declaración de ruinas.

1. Los propietarios de toda clase de edificios y construcciones deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo, Ley del Patrimonio Histórico Español y Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía. El Ayuntamiento garantizará el mantenimiento de tales condiciones mediante las correspondientes órdenes de ejecución y, en su caso, la ejecución subsidiarias de las obras.
2. Si a pesar de ello se produjese un supuesto de ruina, en la resolución del órgano municipal competente no se acordará la demolición salvo en los casos de peligro inminente, en que acordará la ejecución de las obras de demolición estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas, previo informe favorable de la Consejería de Cultura si se trata de un edificio catalogado.

CAPITULO 2: NORMAS DE LAS ZONAS EN SUELO URBANO.

SECCIÓN 1ª: ZONA DE CENTRO.

Artículo 142. Definición.

La zona de centro comprende los terrenos de la primitiva implantación del núcleo, en los que se concentran los usos y servicios públicos y se conservan en mayor medida los valores tipológicos y estéticos de la edificación tradicional. Los objetivos de la ordenación son el compaginar la mayor intensidad de uso y edificación derivada de su condición de centro urbano, con la preservación de dichos valores.

Artículo 143. Condiciones de parcelación.

1. En esta zona, se mantendrá el parcelario existente, excepto las agregaciones que sean necesarias para hacer viable la edificación de acuerdo con los criterios del apartado siguiente.
2. Todas las parcelas existentes se considerarán edificables para el uso de vivienda unifamiliar, siempre que la vivienda cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad del artículo 83. Para los demás usos se exigirá un tamaño mínimo de parcela de 6 m. de ancho de fachada y 90 m². de superficie.

Artículo 144. Condiciones de uso.

En esta zona se permitirán los siguientes uso:

- a) Vivienda unifamiliar y plurifamiliar.
- b) Industria categoría A
- c) Terciario: Comercios categorías A y B, oficinas, hospedaje, espectáculos y salas de reunión, garajes y aparcamientos.
- d) Dotaciones y servicios públicos.
- e) Espacios libres.
- f) Infraestructuras.

Se prohíben los demás usos.

Artículo 145. Condiciones de aprovechamiento.

Para las actuaciones de vivienda plurifamiliar, se establece un número máximo de viviendas por parcela igual al que resulte, por exceso, de aplicar el coeficiente de 90 viviendas por hectárea a la superficie de la parcela.

Artículo 146. Condiciones de edificación.

1. Tipo de ordenación: Será obligatoriamente el de edificación entre medianeras.
2. Ocupación de la parcela: La fachada se situará sobre la alineación de calle, prohibiéndose los retranqueos. Las paredes laterales se situarán formando medianera con las colindantes con las excepciones establecidas en el artículo 102. El coeficiente de ocupación máximo en planta baja será del 80% para el uso residencial y del 100% para los demás usos. En planta piso se podrá ocupar hasta el 80% de la parcela siempre que no se supere una profundidad edificable de 25 m. En planta sótano se podrá ocupar hasta el 100% de la parcela. El espacio no edificado deberá cumplir las dimensiones mínimas del artículo 113.
3. Altura: La altura reguladora máxima será de 10 m. y 3 plantas, y será obligatoria una altura de 7 m. y 2 plantas.
4. Vuelos: Sólo podrán sobresalir del plano de fachada los balcones y los elementos salientes decorativos, en las condiciones del artículo 112, prohibiéndose los cuerpos salientes y los retranqueos parciales.
5. Composición de la fachada: La suma del ancho de los huecos en cada planta no superará la mitad del ancho total de la fachada. Los huecos se compondrán de acuerdo con los criterios de la arquitectura tradicional. Cada balcón se ajustará a un hueco, prohibiéndose los balcones corridos. Los escaparates en planta baja se adecuarán en lo posible a los huecos tradicionales, en ningún caso superarán el ancho de $\frac{1}{2}$ del ancho total de fachada y se adecuarán a lo dispuesto en el artículo 121. Las puertas de acceso a los garajes tendrán un ancho máximo de 3'50 m. y se retranquearán un mínimo de 15 cm. respecto al plano de fachada.

6. Elementos salientes no construídos: Sólo se permitirán los rótulos en planta baja sobre un hueco y en el plano de fachada, y los toldos con colores lisos que encajen con la arquitectura tradicional.
7. Cubierta: La cubierta se adecuará a las condiciones generales del artículo 109.
8. Materiales y colores: Los materiales y colores de terminación de fachada serán los tradicionales, con texturas lisas y color en general blanco. El tratamiento de la fachada por encima del zócalo será el enfoscado, prohibiéndose los azulejos, gres, terrazos, plaquetas cerámicas y otros recubrimientos no tradicionales. En los zócalos se recomienda el uso de ladrillo aplanillado o basto, mármol claro, piedra caliza o enfoscado. Las barandillas de los balcones serán de cerrajería tradicional, prohibiéndose cualquier otro tipo de cerramiento. En las cubiertas se prohíbe el uso de tejas de color distinto al tradicional de la zona.
9. Conducciones e instalaciones: En esta zona se prohíbe que las conducciones de agua, electricidad, teléfonos u otras instalaciones se coloquen vistas sobre la fachada, debiendo estar integradas en la edificación. Los aparatos de aire acondicionado y ventilación deberán estar integrados en los huecos.

SECCION 2ª: ZONA DE CASCO ANTIGUO.

Artículo 147. Definición.

La zona de casco antiguo comprende los terrenos de la extensión más antigua del núcleo original, producida en general a lo largo de caminos y vías pecuarias, y en ella, los objetivos de la ordenación son el mantenimiento de las características tipológicas de la edificación y la mejora de las condiciones ambientales y de habitabilidad de los edificios.

Artículo 148. Condiciones de parcelación.

En esta zona serán de aplicación las condiciones definidas en el artículo 143 para la zona de centro.

Artículo 149. Condiciones de uso.

En esta zona se permitirán los siguientes usos:

- a) Vivienda unifamiliar y plurifamiliar.
- b) Industria categoría A.
- c) Terciario: Comercios categorías A y B, oficinas, hospedaje, espectáculos y salas de reuniones, garajes y aparcamientos.
- d) Dotaciones y servicios públicos.
- e) Espacios libres.
- f) Infraestructuras.

Se prohíben los demás usos.

Artículo 150. Condiciones de aprovechamiento.

Las actuaciones de vivienda plurifamiliar no podrán prever por parcela un número de viviendas superior al que resulte, por exceso, de aplicar el coeficiente de 90 viviendas por hectárea a la superficie de la parcela.

Artículo 151. Condiciones de edificación.

1. Tipo de ordenación: Será obligatoriamente el de edificación entre medianeras.

2. Ocupación de la parcela: La fachada se situará sobre la alineación, prohibiéndose los retranqueos. Las paredes laterales formarán medianera con las colindantes, con las excepciones establecidas en el artículo 102. El coeficiente de ocupación máximo en planta baja será del 80% para el uso de vivienda y del 100% para los demás usos. En planta piso se podrá ocupar hasta el 80% de la parcela siempre que no se supere una profundidad edificable de 25 m. En planta sótano se podrá ocupar hasta el 100% de la parcela. El espacio no edificado deberá cumplir las dimensiones mínimas del artículo 113.
3. Altura: La altura reguladora máxima será de 7 metros y 2 plantas.
4. Vuelos: Sólo podrán sobresalir del plano de fachada los balcones y elementos salientes decorativos en las condiciones del artículo 112, prohibiéndose los cuerpos salientes y los retranqueos parciales.
5. Cubierta: La cubierta se adecuará a las condiciones generales del artículo 109.
6. Condiciones estéticas: Las fachadas se compondrá de acuerdo con los criterios de la arquitectura tradicional. La suma del ancho de los huecos en cada planta no superará la mitad del ancho de fachada. Los escaparates y elementos salientes no construidos se adecuarán a las condiciones generales de los artículos 112 y 121. Los materiales de terminación de la fachada serán en general los tradicionales de la zona, prohibiéndose el uso de azulejos en fachada por encima del zócalo. El color en general será el blanco o de tonos claros. Por lo demás, se estará a lo dispuesto en las Normas Generales de Edificación del Capítulo 1 de este Título.

SECCIÓN 3ª: ZONA DE ENSANCHE.

Artículo 152. Definición.

La zona de ensanche incluye los terrenos en donde se ha producido el crecimiento más reciente del núcleo urbano, y en general todos los que deben ser clasificados como urbanos en virtud de lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley del Suelo. En estos terrenos, los objetivos de la ordenación son la terminación de la estructura urbana y el compaginar la flexibilidad existente en cuanto a usos y tipos edificatorios con la mejora del ambiente urbano y de la calidad de vida

de la población.

Dentro de esta zona, se define la subzona de viviendas de protección pública, como aquellos terrenos que el Planeamiento destina obligatoriamente a albergar viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública.

Artículo 153. Condiciones de parcelación.

1. En esta zona se permitirán las agregaciones y segregaciones de terrenos, siempre que cuenten con el nivel de planeamiento necesario y las parcelas cumplan las condiciones del apartado siguiente.
2. Para poder levantar nuevas edificaciones, las parcelas deberán tener unas dimensiones mínimas de 6 m. de ancho de fachada y 12 m. de profundidad, y al mismo tiempo una superficie igual o mayor que 90 m². ; excepto en el caso de parcelas existentes en el momento de aprobación de estas normas, que se podrán edificar con una dimensión menor siempre que se destinen a vivienda unifamiliar y cumplan las condiciones de habitabilidad relacionadas en el artículo 83.
3. Si se pretenden levantar edificaciones aisladas, se estará a los tamaños establecidos en el artículo 156.

Artículo 154. Condiciones de uso.

En esta zona se podrán autorizar los siguientes usos:

- a) Vivienda unifamiliar y plurifamiliar.
- b) Industria categorías A y B.
- c) Terciario: Comercios categorías A y B, oficinas, hospedajes, espectáculos y salas de reunión, garajes y aparcamientos.
- d) Dotaciones y servicios públicos.

- e) Espacios libres.
- f) Infraestructuras.
Se prohíben los demás usos.

Artículo 155. Condiciones de aprovechamiento.

En las actuaciones de vivienda plurifamiliar, se establece un número máximo de viviendas por parcela igual al que resulte, por exceso, de aplicar el coeficiente de 90 viviendas por hectárea a la superficie de la parcela.

Artículo 156. Condiciones de edificación.

1. Tipo de ordenación: En general, será el de edificación entre medianeras. No obstante, se permitirán construcciones en el tipo de edificación aislada en los siguientes casos:
 - a) Cuando así se establezca en un Estudio de Detalle, en cuyo caso las parcelas deberán cumplir los tamaños mínimos del artículo 165.
 - b) En el caso de parcelas puntuales que no colinden en ninguna de sus lindes laterales con una edificación entre medianeras y tengan una superficie mínima de 250 m². y un ancho de fachada mínimo de 12 m.
2. Ocupación de la parcela:
 - a) Tipo de ordenación en edificación entre medianeras: La fachada principal en general coincidirá con la alineación de la calle, aunque se permitirán retranqueos del plano de fachada o soportales en las condiciones del artículo 103 y siempre que se trate de proyectos que afecten a un frente de fachada de 30 m. como mínimo. Las paredes laterales formarán medianera con las colindantes, con las excepciones del artículo 102. El coeficiente de ocupación máxima en planta baja será del 80% para el uso residencial y del 100% para los demás usos. En planta piso se podrá ocupar hasta el 80% con una profundidad edificable máxima de 25 m. En planta sótano se podrá ocupar hasta el 100% de la parcela. En espacio libre de edificación deberá cumplir las dimensiones mínimas del artículo 113.

- b) Tipo de ordenación en edificación aislada: La ocupación máxima de la parcela será del 50 %, y la edificación distará como mínimo 3 m. de la alineación de fachada y 2 m. de los lindes con otras parcelas.
3. Altura: La altura reguladora máxima será de 7 m. y 2 plantas.
4. Vuelos: Se permitirán vuelos en las condiciones del artículo 112.
5. Cubierta: La cubierta se adecuará a las condiciones del artículo 109.
6. Condiciones estéticas: En la composición de la fachada, los materiales y colores serán en general los tradicionales de la zona, prohibiéndose los azulejos por encima del zócalo en fachada. Por lo demás, se estará a lo dispuesto en las normas generales de edificación del Capítulo 1 de este Título.

Artículo 157. Condiciones específicas de la subzona de viviendas de protección pública.

1. En esta zona, los terrenos se deberán destinar obligatoriamente a construcción de viviendas de protección oficial y otro régimen de protección pública, tal como se definen en la Normativa y planes de vivienda de la Comunidad Autónoma u otras aplicables.
2. En estos terrenos serán de aplicación las Normas de parcelación, uso y edificación definidas en los artículos anteriores para la zona de ensanche.

SECCIÓN 4ª: ZONA DE INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN AISLADA.

Artículo 158. Definición.

Esta zona corresponde a los terrenos de la Cooperativa Agrícola “Nuestra Señora del Rosario”, y el objetivo de la ordenación es el compaginar el desarrollo de la actividad con el control de su impacto en el medio ambiente y el paisaje urbano.

Artículo 159. Vinculación al uso y al parcelario actual.

En estos terrenos sólo se podrá dar el uso de almazara e industria agroalimentaria existente, prohibiéndose los demás usos así como las parcelaciones y segregaciones de terrenos. Cualquier cambio de uso o parcelación se deberá vehicular mediante una modificación de las Normas Subsidiarias.

Artículo 160. Condiciones de edificación.

Se podrán levantar nuevas edificaciones para el uso actual, hasta una ocupación máxima de la parcela del 50%, bajo las siguientes condiciones:

1. Altura: Máxima de 9 m. excepto en el caso de los silos y otras instalaciones que precisen por razones técnicas de una altura mayor.
2. Distancia entre edificaciones: 5 m. como mínimo.
3. Distancia a los linderos: 10 m. como mínimo.
4. Condiciones estéticas: Los edificios tendrán un aspecto digno y se adecuarán, en lo posible, a las condiciones generales de los artículos 118 al 124. No se permitirán medianeras o fachadas sin tratar. El cerramiento de la parcela que de a una alineación de calle se tratará como fachada y se sujetará, en cuanto a materiales y colores, a lo establecido en el apartado 6 del artículo 156.

Artículo 161. Espacio libre de parcela.

El espacio libre de parcela se deberá someter a actuaciones correctoras de limpieza y mejora ambiental, destinándose a plantación de arbolado y espacios ajardinados al menos el 25% de la superficie total de la parcela. Los demás usos deberán adecuarse a la normativa medioambiental y a las determinaciones que establezca la Consejería de Medio Ambiente.

CAPITULO 3. NORMAS DE LAS ZONAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

SUBSECCIÓN 1ª. ZONA DE EXTENSIÓN RESIDENCIAL-INTENSIDAD I.

Artículo 162. Definición.

1. Esta zona comprende los terrenos que el Plan destina a acoger el futuro crecimiento residencial del municipio, con una mayor intensidad de uso y edificación.

Artículo 163. Condiciones de ordenación.

1. Usos globales: El uso característico será el de vivienda, pudiéndose incluir también usos terciarios y públicos compatibles; debiendo el Plan Parcial establecer su regulación pormenorizada de acuerdo con las normas generales del Capítulo I de este Título.
2. Tipología edificatoria: El tipo característico será la edificación entre medianeras, con las condiciones que defina el Plan Parcial respetando las siguientes:
 - Dimensiones mínimas: 6 m. de ancho y 12 m. de profundidad, siempre que la superficie sea igual o mayor que 90 m².
 - Ocupación máxima parcela por uso residencial: 80%.
 - Altura reguladora máxima: 7 m. y 2 plantas.

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

3. Intensidad: La densidad no superará las 35 viviendas por hectárea y la edificabilidad total no superará los 0'45 m²/m², ambas referidas a la superficie de la zona, incluyendo los

sistemas locales y excluyendo los sistemas generales.

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

SUBSECCIÓN 2ª. ZONA DE EXTENSIÓN RESIDENCIAL- INTENSIDAD II.

Artículo 164. Definición.

Esta zona comprende los terrenos que el Plan destina a acoger el futuro crecimiento residencial del municipio, con una menor intensidad de uso y edificación.

Artículo 165. Condiciones de ordenación.

1. Usos globales: El uso característico será el de vivienda unifamiliar, y además se podrán incluir usos terciarios y públicos compatibles; debiendo el Plan Parcial establecer su regulación pormenorizada de acuerdo con las normas generales de uso del Capítulo 1º de este Título.
2. Tipología edificatoria: El tipo característico será la edificación aislada en viviendas tipo “chalet”, en las siguientes condiciones:
 - Parcela mínima: 250 m². que se podrán reducir a 200 m² si se prevén ordenaciones en viviendas pareadas.
 - Frente mínimo de parcela: 12 m., que se podrán reducir a 10 m. si se trata de viviendas pareadas.
 - Ocupación máxima parcela: 50%.
 - Altura reguladora máxima: 7 m. y 2 plantas.
 - Separación a linderos máximas 3 m. al frente de parcela y 2 m. a las demás lindes.
3. Intensidad: La densidad no superará las 20 viviendas por hectárea, y la edificabilidad no superarán los 0`40 m²/m² ambas respecto a la superficie de la zona, incluyendo los

sistemas locales y excluyendo los sistemas generales.

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

SUBSECCIÓN 3ª: ZONA DE EXTENSIÓN INDUSTRIAL-INTENSIDAD I.

Artículo 166. Definición.

La zona de extensión industrial comprende los terrenos que el Plan prevé para acoger el futuro crecimiento industrial del municipio, en una tipología más densa.

Artículo 167. Condiciones de ordenación.

1. Usos globales: El uso característico será el de industria en las categorías A, B y C con las limitaciones establecidas en el artículo siguiente; y serán usos compatibles los terciarios, de servicios públicos y de infraestructuras, debiendo el Plan Parcial establecer su regulación pormenorizada de acuerdo con las normas generales de uso del Capítulo 1º de este Título.
2. Tipología de la edificación: El tipo característico serán naves industriales en hilera, en parcelas entre 200 y 600 m², con una altura máxima de 9 m., y una planta con posibilidad de entreplanta para oficinas. No obstante, se podrán establecer ordenaciones de edificios aislados para uso industrial o terciario de hasta 9 m. de altura en parcelas de más de 500 m², que no podrán ocupar más del 25% del techo edificable total. Los Planes Parciales deberán establecer las condiciones pormenorizadas de la edificación, con sujeción a las normas generales de edificación del Capítulo 1ª de este Título.
3. Aprovechamiento: La edificabilidad bruta total de techo para todos los usos no superará los 0'45 m². techo/m². suelo, calculada sobre la superficie de la zona, incluyendo los sistemas locales y excluyendo los sistemas generales.
4. Urbanización: La urbanización se adecuará a los criterios establecidos en la Sección 3ª del Capítulo 1º de este Título.

Artículo 168. Condiciones ambientales.

En orden al cumplimiento de la normativa ambiental, se cumplirán las siguientes limitaciones y condiciones:

- a) Dada la ubicación del área industrial próxima a áreas residenciales y la necesidad de garantizar la salud pública, en este área se excluirán aquellas industrias y actividades que se encuentran contempladas en los grupos A y B del catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, establecidas en el Decreto 74/1996, de 6 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.
- b) No se autorizará la instalación de industrias cuyos subproductos o residuos puedan, por reacción entre ellos, originar sinérgicamente productos aún más dañinos que los originales, independientemente de cualquiera que sea el estado natural de los mismos (sólido, líquido o gaseoso).
- c) Se garantizará la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruidos. Para ello, y sin perjuicio de otras normativas aplicables, se establecen en el medio exterior los niveles equivalentes que se corresponden con los límites admisibles en el Decreto 74/1996 de 20 de Febrero por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire, y la Orden de 23 de febrero que lo desarrolla.

Igualmente las industrias que se implanten deberán garantizar que no ocasionarán molestias por olores en el casco urbano de El Saucejo, Navarredonda o viviendas próximas, ni superarán, analizándose mediante modelos de dispersión de contaminantes, los niveles de inmisión de los mismos en dichas zonas que se establecen en la normativa vigente, considerándose en dicho análisis los efectos aditivos derivados de los focos existentes.
- d) Toda actividad que se implante en la zona industrial tendrá que disponer de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características. En el caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se vayan implantando en el Polígono Industrial, se habrá de elaborar un Plan de Emergencia Exterior, contando para ello con el apoyo del Servicio de Bomberos correspondiente, Protección Civil y otros Organismos implicados.

- e) Para seguridad de las personas, la normativa que regule el diseño de las edificaciones a implantar en las parcelas en lo relativo a alineaciones, retranqueos, cerramiento de parcelas, uso de espacios libres y alturas de techo, en su caso, ha de evitar la incompatibilidad con el cumplimiento de los arts. 14, 24, 39 y 75 de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, aprobada por Orden de 9 de marzo de 1971.

La citada normativa, así como el trazado de viales que diseñe el Plan Parcial, ha de posibilitar la existencia de vías de evacuación, no sólo hacia el lindero frontal sino también hacia los linderos laterales y posterior (opuesto a fachada), esto último especialmente en los casos de edificaciones adosadas, donde la evacuación hacia los laterales se imposibilita.

- f) Se realizará una integración paisajística conjunta de la actuación, con amplia utilización de apantallamientos vegetales, fundamentalmente en las vistas más comprometidas. Dadas las condiciones climáticas de la zona y características del suelo, la elección de las especies que hayan de implantarse se harán en función de la posibilidad de desarrollo de las mismas.

Conjugándolo con esa integración paisajística y con el fin de minimizar más los posibles efectos sobre la población producidos por la emisión de polvos, ruidos y olores a la atmósfera, se proyectará la ubicación de zonas verdes y usos no industriales creando una franja amortiguadora en todo el perímetro de la zona, y en particular, en el sector más próximo a las zonas residenciales.

- g) Las actividades que se implanten han de adoptar, en su caso y en lo posible, medidas tales como:

- Uso de combustibles de bajo poder contaminante (gas, gasolinas libres de plomo, etc.).
- Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.
- Uso de tecnología poco contaminante.
- Optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industriales.
- Procurar el buen estado de los motores en general, y especialmente el de los vehículos de transporte, dado que ayudará a reducir los niveles de emisión de gases y de ruido.

SUBSECCIÓN 4ª: ZONA DE EXTENSIÓN INDUSTRIAL-INTENSIDAD II.**Artículo 169. Definición.**

Esta zona comprende los terrenos destinados a acoger el futuro crecimiento industrial del municipio en una tipología menos densa.

Artículo 170. Condiciones de ordenación.

1. Usos globales: El uso característico será el de industria en las categorías A, B y C, y serán usos compatibles los terciarios, de servicios públicos y de infraestructuras, debiendo el Plan parcial establecer su regulación pormenorizada de acuerdo con las Normas generales de uso del Capítulo 1º de este Título.
2. Tipología de la edificación: El tipo característico será la edificación aislada para uso industrial o terciario de hasta 9 m. de altura en parcelas de más de 500 m²; aunque se podrán establecer ordenaciones en naves en hilera en parcelas de entre 200 y 600 m² y con altura máxima de 9 m. y una planta con posibilidad de entreplanta para oficinas, hasta un máximo del 25% del techo edificado total. Los Planes Parciales establecerán las condiciones pormenorizadas de la edificación de acuerdo con las condiciones generales de edificación del Capítulo 1º de este Título.
3. Aprovechamiento: La edificabilidad bruta total de techo para todos los usos no superará los 0'30 m². techo/m². suelo, calculada sobre la superficie de la zona, incluyendo los sistemas locales y excluyendo los sistemas generales.
4. Urbanización: La urbanización se adecuará a los criterios establecidos en la Sección 3ª del Capítulo 1º de este Título.

Artículo 171. Condiciones ambientales.

En orden al cumplimiento de la normativa ambiental, en esta zona serán de aplicación las limitaciones y condiciones que se establecen para la zona “Extensión Industrial - Intensidad I” en el Artículo 168.

CAPITULO 4: NORMAS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**SECCIÓN 1ª: DISPOSICIONES GENERALES:****Artículo 172. Instrumentos de desarrollo del planeamiento.**

1. Las determinaciones de las Normas Subsidiarias de El Saucejo se desarrollarán y completarán mediante la redacción y aprobación de Planes Parciales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y Proyectos de Obras.
2. Los Planes Parciales (PP) tendrán por objeto, en el suelo apto para urbanizar, desarrollar en detalle para cada sector la ordenación global prevista por las Normas Subsidiarias.
3. Los Estudios de Detalle (ED) tendrán por objeto, en el suelo urbano, completar la ordenación prevista en cuanto a señalamiento o reajuste de alineaciones, rasantes o volúmenes de edificación, en los ámbitos en que así lo prevean las Normas Subsidiarias o en los que se delimiten con posterioridad. También se podrán redactar con el fin de completar la ordenación prevista por los Planes Parciales en los mismos aspectos.
4. Los Proyectos de Urbanización (PU) tendrán por objeto el llevar a la práctica las determinaciones de las Normas Subsidiarias, Planes Parciales y Estudios de Detalle, en cuanto a obras de urbanización: vialidad, alcantarillado, abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

5. Los proyectos de obras (P.O.) tendrán por objeto la definición de las obras de implantación de edificios o de elementos puntuales de las infraestructuras de vialidad, alcantarillado, agua, energía eléctrica, jardinería y otras análogas.
6. El contenido y tramitación de estos estudios y proyectos será el establecido en el Título III de la Ley del Suelo y en su Reglamento de Planeamiento y en la Legislación de Régimen Local.

Artículo 173. Ejecución del planeamiento.

1. Las determinaciones de las Normas Subsidiarias, Estudio de Detalle, Proyectos de Urbanización y Proyectos de Obras, se ejecutarán mediante la delimitación de unidades de ejecución, o mediante la ejecución directa cuando se trate de sistemas generales o actuaciones aisladas en suelo urbano.

Artículo 174. Ejecución mediante unidades de ejecución.

1. En suelo urbano y apto para urbanizar, se delimitarán unidades de ejecución para garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios derivados de la actuación urbanística y el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización.
2. Las unidades de ejecución cuando no estén previstas en el planeamiento, se delimitarán por el Ayuntamiento, de oficio o a petición de los interesados, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante 15 días, tal como se establece en los artículos 149 y 146 de la Ley del Suelo y las disposiciones concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.
3. La actuación se desarrollará por uno de los sistemas de actuación privados o públicos definidos y regulados en el Capítulo II del Título IV de la Ley del suelo y disposiciones concordantes del Reglamento de Gestión. La elección del sistema de actuación, cuando no esté prevista en el planeamiento, se hará por el Ayuntamiento según los criterios y trámites del artículo 149 de dicha Ley.

Artículo 175. Ejecución directa.

1. El Ayuntamiento podrá ejecutar directamente las actuaciones urbanísticas, sin necesidad de delimitar unidades de ejecución, cuando se trate de ejecución de sistemas generales o de actuaciones aisladas en suelo urbano.
2. En el caso de ejecución directa de sistemas generales, el Ayuntamiento podrá expropiar los terrenos de acuerdo con los criterios y procedimientos del artículo 202 de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Gestión.
3. En el caso de ejecución directa de actuaciones aisladas, el Ayuntamiento podrá expropiar los terrenos y otros bienes necesarios para la actuación de acuerdo con los criterios y procedimientos del artículo 197 del Reglamento de Gestión Urbanística; y podrá repercutir el coste de las expropiaciones y de las obras de implantación de servicios o infraestructuras a los propietarios especialmente beneficiados mediante la imposición de contribuciones especiales, según lo establecido en el artículo 198 del mencionado Reglamento y en la Legislación de Régimen Local.

Artículo 176. Plazos.

1. Las determinaciones de desarrollo y ejecución del planeamiento en suelo apto para urbanizar, se harán en los plazos que se establecen para cada uno de los sectores en el artículo 178 de estas Normas, y en los que establezca el correspondiente Plan Parcial.
2. Las determinaciones de gestión y ejecución del planeamiento en suelo urbano, se harán en los siguientes plazos:
 - a) Unidades de ejecución delimitadas en el plano de ordenación nº 2 de estas Normas: el que se define para cada una en el artículo 180.
 - b) Otras actuaciones: el que establezca el Ayuntamiento en el expediente de delimitación de la unidad de ejecución o de expropiación.
3. En caso de que el planeamiento no establezca plazos, serán de aplicación subsidiaria los que establezca la legislación urbanística.

4. A efectos del cumplimiento de los plazos, se considerará como fecha de redacción de los Planes Parciales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y Proyectos de Obras, la de entrada en el Registro del Ayuntamiento de los correspondientes documentos.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE LOS SECTORES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Artículo 177. Condiciones generales.

1. Cada sector se desarrollará mediante un único Plan Parcial que ordenará toda su superficie, y mediante uno o varios Proyectos de Urbanización.
2. Las superficies de referencia para el cálculo de la capacidad y edificabilidad y de la superficie de los terrenos de cesión obligatoria, serán las que figuran para cada sector en el artículo siguiente, pudiendo ser ajustadas por el Plan Parcial hasta un 5% por encima o por debajo. Cualquier incremento de superficie mayor se deberá vehicular mediante una modificación de las Normas Subsidiarias.
3. El Plan Parcial contemplará la ordenación y cesión al Ayuntamiento de los sistemas generales que estén incluidos dentro de su ámbito.
4. Los sistemas locales de jardines, áreas de juego de niños, zonas deportivas, centros docentes y otros equipamientos comunitarios de cesión obligatoria y gratuita, se proyectarán por los Planes Parciales en la cuantía y según los criterios de diseño establecidos en el artículo 83 de la Ley del Suelo y artículos 48 al 51 y anexo del Reglamento de Planeamiento; e incluirán aquellos sistemas locales que estén localizados en los planos de ordenación de las Normas. Su ejecución se incluirá en el o los proyectos de urbanización del sector.
5. El diseño de la red viaria, aparcamiento, redes de infraestructuras y otros elementos de urbanización se sujetará a lo establecido en los artículo 52 y 53 del Reglamento de Planeamiento y artículo 125 al 133 de estas Normas.
6. Las características de uso, intensidad, parcelación y edificación se definirán por el Plan Parcial cumpliendo las condiciones generales y específicas de zona que se establecen

en estas Normas.

7. Los Planes Parciales deberán establecer la división en unidades de ejecución y fijar el sistema de actuación en cada una de ellas, así como los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y edificación; todo ello de acuerdo con los criterios del artículo 83 de la Ley del Suelo.
8. Los Planes Parciales tendrán que contener un Plan de Restauración, ambiental y paisajístico, de la zona de actuación que abarque entre otros los siguientes aspectos:
 - a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como: instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras, red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales, accesos y vías abiertas para la obra, carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.
 - b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas dedicando una especial atención a los siguientes aspectos: nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía, descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona, conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilizasen para el tránsito de maquinaria pesada.
 - c) Las medidas de protección y corrección de impactos que deban incorporarse a los mencionados proyectos se elaborarán con un grado de detalle suficiente, de manera que quede garantizada su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el proyecto. Las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios.
 - d) El citado Plan de Restauración ha de ejecutarse antes de la emisión del acta provisional de recepción de la obra. El promotor del proyecto remitirá a la Dirección Provincial de la Agencia de Medio Ambiente, antes de dicho plazo, el documento que certifique la realización del Plan de Restauración referenciado.

- e) Los Planes Parciales de la zona industrial (intensidad I y II) deberán incluir un estudio exhaustivo de las características geotécnicas de los terrenos y las medidas de protección frente a los riesgos de deslizamiento de tierras o inestabilidad de los terrenos si fuera necesario. Por otra parte, se incidirá en la aplicación de medidas correctoras para la disminución de la incidencia visual negativa del mismo, dado que presenta una elevada accesibilidad visual.
9. Los Planes Parciales incluirán las medidas necesarias para garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos (inertes y urbanos) que se generen durante las fases de construcción y funcionamiento, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos. Para ello, entre otras medidas, el promotor de la actuación pondrá obligatoriamente a disposición del Ayuntamiento (o del Organismo en que éste delegue) los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas para evitar malos olores y derrames, de forma que se faciliten las operaciones de recogida y transporte. En cualquier caso, podrá llegarse a un acuerdo entre las partes implicadas y la Corporación Municipal para la correcta gestión de los citados residuos. Las operaciones de gestión de residuos sólidos urbanos y escombros y en su caso, a los vertederos al que se destinen los residuos, tanto sean realizadas por la Administración como por particulares, han de contar con todas las autorizaciones administrativas preceptivas que en cada caso correspondan, tal como las previstas en la Ley 42/75, de 19 de noviembre de 1975, sobre desechos y residuos sólidos urbanos y Decreto 283/95 por el que se aprueba el Reglamento de residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
10. En las distintas fases de ejecución de las obras proyectadas se procederá a la realización de las siguientes acciones:
- a) Humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obras.
 - b) Garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en las obras de urbanización y edificación como en otras actuaciones que necesiten licencia de obras.

11. Las actuaciones limítrofes o que afecten a las carreteras autonómicas A-351 (Osuna-El Saucejo-Almargen) y A-360 (Algámitas-El Saucejo-Los Corrales) deberán sujetarse a las condiciones siguientes:
- a) La línea de edificación se fija en 25 metros a partir del borde exterior de la calzada. En esta franja de protección se aconseja la previsión de una vía de servicio con arbolado y pantalla verde separadora de la carretera.
 - b) Los accesos a las urbanizaciones serán mediante calzada de servicio y enlace único.
 - c) Las intersecciones diseñadas como rotondas tendrán carácter orientativo y se definirán en su momento por el órgano responsable de la carretera.
 - d) Antes de la aprobación de los proyectos de urbanización se presentarán los correspondientes proyectos de acceso suscritos por técnico competente para su autorización.
12. La ejecución de los sectores núms. 1, 5 y 6 deberá quedar condicionada a la previa conclusión del procedimiento de desafectación de las vías pecuarias, iniciado por resolución del Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 178. Condiciones específicas.

1. Sector nº 1 -Extensión Norte.

-	Superficies:	Zonas:	42.020 m ²
		Sistema general viario:	5.250 m ²
		Sistema general parque:	2.000 m ²
		Sistema general equipamiento:	2.630 m ²
		Total:	51.900 m ²

- Objetivos de la ordenación: Terminación de la extensión hacia el norte del núcleo de El Saucejo, conexión viaria entre la carretera a Osuna y la Cañada Real.

Sistema general parque:	8.500 m ²
Total:	78.780 m ²

- Objetivos de la ordenación: Colmatación vacío urbano existente, obtención de suelo para ampliación polideportivo, tramo ronda urbana y Parque del Cañuelo; desarrollo residencial; obtención suelo para viviendas públicas.
- Condiciones de desarrollo: El Plan Parcial ordenará los sistemas generales incluidos. Se localizará la red viaria local dibujada en los planos de ordenación, además de la que prevea el Plan Parcial. La ordenación se sujetará a lo establecido en el artículo anterior y en las Normas de la zona "Extensión Residencial-Intensidad I". Los terrenos lindantes con las traseras de los edificios de la calle Majadahonda se deberán destinar a red viaria o espacios libres en un ancho mínimo de 6 m.
- Plazos: El Plan Parcial se redactará en el plazo máximo de 2 años a partir de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias.

4. Sector nº 4 -Terrenos entre el Instituto y las traseras de la calle Juan Carrasco.

- Superficie:	Zonas:	23.090 m ²
	Sistema general parque:	1.200 m ²
	Sistema general viario:	2.400 m ²
	Total:	26.690 m ²

- Objetivos de la ordenación: Colmatación de vacío en la trama urbana, conseguir suelo para el nuevo campo de feria y para tramo vía de ronda.
- Condiciones de desarrollo: El Plan parcial situará los sistemas generales y locales de parques y jardines en la localización que figura en el plano de ordenación nº 3; así como la red viaria general y local que figura en dicho plano, además de la que prevea el propio Plan. La ordenación se desarrollará de acuerdo con lo establecido en el artículo anterior y con las Ordenanzas de la zona "Extensión Residencial-Intensidad I".
- Plazos: El Plan Parcial se redactará en el plazo máximo de 2 años a partir de la

fecha de entrada en vigor de las Normas Subsidiarias.

5. Sector nº 5 -Extensión de la barriada de Navarredonda.

- | | | | |
|---|-------------|----------------------------|-----------------------|
| - | Superficie: | Zonas: | 25.070 m ² |
| | | Sistema general viario: | 1.500 m ² |
| | | Sistema general parque: | 1.230 m ² |
| | | Sistema general deportivo: | 2.000 m ² |
| | | Total: | 29.800 m ² |
- Objetivos de la ordenación: Ordenación terrenos junto a acceso nueva carretera, extensión barriada Navarredonda, obtención terrenos para equipamiento deportivo.
 - Condiciones de desarrollo: El Plan Parcial incluirá el sistema general deportivo. La edificación se retirará de las carreteras según la línea de edificación que aparece en el Plano de ordenación nº 4. La ordenación se desarrollará según lo establecido en el artículo anterior y en las Normas de la zona "Extensión Residencial-Intensidad II".
 - Plazos: El plazo máximo de redacción del Plan Parcial será de 2 años a partir de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias.

6. Sector nº- 6 Terrenos entre la Cooperativa Agrícola y la nueva Carretera.

- | | | | |
|---|-------------|-------------------------|-----------------------|
| - | Superficie: | Zonas: | 41.980 m ² |
| | | Sistema general viario: | 3.240 m ² |
| | | Total: | 45.220 m ² |
- Objetivos de la ordenación: Ordenación de suelo para uso industrial.
 - Condiciones de desarrollo: Los terrenos de pendiente superior al 15% se destinarán obligatoriamente a espacios libres. El Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización contemplarán la canalización del Arroyo afluente del Arroyo de la

Parra a cielo abierto o bien con un colector de diámetro mínimo i 125 cm.; y el paso del colector general de aguas residuales. La edificación guardará la distancia a las carreteras que se especifica en el Plano nº 4. La ordenación se desarrollará de acuerdo con las condiciones del artículo anterior y las de la zona “Extensión Industrial-Intensidad I”.

- Plazos: El Plan Parcial se redactará en un plazo máximo de 2 años a partir de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias.

7. Sector nº 7-Terrenos en la Carretera a Los Corrales.

- Superficie: Zonas: 18.780 m²
- Objetivos de la ordenación: Localización de nueva cooperativa agrícola y uso industrial complementario.
- Condiciones de desarrollo: El Plan Parcial desarrollará la ordenación de acuerdo con las condiciones del artículo anterior y las Normas de la zona “Extensión Industrial-Intensidad II”; y preverá el enganche con las redes infraestructurales del municipio, así como el enlace de acceso desde la carretera Navarredonda- Los Corrales.
- Plazos: El Plan Parcial se redactará en el plazo máximo de 4 años a partir de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias.

SECCIÓN 3ª: CONDICIONES DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO.

Artículo 179. Condiciones generales.

1. Las actuaciones urbanísticas en suelo urbano se desarrollarán mediante la redacción de Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras, según se establezca en las condiciones específicas de cada una de ellas.

2. Los Estudios de Detalle contendrán la ordenación, dentro de sus finalidades, de todas las zonas y elementos de sistemas generales y locales dibujados en los planos de ordenación que estén dentro de su ámbito, y completarán la red viaria con los elementos que sean necesarios; pudiendo establecer reajustes en las alineaciones y rasantes siempre que no se disminuya la superficie destinada a sistemas. Las calles cumplirán con el ancho mínimo y otras condiciones de urbanización de la Sección 3ª del Capítulo 1º de este Título.
3. Las condiciones de ordenación en cuanto a parcelación, uso y edificación serán las generales del Capítulo 1 de este Título y las específicas de la zona en la que se sitúen los terrenos.
4. En principio, a cada actuación le corresponderá una unidad de ejecución, que se ejecutará según el sistema de actuación y los plazos que se establecen en el artículo siguiente. No obstante, el Ayuntamiento podrá modificar el límite de las unidades de ejecución, el sistema de actuación y/o los plazos de ejecución, mediante el trámite definido en los artículos 146 de la Ley del Suelo y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.
5. Cuando la aparición de nuevas necesidades lo justifique, se podrán redactar Estudios de Detalle independientemente de los previstos por las Normas Subsidiarias, con las finalidades y alcance previstos por la Ley y el Reglamento de Planeamiento para este instrumento; con la condición de que la ordenación no de lugar a una densidad superior a 50 viviendas/Ha. calculada sobre la totalidad del ámbito del Estudio de Detalle.
6. Los Estudios de Detalle, proyectos de urbanización y proyectos de obra en suelo urbano contendrán las determinaciones en orden a restauración ambiental, gestión de residuos y control de emisiones durante la ejecución de las obras, que se relacionan en los apartados 8, 9 y 10 del Artículo 177.
7. Las actuaciones limítrofes o que afecten a las carreteras autonómicas, A-351 (Osuna-El Saucejo-Almargen) y A-360 (Algámitas-El Saucejo-Los Corrales) se sujetarán a las condiciones siguientes:
 - a) La línea de edificación se fija en 25 metros a partir del borde exterior de la calzada. En esta franja de protección se aconseja la previsión de una vía de servicio con arbolado y pantalla verde separadora de la carretera.
 - b) Los accesos a las urbanizaciones serán mediante calzada de servicio y enlace

único.

- c) Las intersecciones diseñadas como rotondas tendrán carácter orientativo y se definirán en su momento por el órgano responsable de la carretera.
- d) Antes de la aprobación de los proyectos de urbanización se presentarán los correspondientes proyectos de acceso suscrito por técnico competente para su autorización.

Artículo 180. Condiciones específicas.

1. Actuación nº 1- Hacienda y Parque de San Pedro.

- Superficie: 17.110 m²
- Objetivos: Adquisición por la Administración del suelo y edificio de la hacienda restauración y adecuación para uso público, y construcción parque para dar servicio a la zona norte del núcleo.
- Condiciones de desarrollo: Se redactará uno o varios proyectos en los que se definirán las obras de restauración y reutilización del edificio (teniendo en cuenta su carácter catalogado), construcción del parque y adecuación del entorno.
- Condiciones de gestión: La Administración Pública actuará por el sistema de expropiación.
- Plazos: La actuación se ejecutará en un plazo no superior a 8 años a partir de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias.

2. Actuación nº 2 -Calle Pilar Nuevo.

- Superficie: 21.100 m²
- Objetivos: Completar la urbanización de una barriada implantada al sur de la calle Pilar Nuevo.

- Condiciones de desarrollo: Se podrá desarrollar de dos maneras:
 - a) Mediante un proyecto de urbanización, que deberá respetar totalmente las alineaciones y rasantes y otras determinaciones que aparecen en los Planes de Ordenación de las Normas, y contemplar la urbanización completa de las calles y otros sistemas locales incluidos en el ámbito.
 - b) Si se plantea alguna alteración de dichas alineaciones y rasantes, se deberá vehicular mediante un Estudio de Detalle que cumplirá las condiciones del artículo anterior; y el correspondiente proyecto de urbanización.

La ordenación se desarrollará según las condiciones generales del Capítulo 1 y las específicas de la zona "Ensanche".

- Condiciones de gestión: Se actuará por el sistema de compensación. Se urbanizarán y cederán al Ayuntamiento los viales , dotaciones y espacios libres incluidos en el ámbito.
- Plazos: la actuación se ejecutará en un plazo no superior a 4 años a partir de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias.

3. Actuación nº 3 -Era Mora Sector Norte.

- Superficie: 21.000 m²
- Objetivos: urbanización de terrenos interiores al casco urbano, ampliación terrenos de la escuela.
- Condiciones de desarrollo: Se podrá desarrollar de dos maneras:
 - a) Mediante un proyecto de urbanización, que deberá respetar totalmente las alineaciones y rasantes y otras determinaciones que aparecen en los Planes de Ordenación de las Normas, y contemplar la urbanización completa de las calles y otros sistemas locales incluidos en el ámbito.

- b) Si se plantea alguna alteración de dichas alineaciones y rasantes, se deberá vehicular mediante un Estudio de Detalle que cumplirá las condiciones del artículo anterior; y el correspondiente proyecto de urbanización.

La ordenación se desarrollará según las condiciones generales del Capítulo 1 y las específicas de la zona “Ensanche”.

- Condiciones de gestión: Se actuará por el sistema de compensación. Se urbanizarán y cederán al Ayuntamiento los viales , dotaciones y espacios libres incluidos en el ámbito.
- Plazos: La actuación se ejecutará en un plazo no superior a 4 años a partir de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias.

4. Actuación nº 4 -Era Mora - Sector Sur.

- Superficie: 10.000 m²
- Objetivos: Urbanización de terrenos interiores al casco urbano y de una plaza ajardinada.
- Condiciones de desarrollo: Se podrá desarrollar de dos maneras:
 - a) Mediante un proyecto de urbanización, que deberá respetar totalmente las alineaciones y rasantes y otras determinaciones que aparecen en los Planes de Ordenación de las Normas, y contemplar la urbanización completa de las calles y otros sistemas locales incluidos en el ámbito.
 - b) Si se plantea alguna alteración de dichas alineaciones y rasantes, se deberá vehicular mediante un Estudio de Detalle que cumplirá las condiciones del artículo anterior; y el correspondiente proyecto de urbanización.

La ordenación se desarrollará según las condiciones generales del Capítulo 1 y las específicas de la zona “Ensanche”.

- Condiciones de gestión: Se actuará por el sistema de compensación. Se urbanizarán y cederán al Ayuntamiento los viales , dotaciones y espacios libres, incluidos en el ámbito.
- Plazos: La actuación se ejecutará en un plazo no superior a 4 años a partir de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias.

5. Actuación nº 5 -Terrenos entre calle Calzada y calle Fray Antonio.

- Superficie: 2.790 m²
- Objetivo: Protección de la canalización del arroyo afluente del Arroyo de la Parra, creación de parque y pequeño desarrollo residencial en terrenos interiores al casco urbano.
- Condiciones de desarrollo: Se redactará un Plan Especial de Reforma Interior y un Proyecto de Urbanización que definirán las condiciones de la ordenación, respetando en todo caso las siguientes :
 - Dejar libre de edificación una franja mínima de 15 m. alrededor del arroyo canalizado.
 - No dar como resultado una densidad superior a 50 viviendas /Ha. calculada sobre la superficie total del ámbito.
 - Prever una zona ajardinada de una dimensión tal que se pueda inscribir un círculo de 30 m. de diámetro.
 - Respetar las condiciones generales del Capítulo 1 y las específicas de la zona "Ensanche".
- Condiciones de gestión: Se actuarán por el sistema de compensación. Se urbanizarán y cederán al Ayuntamiento los viales y espacios libres resultantes de la ordenación.
- Plazos: La actuación se ejecutará en un plazo no superior a 4 años a partir de la

entrada en vigor de las Normas Subsidiarias.

6. Actuación nº 6- Terrenos entre la carretera Écija-Olvera y el casco urbano (Sector Norte).

- Superficie: 17.530 m²
- Objetivos: Ordenar desarrollo residencial en terrenos interiores al casco urbano, y calle principal de penetración al casco antiguo desde la carretera Écija-Olvera.
- Condiciones de desarrollo: Se redactará un Plan Especial de Reforma Interior que establecerá la ordenación viaria, alineaciones y rasantes incluyendo la calle dibujada en el plano de ordenación y las calles locales que sean necesarias, con las condiciones del artículo anterior y las específicas de la zona “Ensanche”.
- Condiciones de gestión: Se actuará por el sistema de compensación. Se urbanizarán y cederán al Ayuntamiento los viales y espacios libres resultantes de la ordenación.
- Plazos: La actuación se ejecutará en un plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias.

7. Actuación nº 7- Parque del Arroyo de la Parra.

- Superficie: 6.660 m²
- Objetivos de la actuación: Urbanización de parque urbano, nuevo trazado canalización subterránea arroyo de la Parra.
- Condiciones de desarrollo: Se redactará uno o varios Proyectos de obras que contemplarán la ordenación y ejecución del parque y la reforma del colector.
- Condiciones de gestión: El Ayuntamiento actuará por el sistema de expropiación.
- Plazos: La actuación se ejecutará en un plazo máximo de 4 años a partir de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias.

8. Actuación nº 8 -Terrenos entre la carretera Écija-Olvera y el casco urbano (Sector Sur).
- Superficie: 11.660 m²
 - Objetivos: Ordenar desarrollo residencial en terrenos interiores al casco urbano.
 - Condiciones de desarrollo: Se redactará un Plan Especial de Reforma Interior que establecerá la ordenación viaria, alineaciones y rasantes, de acuerdo con las condiciones del artículo anterior y las específicas de la zona “Ensanche”. La edificación deberá retranquearse de la carretera Ecija-Olvera hasta la línea de edificación que aparece en el plano nº 4.
 - Condiciones de gestión: Se actuará por el sistema de compensación. Se urbanizarán y cederán al Ayuntamiento los viales y espacios libres resultantes de la ordenación.
 - Plazos: La actuación se ejecutará en un plazo no superior a 8 años a partir de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias.
9. Actuación nº 9 -Traseras calle Majadahonda.
- Superficie: 13.570 m²
 - Objetivos: Crear nuevo acceso al casco urbano alternativo a la calle Majadahonda, y ordenar desarrollo residencial para viviendas de promoción pública.
 - Condiciones de desarrollo: Se podrá desarrollar de dos maneras:
 - a) Mediante un proyecto de urbanización, que deberá respetar totalmente las alineaciones y rasantes y otras determinaciones que aparecen en los Planes de Ordenación de las Normas, y contemplar la urbanización completa de las calles y otros sistemas locales incluidos en el ámbito.
 - b) Si se plantea alguna alteración de dichas alineaciones y rasantes, se deberá vehicular mediante un Estudio de Detalle que cumplirá las

condiciones del artículo anterior; y el correspondiente proyecto de urbanización.

La ordenación se desarrollará según las condiciones generales del Capítulo 1 y las específicas de la zona “Ensanche - viviendas de protección pública”.

- Condiciones de gestión: La Administración Pública actuará por el sistema de expropiación.
- Plazos: La actuación se ejecutará en el plazo máximo de 4 años a partir de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias.

10. Actuación nº 10 -Terrenos entre el Camino del Cañuelo y la calle Alberquilla.

- Superficie: 43.550 m²
- Objetivos: Ordenar terrenos interiores al núcleo urbano, mejorar acceso al Camino del Cañuelo.
- Condiciones de desarrollo: Se podrá desarrollar de dos maneras:
 - a) Mediante un proyecto de urbanización, que deberá respetar totalmente las alineaciones y rasantes y otras determinaciones que aparecen en los Planes de Ordenación de las Normas, y contemplar la urbanización completa de las calles y otros sistemas locales incluidos en el ámbito.
 - b) Si se plantea alguna alteración de dichas alineaciones y rasantes, se deberá vehicular mediante un Estudio de Detalle que cumplirá las condiciones del artículo anterior; y el correspondiente proyecto de urbanización.

La ordenación se desarrollará según las condiciones generales del Capítulo 1 y las específicas de la zona “Ensanche”.

- Condiciones de gestión: Se actuará por el sistema de compensación. Se urbanizarán y cederán al Ayuntamiento los viales , dotaciones y espacios libres

incluidos en el ámbito.

- Plazos: La actuación se ejecutará en un plazo no superior a 4 años a partir de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias.

11. Actuación nº 11-Terrenos al sur de la carretera a Navarredonda-Ámbito 1.

- Superficie: 19.140 m²
- Objetivos: Completar red viaria y ordenación espacios libres en terrenos parcialmente urbanizados, obtener suelo para ronda urbana.
- Condiciones de desarrollo: Se podrá desarrollar de dos maneras:
 - a) Mediante un proyecto de urbanización, que deberá respetar totalmente las alineaciones y rasantes y otras determinaciones que aparecen en los Planes de Ordenación de las Normas, y contemplar la urbanización completa de las calles y otros sistemas locales incluidos en el ámbito.
 - b) Si se plantea alguna alteración de dichas alineaciones y rasantes, se deberá vehicular mediante un Estudio de Detalle que cumplirá las condiciones del artículo anterior; y el correspondiente proyecto de urbanización.

La ordenación se desarrollará según las condiciones generales del Capítulo 1 y las específicas de la zona "Ensanche".

- Condiciones de gestión: Se actuará por el sistema de compensación. Se urbanizarán y cederán al Ayuntamiento los viales , dotaciones y espacios libres incluidos en el ámbito.
- Plazos: La actuación se ejecutará en un plazo no superior a 4 años a partir de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias.

12. Actuación nº 12 -Terrenos al sur de la carretera de Navarredonda-Ámbito II.

- Superficie: 7.650 m²
- Objetivos: Completar y urbanizar la red viaria y ordenar los espacios libres en terrenos parcialmente urbanizados; obtener suelo vía de ronda.
- Condiciones de desarrollo: Se podrá desarrollar de dos maneras:
 - a) Mediante un proyecto de urbanización, que deberá respetar totalmente las alineaciones y rasantes y otras determinaciones que aparecen en los Planes de Ordenación de las Normas, y contemplar la urbanización completa de las calles y otros sistemas locales incluidos en el ámbito.
 - b) Si se plantea alguna alteración de dichas alineaciones y rasantes, se deberá vehicular mediante un Estudio de Detalle que cumplirá las condiciones del artículo anterior; y el correspondiente proyecto de urbanización.

La ordenación se desarrollará según las condiciones generales del Capítulo 1 y las específicas de la zona "Ensanche".

- Condiciones de gestión: Se actuará por el sistema de compensación. Se urbanizarán y cederán al Ayuntamiento los viales , dotaciones y espacios libres, incluidos en el ámbito.
- Plazos: La actuación se ejecutará en el plazo máximo de 4 años a partir de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias.

13. Actuación nº 13-Terrenos al sur de la carretera a Navarredonda-Ámbito III.

- Superficie: 12.400 m²
- Objetivos: Completar y urbanizar la red viaria y ordenar los espacios libres en terrenos parcialmente urbanizados; obtener suelo vía de ronda.

- Condiciones de desarrollo: Se podrá desarrollar de dos maneras:
 - a) Mediante un proyecto de urbanización, que deberá respetar totalmente las alineaciones y rasantes y otras determinaciones que aparecen en los Planes de Ordenación de las Normas, y contemplar la urbanización completa de las calles y otros sistemas locales incluidos en el ámbito.
 - b) Si se plantea alguna alteración de dichas alineaciones y rasantes, se deberá vehicular mediante un Estudio de Detalle que cumplirá las condiciones del artículo anterior; y el correspondiente proyecto de urbanización.

La ordenación se desarrollará según las condiciones generales del Capítulo 1 y las específicas de la zona "Ensanche".

- Condiciones de gestión: Se actuará por el sistema de compensación. Se urbanizarán y cederán al Ayuntamiento los viales , dotaciones y espacios libres incluidos en el ámbito.
- Plazos: La actuación se ejecutará en el plazo máximo de 4 años a partir de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias.

14. Actuación nº 14 -Terrenos al sur de la carretera a Navarredonda-Ámbito IV.

- Superficie: 10.000 m²
- Objetivos: Completar y urbanizar la red viaria y ordenar los espacios libres en terrenos parcialmente urbanizados; obtener suelo vía de ronda.
- Condiciones de desarrollo: Se podrá desarrollar de dos maneras:
 - a) Mediante un proyecto de urbanización, que deberá respetar totalmente las alineaciones y rasantes y otras determinaciones que aparecen en los Planes de Ordenación de las Normas, y contemplar la urbanización completa de las calles y otros sistemas locales incluidos en el ámbito.

- b) Si se plantea alguna alteración de dichas alineaciones y rasantes, se deberá vehicular mediante un Estudio de Detalle que cumplirá las condiciones del artículo anterior; y el correspondiente proyecto de urbanización.

La ordenación se desarrollará según las condiciones generales del Capítulo 1 y las específicas de la zona “Ensanche”.

- Condiciones de gestión: Se actuará por el sistema de compensación. Se urbanizarán y cederán al Ayuntamiento los viales , dotaciones y espacios libres incluidos en el ámbito.
- Plazos: La actuación se ejecutará en el plazo máximo de 4 años a partir de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias.

15. Actuación nº 15 - Terrenos al sur de la carretera a Navarredonda-Ámbito V.

- Superficie: 6.800 m²
- Objetivos: Completar y urbanizar la red viaria y ordenar los espacios libres en terrenos parcialmente urbanizados; obtener suelo vía de ronda.
- Condiciones de desarrollo: Se podrá desarrollar de dos maneras:
 - a) Mediante un proyecto de urbanización, que deberá respetar totalmente las alineaciones y rasantes y otras determinaciones que aparecen en los Planes de Ordenación de las Normas, y contemplar la urbanización completa de las calles y otros sistemas locales incluidos en el ámbito.
 - b) Si se plantea alguna alteración de dichas alineaciones y rasantes, se deberá vehicular mediante un Estudio de Detalle que cumplirá las condiciones del artículo anterior; y el correspondiente proyecto de urbanización.

La ordenación se desarrollará según las condiciones generales del Capítulo 1 y las específicas de la zona “Ensanche”.

- Condiciones de gestión: Se actuará por el sistema de compensación. Se urbanizarán y cederán al Ayuntamiento los viales , dotaciones y espacios libres incluidos en el ámbito.
- Plazos: La actuación se ejecutará en el plazo máximo de 4 años a partir de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias.

16. Actuación nº 16 - Terrenos al suroeste de Navarredonda.

- Superficie: 3.590 m²
- Objetivos: Ordenación terrenos de borde de la barrida de Navarredonda.
- Condiciones de desarrollo: Se podrá desarrollar de dos maneras:
 - a) Mediante un proyecto de urbanización, que deberá respetar totalmente las alineaciones y rasantes y otras determinaciones que aparecen en los Planes de Ordenación de las Normas, y contemplar la urbanización completa de las calles y otros sistemas locales incluidos en el ámbito.
 - b) Si se plantea alguna alteración de dichas alineaciones y rasantes, se deberá vehicular mediante un Estudio de Detalle que cumplirá las condiciones del artículo anterior; y el correspondiente proyecto de urbanización.

La ordenación se desarrollará según las condiciones generales del Capítulo 1 y las específicas de la zona "Ensanche".

- Condiciones de gestión: Se actuará por el sistema de compensación. Se urbanizarán y cederán al Ayuntamiento los viales , dotaciones y espacios libres incluidos en el ámbito.
- Plazos: La actuación se ejecutará en un plazo no superior a 8 años desde la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias.

17. Actuación N° 17- Terrenos en la Aldea de Mezquitilla.

- Superficie: 9.500 m²
- Objetivos: Pequeño ensanche de la aldea, ordenación calle con capacidad para aparcamiento y arbolado.
- Condiciones de desarrollo: Se podrá desarrollar de dos maneras:
 - a) Mediante un proyecto de urbanización, que deberá respetar totalmente las alineaciones y rasantes y otras determinaciones que aparecen en los Planes de Ordenación de las Normas, y contemplar la urbanización completa de las calles y otros sistemas locales incluidos en el ámbito.
 - b) Si se plantea alguna alteración de dichas alineaciones y rasantes, se deberá vehicular mediante un Estudio de Detalle que cumplirá las condiciones del artículo anterior; y el correspondiente proyecto de urbanización.
- Condiciones de gestión: Se actuará por el sistema de compensación. Se urbanizarán y cederán al Ayuntamiento los viales, dotaciones y espacios libres incluidos en el ámbito.
- Plazos: La actuación se ejecutará en un plazo no superior a 8 años desde la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias.

18. Actuación N° 18- Terrenos en traseras calle Alberquilla.

- Superficie: 5.630 m²
- Objetivos: Pequeña actuación residencial en terrenos interior manzana, y apertura calle de interés general.
- Condiciones de desarrollo: Se redactará un Estudio de Detalle y un Proyecto de Urbanización, que desarrollarán la ordenación de acuerdo con las ordenanzas de la zona "Ensanche" y los siguientes criterios:

- Se incluirá la calle de unión entre calle Alberquilla y calle Fray Antonio, con el trazado y ancho que definen las Normas Subsidiarias.
- Se podrá prever una calle interior con un ancho mínimo de 10 m., y que tenga entrada y salida por la calle anterior o termine en una glorieta de diámetro mínimo 12 m.
- Condiciones de Gestión: Se actuará por el sistema de compensación. Se urbanizarán y cederán al Ayuntamiento los viales que se prevean.
- Plazos: La actuación se ejecutará en el plazo máximo de 8 años a partir de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias.

19. Actuación nº 19: Ampliación Alberquilla y Cruces.

- Superficie: 4.700 m².
- Objetivos: Pequeña ampliación suelo urbano y construcción tramo ronda interior.
- Condiciones de desarrollo: Se redactará un Proyecto de Urbanización, que deberá respetar totalmente las alineaciones, rasantes y otras determinaciones que aparecen en los Planos de Ordenación de las Normas, y contemplar la urbanización completa de las calles incluidas en el ámbito.
- Condiciones de gestión: Se actuará por el sistema de compensación. Se urbanizarán y cederán al Ayuntamiento los viales incluidos en el ámbito.
- Plazos: La actuación se ejecutará en el plazo máximo de 4 años a partir de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias.

20. Actuación nº 20: Terrenos en Carretera Écija-Olvera entre calle de la Luz y Pilar Nuevo.

- Superficie: 6.000 m².

- Objetivos: Ordenar y completar trama existente.
- Condiciones de desarrollo: Se podrá desarrollar de dos maneras:
 - a) Mediante un proyecto de urbanización, que deberá respetar totalmente las alineaciones y rasantes y otras determinaciones que aparecen en los Planes de Ordenación de las Normas, y contemplar la urbanización completa de las calles y otros sistemas locales incluidos en el ámbito.
 - b) Si se plantea alguna alteración de dichas alineaciones y rasantes, se deberá vehicular mediante un Estudio de Detalle que cumplirá las condiciones del artículo anterior; y el correspondiente proyecto de urbanización.
- Condiciones de gestión: Se actuará por el sistema de compensación. Se urbanizarán y cederán al Ayuntamiento los viales, dotaciones y espacios libres incluidos en el ámbito.
- Plazos: La actuación se ejecutará en un plazo no superior a 8 años desde la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias.

TITULO IV: NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 181. Ámbito de aplicación.

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

Artículo 182. Otra normativa aplicable.

1. Además de las normas contenidas en este capítulo, serán de aplicación las determinaciones del "Plan Especial de Protección del medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Sevilla", en adelante PEPMF.
2. Las determinaciones de la normativa urbanística se aplicarán sin perjuicio de lo dispuesto en el planeamiento territorial y la legislación y normativa sectorial de agricultura, forestal, espacios naturales, aguas, minas, carreteras, vías pecuarias, fauna, caza y pesca, turismo, infraestructuras, y otras que afecten al territorio municipal, en especial las siguientes:
 - Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía, de 11 de Enero.
 - Ley 8/1984 de Reforma Agraria de Andalucía.
 - Ley Forestal de Andalucía, de 15 de Junio de 1.992.
 - Ley de Aguas, de 2 de Agosto de 1.985.
 - Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
 - Ley de Minas, de 21 de Julio de 1.973.
 - Real Decreto 2.994/82 de 5 de Octubre, sobre restauración de espacios naturales afectados por explotaciones mineras.

- Ley de Carreteras, de 9 de Diciembre de 1.974.
- Ley de Carreteras, de 29 de Julio de 1988.
- Ley 7/1994 de Protección Ambiental de Andalucía.
- Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de Andalucía de 12 de diciembre de 1995.
- Reglamento de Informe Ambiental de 30 de Abril de 1996.
- Reglamento de Calificación Ambiental de 19 de diciembre de 1.995.
- Reglamento de la Calidad del Aire de 20 de febrero de 1.996.

Artículo 183. Parcelaciones y divisiones de terrenos.

1. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la Ley de Reforma Agraria de Andalucía, Ley Forestal de Andalucía, Reglamentos, Normas y Ordenanzas que las desarrollen, y otras disposiciones de la Administración agraria.
2. Según lo establecido en los Artículos 16 y 257 de la Ley del Suelo, en el suelo no urbanizable se prohíben las parcelaciones urbanísticas, considerándose como tal cualquier división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, en la forma como se define en el artículo 185 de estas Normas.
3. Según lo establecido en el Artículo 259 de la Ley del Suelo, los actos de división de terrenos en el suelo no urbanizable deberán obtener una declaración municipal de innecesidad de la licencia urbanística de parcelación, previamente a su autorización notarial o inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 184. Núcleo de población.

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

- 1ª. Se efectúen divisiones de fincas de las que resulten lotes cuya dimensión sea inferior a 5.000 m²; excepto cuando se hagan con el fin de agregarlas a fincas colindantes.
- 2ª. Se establezcan o pretendan establecer servicios urbanísticos de acceso rodado, alcantarillado, abastecimiento de agua, energía eléctrica y alumbrado público propios de las áreas urbanas; o se origine un asentamiento de población que requiera de este tipo de servicios.
- 3ª. Se construyan o pretendan construir edificaciones del tipo de las reguladas en el párrafo 2º del apartado 3 del Artículo 16 de la Ley del Suelo y en los Artículos 195 al 206 de estas Normas, que no cumplan las distancias mínimas al núcleo urbano, a otras edificaciones, parcela mínima vinculada u otras condiciones de implantación que se establecen en el Capítulo 3º de este Título.

CAPITULO II: NORMAS DE PROTECCIÓN

Artículo 185. Norma general.

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

Artículo 186. Protección de recursos hidrológicos.

1. En orden a lo establecido en el Artículo 14.1 del PEPMF, en el plano de ordenación nº 9 de estas Normas se delimita la "Zona de Protección de Ríos y Arroyos", en la que son de aplicación las determinaciones urbanísticas de limitación de usos y edificaciones que establece el mencionado Artículo en orden a la protección de los recursos hidrológicos; así como las de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985.

2. En orden a lo establecido en dicha Ley y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, los proyectos de urbanización o de obras tendrán en cuenta los siguientes preceptos::
- 1°. Respetar la Zona de Servidumbre de 5 m. de anchura paralelas a los cauces para permitir el uso público regulado en el Reglamento, con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (Artículo 6 al 8 del Reglamento).
 - 2°. Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar en la Zona de Policía de 100 m. de anchura paralelas a los cauces (Artículo 6 al 9 y 78 al 82 del Reglamento):
 - Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
 - Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
 - Extracciones de áridos.
 - Acampadas colectivas que necesiten autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
 - Otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.
 - 3°. De acuerdo con el Artículo 67.9 de la Propuesta del Plan Hidrológico de Cuenca y a fin de proteger a personas y bienes, es aconsejable que la expansión y ordenación urbana respete las Zonas Inundables, mientras que, desde el Plan Hidrológico Nacional o instrumento legal equivalente, se promueva la obligatoriedad de tenerlas en consideración y se establezcan las limitaciones de uso de dichas Zonas, considerándose como tal las delimitadas por los niveles teóricos de las aguas en avenidas de períodos de retorno de 500 años (Artículo 14 Reglamento). El cálculo del caudal de tal avenida y la zona de inundación ocupada por la misma le compete realizarlo al promotor o interesado en establecer construcciones en las márgenes de los cauces.
 - 4°. Obtener autorización/concesión previa del Organismo de Cuenca, para el uso o las obras dentro del Dominio Público Hidráulico (Artículos 51 al 77, 126 al 127 y 136 del Reglamento).
 - 5°. Obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para el

abastecimiento independiente con aguas públicas superficiales (Artículo 122 al 125 del Reglamento) o aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m³/año (Artículos 184 al 188 del Reglamento). Realizar la comunicación para aguas públicas subterráneas con volumen inferior a 7.000 m³/año (Artículos 84 al 88 del Reglamento) o la inscripción en el Catálogo de Aguas Privadas (Disposición Transitoria 2ª, 3ª y 4ª de la Ley).

- 6º. Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar el vertido de aguas y productos residuales (Artículos 245 y siguientes del Reglamento).
2. En orden a lo establecido en el Artículo 14.3 del PEPMF, y hasta tanto no se apruebe el perímetro de protección definitivo por la Administración competente, se considerará zona de protección de acuíferos el perímetro delimitado en el plano de ordenación nº 9 de estas Normas, así como la totalidad del suelo urbano y apto para urbanizar. En esta zona se prohíbe explícitamente cualquier tipo de vertido directo a los cauces o al terreno, así como la instalación de vertederos de residuos, u otros usos potencialmente contaminantes de las aguas.

Asimismo, las actividades agrícolas o ganaderas deberán adoptar las medidas de protección para zonas vulnerables indicadas en el R.D. de 16 de febrero de 1996 de protección contra la contaminación producida por nitratos procedentes de fuentes agrarias, y sujetarse a las recomendaciones del Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Consejería de Agricultura y Pesca.

3. A efectos de lo dispuesto en el Artículo 173.7 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, en el Plano de Ordenación nº 9 se delimita el perímetro de protección de las captaciones de agua que abastecen al municipio. En dicho perímetro serán de aplicación las condiciones a los usos y edificaciones establecidas en el mencionado artículo.

Artículo 187. Protección de la vegetación.

En orden a lo establecido en el Artículo 15 del PEPMF, se considerarán masa arbórea a los elementos o comunidades vegetales que se sitúen en cualquier sistema general o local, o en las zonas "Protección de Infraestructuras", "Protección de Ríos y Arroyos" y "Protección

del Paisaje” delimitadas en el plano de ordenación nº 9 de estas Normas. En estos sistemas y zonas, la tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

Artículo 188. Protección del suelo y prevención de arroyadas.

1. En virtud de lo establecido en la Ley de Protección Ambiental de Andalucía y el artículo 17 del PEPMF, en orden a la protección del suelo, los proyectos de actuaciones que comporten movimientos de tierras en terrenos con pendiente superior al 15% o que afecte a una superficie mayor de 2.500 m² o a un volumen de tierra removida mayor de 5.000 m³, deberán contener un estudio de impacto ambiental en los términos de los artículos 50 al 55 de estas Normas.
2. En orden a evitar los fenómenos de pérdida de suelos y los riesgos para la población derivados de las arroyadas en las cuencas del arroyo de la Parra y otras que se originan en la vertiente Este del cerro Canteras, se deberá redactar un Plan Especial, que abarcará el ámbito que se delimita en el Plano de Ordenación nº 9, y que contendrá las siguientes determinaciones:
 - a) Establecimiento de medidas de restauración hidrológica y laminación de caudales, incluyendo las obras de construcción de diques de laminación y canalización, desvío de aguas, depósitos o embalses reguladores, u otras que sean necesarias para garantizar la seguridad de la población en función de la capacidad de las infraestructuras, y la fijación de los suelos. Para ello se deberá realizar un estudio hidrológico en el que se evalúen las posibles avenidas en un período de retorno de 500 años.
 - b) Establecimiento de medidas de forestación del ámbito del Plan Especial, detallando las especies adecuadas, técnicas a utilizar para la plantación, mantenimiento, etc.

El Plan Especial contendrá las determinaciones y documentos que para este tipo de Planes se establecen en los Artículos 76.2 y 77 del Reglamento de Planeamiento, entre

ellas un estudio económico-financiero en el que se valoren las obras y plantaciones a realizar.

Artículo 189. Protección del paisaje.

1. A efectos de lo dispuesto en el Artículo 18.3 del PEPMF, se prohíbe la instalación de elementos de publicidad en los terrenos calificados como sistema o como suelo no urbanizable de "Protección de Infraestructuras", "Protección de Ríos y Arroyos", o "Protección del Paisaje" excepto los carteles o indicadores informativos que instale el Ayuntamiento u otra Administración Pública para facilitar el uso público de estos espacios.
2. Las Administraciones Públicas promoverán la eliminación de los vertidos de escombros incontrolados existentes en el término municipal y la canalización de dichos vertidos hacia los vertederos controlados existentes y Centro de Transferencia de Residuos Sólidos Urbanos de la Sierra Sur. Igualmente, promoverán la restauración de las canteras y actividades extractivas inactivas existentes en el término municipal.

Artículo 190. Protección de los yacimientos arqueológicos.

1. En virtud de lo establecido en la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español, forman parte de dicho patrimonio los bienes inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y se encuentren en la superficie o en el subsuelo.
2. En el yacimiento arqueológico "Los Baldíos", inventariado por la Consejería de Cultura y en su entorno de protección definido en el Plano de Ordenación nº 9, así como en otros que puedan ser catalogados por la Consejería de Cultura, serán de aplicación las siguientes normas:
 - Sólo se permitirán los usos y actividades que se relacionan en el artículo 34 del PEPMF, en las condiciones que allí se establecen.
 - Para la obtención de licencia municipal será necesario aportar un Estudio

Arqueológico en el que se valorarán las repercusiones de la actividad o instalación sobre el yacimiento; así como obtener autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, previo informe de la Consejería de Cultura, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19 del PEPMF.

- Cualquier actividad que implique modificación del subsuelo, requiera o no licencia municipal, deberá ser autorizada por la Consejería de Cultura.
3. Cualquier hallazgo casual de restos arqueológicos deberá ser comunicado inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento, quienes tomarán las medidas al efecto, según establece el artículo 5º de la Ley 1/91 de Andalucía, y el artículo 19 del PEPMF.

CAPITULO III: NORMAS GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN

Artículo 191. Norma general.

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

Artículo 192. Régimen de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

1. Las construcciones, edificaciones e instalaciones en el suelo no urbanizable se sujetarán, en el orden urbanístico, a las siguientes reglas generales:
 - 1ª. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas

- construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por los Ayuntamientos.
- 2ª. Podrán autorizarse por la Comisión Provincial de Urbanismo edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, de acuerdo con el procedimiento que se define en el Artículo 36 de estas Normas.
2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en las normas específicas de zona del Capítulo 4º de este Título se establece un régimen de mayores limitaciones a los usos y edificios en las zonas calificadas como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, con el fin de evitar que se transforme su destino o se lesionen los valores específicos que se pretende proteger.

Artículo 193. Construcciones agrícolas.

1. Se considerarán construcciones agrícolas a aquellas edificaciones e instalaciones vinculadas a una explotación agraria que guarden relación con su naturaleza, extensión y utilización; considerándose como tales las siguientes:
- a) Cercas y vallados.
 - b) Captaciones de agua, depósitos, canales, transformadores, y otras instalaciones al servicio de una sola explotación.
 - c) Invernaderos.
 - d) Casetas para guarda de aperos de una superficie construida máxima de 10 m².
 - e) Silos, graneros, almacenes de productos agrarios, garajes de maquinaria, y otras construcciones auxiliares al servicio de la explotación, con una superficie máxima de 120 m² y una altura máxima de 1 planta y 5 m.
 - f) Establos, cuadras, vaquerías y granjas vinculadas a una sola explotación que guarden una dependencia y proporción adecuada a los aprovechamientos de la finca y que no alberguen más de 100 madres de cría o 55 cabezas de cebo de ganado vacuno, 500 madres de cría de ovejas, cabras o conejos, 100 madres de cría o 500 cabezas de cebo de porcino, y 5.000 hembras o 10.000 pollos de engorde de aves.
 - g) Industrias de embalaje, envasado o primera transformación de productos agrarios al servicio de una sola explotación y que tengan menos de 1.000 m² de

superficie en planta; excepto las almazaras.

2. Estas construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones generales de implantación:
 - a) Vinculación agraria: Las construcciones deberán estar vinculadas a una explotación agraria en funcionamiento y que cumpla las condiciones de superficie mínima y otras que establezca la normativa de la Administración Agraria.
 - b) Ocupación máxima de la parcela por la edificación: 10%, excepto los invernaderos para los que no se establece límite.
 - c) Distancia a linderos: Mínimo de 3 m. para las construcciones de los tipos a), b), c) y d), y de 10 m. para las de los tipos e) y f) del apartado anterior.

Además, deberán cumplir las condiciones generales de edificación establecidas en el Artículo 207, las normas de la zona en la que se sitúen, y en su caso las de prevención ambiental de los artículos 47 al 52.

3. Las cercas y vallados que tengan finalidad cinegética se adecuarán a lo establecido en el Artículo 16 del PEPMF.
4. Los invernaderos y las casetas de aperos tendrán el carácter de construcciones efímeras, carecerán de cimentación y su construcción se resolverá con estructuras y materiales ligeros.
5. Los almacenes, garajes y otras edificaciones enumeradas en el apartado e) no se podrán situar a menos de 25 m. del suelo urbano o apto para urbanizar, o de cualquier otro edificio exceptuando las de los tipos a), b), c) y d) de este artículo.
6. Las granjas, cuadras, establos y vaquerías no se podrán situar a menos de 500 m. del suelo urbano o apto para urbanizar ni a menos de 200 m. de cualquier edificio de vivienda no integrado en la misma parcela; en el proyecto de implantación se deberá contemplar la depuración de las aguas residuales con un sistema homologado, así como una estimación de los residuos sólidos generados y solución a la gestión de los mismos. Se prohíbe el vertido directo a los cauces o al suelo de cualquier tipo de residuo.

Los terrenos destinados a acopio de materiales de origen orgánico al aire libre deberán disponer de base rígida impermeable que evite la contaminación del suelo y aguas subterráneas. Asimismo, los purines y estiércoles requerirán un manejo controlado, no pudiéndose practicar el vertido indiscriminado de los mismos al suelo o cursos de agua permanentes o temporales, sin un tratamiento previo que neutralice su poder contaminante.

7. Las industrias del apartado g) no se podrán situar a menos de 500 m. del suelo urbano o apto para urbanizar ni a menos de 200 m. de cualquier edificio de vivienda no integrado en la misma parcela.
8. En virtud de lo establecido en el Artículo 24 del PEPMF, los proyectos de edificios agrícolas que incluyan vivienda, aunque esté vinculada a la explotación, se sujetarán a las condiciones y trámites establecidos para este uso en los Artículos 36 y 192 de estas Normas.

Artículo 194. Construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas.

1. Se considerarán construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, las siguientes:
 - a) Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública, tales como plantas de hormigonado, depósitos, almacenes, construcciones efímeras a pie de obra, etc.
 - b) Instalaciones y construcciones para el entretenimiento de la obra pública, una vez construida: edificios de control, almacenes y talleres de mantenimiento, etc.
 - c) Instalaciones y construcciones al servicio de la carretera: incluye exclusivamente las estaciones de servicio, básculas de pesaje, instalaciones de I.T.V., puestos de socorro, y áreas de servicio siempre que estén vinculadas al proyecto de construcción de la autopista o carretera.
2. Las construcciones e instalaciones vinculadas a la obra pública se regularán por la legislación específica de carreteras, embalses, etc., por lo establecido en el PEPMF, y por las determinaciones de prevención ambiental de los artículos 47 al 52. Los edificios se

adecuarán, además, a las condiciones de edificación del Artículo 207 de estas Normas.

Artículo 195. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

1. Dentro de este concepto se engloban todas aquellas edificaciones e instalaciones no residenciales cuya implantación en el suelo no urbanizable puede ser autorizada con las condiciones y los trámites del Artículo 16.3, apartado 2º de la Ley del Suelo y Artículos 36 y 192 de estas Normas.
2. En función de lo establecido en dichos artículos y en el PEPMF, se considerarán dentro de este concepto las siguientes:
 - a) Grandes instalaciones agropecuarias.
 - b) Instalaciones vinculadas a actividades extractivas.
 - c) Instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural.
 - d) Edificaciones públicas singulares que hayan de emplazarse en medio rural.
 - e) Industrias que hayan de emplazarse en el medio rural.
 - f) Infraestructuras.
3. Todos estos usos, para poder ser autorizados, deberán disponer de una declaración de utilidad pública o justificar el interés social de la actuación y, en su caso, la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, según los trámites que se especifican en el Artículo 36 de estas Normas.

Artículo 196. Grandes instalaciones agropecuarias.

1. Se considerarán grandes instalaciones agropecuarias a aquellas vinculadas a la explotación de los recursos vivos, que excedan de las necesidades o servicio de una explotación agraria o produzcan un impacto que no pueda ser absorbido por los medios normales, incluyéndose los siguientes tipos:
 - a) Establos, cuadras, vaquerías y granjas que no entren en los supuestos del apartado 1.e. del Artículo 193, y las de cría de especies no autóctonas.

- b) Almazaras.
- c) Piscifactorías.
- d) En general, cualquier construcción, obra o instalación vinculada a la actividad agraria y que esté al servicio de más de una explotación. Las industrias de embalaje-ensado o primera transformación de productos agrarios al servicio de dos o más explotaciones o con una superficie en planta de más de 1.000 m². se regularán por lo establecido en el Artículo 200 en cuanto al uso industrial.

2. Estas instalaciones cumplirán las siguientes condiciones de implantación:

- a) Distancia mínima al suelo urbano y apto para urbanizar: 500m.
- b) Distancia mínima a otros edificios principales de parcelas colindantes: 200 m.
- c) Distancia mínima a linderos: 10 m.

Además deberán sujetarse a las normas de edificación del Artículo 207 y a las de la zona en la que se sitúen.

3. Las instalaciones ganaderas deberán prever en el proyecto de implantación la depuración de las aguas residuales con un sistema homologado, así como una estimación de los residuos sólidos generados y solución a la gestión de los mismos. Se prohíbe el vertido directo a los cauces o al suelo de cualquier tipo de residuo. Las almazaras deberán prever los sistemas adecuados de reciclaje o depuración de los residuos orgánicos. Las instalaciones de reciclaje (incluidos los estercoleros, balsas de alpechín, etc.) deberán cumplir las distancias establecidas en el número 2 de este Artículo.

Los terrenos destinados a acopio de materiales de origen orgánico al aire libre deberán disponer de base rígida impermeable que evite la contaminación del suelo y aguas subterráneas. Asimismo, los purines y estiércoles requerirán un manejo controlado, no pudiéndose practicar el vertido indiscriminado de los mismos al suelo o cursos de agua permanentes o temporales, sin un tratamiento previo que neutralice su poder contaminante.

4. Las piscifactorías se adecuarán a lo establecido en la legislación sectorial de aguas y pesca y el Artículo 14.1.d) del PEPMF.

5. Asimismo, serán de aplicación las condiciones derivadas de los procedimientos de prevención ambiental de los Artículos 47 al 52 de estas Normas.

Artículo 197. Instalaciones extractivas.

Las instalaciones vinculadas a actividades extractivas se regularán por lo establecido en la legislación sectorial aplicable (Ley de Minas y Real Decreto 2.994/2 sobre Restauración de Espacios Naturales), en el Artículo 23 del PEPMF, en las normas particulares de zona, y en los procedimientos de prevención ambiental de los Artículos 47 al 52 de estas Normas. Si comportan edificaciones, éstas deberán cumplir las condiciones del Artículo 207 de estas Normas.

Artículo 198. Instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural.

1. Se consideran instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural, a aquellas relacionadas con el ocio y el disfrute del tiempo libre que hayan de situarse en el medio rural. Comprenden los siguientes tipos según se definen en el anexo nº III del PEPMF:
 - a) Instalaciones para el disfrute de la naturaleza y el tiempo libre, básicamente no edificadas: adecuaciones naturalísticas, adecuaciones recreativas, parques rurales, domas de animales y picaderos, instalaciones deportivas en el medio rural, e instalaciones no permanentes de restauración.
 - b) Campamentos de turismo.
 - c) Parques de atracciones.
 - d) Edificios vinculados a usos de restauración y turísticos, que se sitúan a menudo junto a las carreteras: comercio de restauración (ventas, bares, restaurantes), salas de reunión (pubs, discotecas), y hospedaje (hoteles, moteles, hostales).

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

- a) Distancia mínima al suelo urbano y apto para urbanizar: 500 m.
- b) Distancia mínima a edificios principales de otras parcelas: 100 m.
- c) Superficie máxima ocupable por edificios: En los tipos a), b) y c) del número anterior hasta el 5% de la parcela; y en el tipo d) hasta el 50%.
- d) Distancia mínima a linderos: 10 m.

Además, deberán cumplir las determinaciones del Artículo 26 del PEPMF, las condiciones de edificación del Artículo 207 de estas Normas, las de la zona en la que se sitúen, y en su caso las derivadas de los procedimientos de prevención ambiental del Título I.

Artículo 199. Edificaciones públicas singulares.

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

2. Los edificios cumplirán las siguientes condiciones de implantación:

- a) Distancia mínima al suelo urbano y apto para urbanizar: 500 m.
- b) Distancia mínima a otros edificios de parcelas colindantes: 100 m.
- c) Distancia mínima a linderos: 10 m.

Además, se cumplirán las normas de edificación del Artículo 207 de estas Normas, las de la zona en la que se sitúen, y en su caso las derivadas de los procedimientos de prevención ambiental del Título I.

Artículo 200. Industrias.

1. Comprende los edificios e instalaciones vinculados a usos de carácter industrial que por su relación con la actividad agraria o por ser incompatibles con el medio urbano deban de implantarse necesariamente en el medio rural. No se incluyen los almacenes e industrias de envasado, embalaje o primera transformación vinculados a una sola explotación agraria y con menos de 1.000 m². de superficie, que se regulan por lo establecido en el Artículo 193.
2. Estas construcciones se adecuarán a las siguientes condiciones de implantación:
 - a) Distancia mínima al suelo urbano y apto para urbanizar: 500 m.
 - b) Distancia mínima a otras edificaciones principales de parcelas colindantes: 200 m.
 - c) Superficie máxima ocupable por la edificación: 50% de la parcela.
 - d) Distancia mínima a linderos: 10 m.

Además cumplirán las condiciones de edificación del Artículo 207 de estas Normas, las normas específicas de la zona en la que se sitúen, y en su caso las condiciones derivadas de los procedimientos de prevención ambiental del Título I.

Artículo 201. Infraestructuras.

1. Comprende las construcciones e instalaciones propias de las actividades relacionadas con el movimiento de las personas y mercancías y los servicios básicos de abastecimiento de agua, energía, telecomunicaciones, saneamiento y defensa de poblaciones, eliminación o tratamiento de residuos, y otros de interés general. Se excluyen las infraestructuras de servicio a un solo edificio o explotación.
2. Estas instalaciones se regularán por lo establecido en la legislación y normativa sectorial de cada actividad, en el PEPMF y en las normas de zona del Capítulo 4º de este Título.

Si comportan edificios, éstos se adecuarán a las normas de edificación del Artículo 207.

3. La apertura de caminos y pistas estará sujeta a la previa obtención de licencia urbanística y, si no está incluida en un Plan o Proyecto aprobado, deberá justificarse en función de las necesidades de la explotación agraria o del acceso a alguna de las construcciones o instalaciones definidas en el Artículo 193. Las obras deberán adecuarse a las condiciones establecidas en el PEPMF, en especial en los Artículos 17 y 22.
4. Asimismo, serán de aplicación las condiciones derivadas de los procedimientos de prevención ambiental del Título I.

Artículo 202. Viviendas.

1. En este concepto se incluyen los edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, con los siguientes tipos tal como vienen definidos en el PEPMF:
 - a) Vivienda familiar ligada a la explotación agraria.
 - b) Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública.
 - c) Vivienda-guardería de complejos en el medio rural.
 - d) Vivienda familiar autónoma.
2. A los efectos de estas Normas, se entiende como vivienda familiar aquella edificación unitaria que contiene las dependencias y servicios para alojar a una o dos unidades familiares.

Artículo 203. Vivienda familiar ligada a la explotación agraria.

1. Se entiende como tal la vivienda familiar situada en la misma finca que una explotación

agraria y cuyo promotor ostenta la actividad agraria principal.

2. Estas viviendas deberán cumplir las siguientes condiciones de implantación:
 - a) Vinculación agraria: Se deberá demostrar la vinculación de la vivienda a una explotación agraria que cumpla los tamaños mínimos y otras normas de la Administración agraria, y la necesidad de la vivienda para la explotación.
 - b) Distancia mínima al suelo urbano apto para urbanizar: 500 m., con la excepción establecida en el artículo 215 para la zona de "Ruedo".
 - c) Distancia mínima a linderos : 10 m.
 - d) Ocupación máxima de la parcela por la edificación residencial: 2% con un máximo de 250 m².

Además, deberán cumplir las condiciones de edificación del Artículo 207 y las de la zona en la que se sitúen, y en su caso las derivadas de los procedimientos de prevención ambiental del Título I.

Artículo 204. Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública.

1. Se entiende como tal el edificio residencial con la finalidad exclusiva de atención a obras públicas, carreteras u otras infraestructuras territoriales.
2. Estos edificios deberán situarse en terrenos propiedad de la Administración Pública o empresa titular de la obra pública, y contemplarse en un proyecto redactado por dicha Administración o empresa. Además, cumplirán las condiciones de edificación del Artículo 207 y las específicas de la zona en la que se sitúen, y en su caso las derivadas de los procedimientos de prevención ambiental del Título I.

Artículo 205. Vivienda-guardería de complejo en el medio rural.

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

edificios públicos singulares.

2. Estas viviendas deberán integrarse en la parcela del edificio o complejo al cual sirven, y estar previstas en un proyecto promovido por la Administración o empresa titular; y se sujetarán a las condiciones de implantación establecidas para estos edificios y complejos en los Artículos 199 y 207 de estas Normas, y, en su caso a las derivadas de los procedimientos de prevención ambiental del Título I.

Artículo 206. Vivienda unifamiliar autónoma.

1. Se entiende como tal la vivienda familiar aislada en el medio rural no vinculada a la actividad agraria ni al servicio de obras o edificios públicos.
2. Estas viviendas se sujetarán a las siguientes condiciones de implantación:
 - a) Parcela mínima: 10.000 m².
 - b) Distancia mínima al suelo urbano y apto para urbanizar: 500 m.
 - c) Distancia mínima a edificios principales de otras parcelas: 200 m.
 - d) Ocupación máxima de la parcela por la edificación: 2%, con un máximo de 250 m².
 - e) Distancia mínima a linderos: 10 m.

Además, cumplirán las normas de edificación del Artículo 207 y las de la zona en la que se sitúe el edificio, y en su caso a las derivadas de los procedimientos de prevención ambiental del Título VI.

Artículo 207. Condiciones generales de la edificación.

1. Acceso: Los edificios deberán tener acceso rodado mediante carretera o camino público existente, o camino de nuevo trazado que deberá proyectarse por el promotor del edificio

y cumplir las condiciones establecidas en el Artículo 201 de estas Normas y el PEPMF.

2. **Movimientos de tierras:** Cuando la topografía del terreno exija para la implantación de la edificación la realización de movimientos de tierras, éstos no podrán dar lugar a desmontes o terraplenes de altura mayor de 3 m., ni exigirán la formación de muros de contención de altura superior a 1'50 m.; y en el proyecto se resolverá dentro de la parcela la circulación de las aguas pluviales. Los proyectos que conlleven la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15% o que afecten a una superficie de más de 2.500 m². o a un volumen superior a 5.000 m³., deberán sujetarse a los requisitos y trámites del Artículo 52 de estas Normas.
3. **Protección del arbolado:** Las obras no podrán conllevar la tala de ninguna encina, alcornoque u otro ejemplar arbóreo autóctono; debiendo conservarse integrado en el espacio no edificado de la parcela.
4. **Abastecimiento de agua:** En cumplimiento de lo establecido en el Decreto 928/1979 de 16 de Marzo sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua, los proyectos de edificios deberán garantizar el caudal mínimo de agua necesario para la actividad, que se calculará según se establece en el Artículo 128 de estas Normas, a partir de la red municipal o de manera autónoma. En el segundo caso, se deberá justificar la potabilidad del agua aportando los datos y análisis establecidos por la Administración sanitaria. Asimismo se cumplirá lo establecido en el Artículo 14.5 del PEPMF.
5. **Saneamiento y eliminación de residuos:** Los proyectos de edificios deberán prever la conexión con la red municipal de alcantarillado, o caso de no ser posible, un sistema autónomo de depuración de las aguas residuales mediante alguno de los sistemas homologados, tal que los vertidos posteriores al terreno o a los cauces se ajusten a la capacidad de autodepuración del cauce o acuífero, en función de lo establecido en la legislación de aguas, el artículo 14.4 del PEPMF y la norma tecnológica "NTE-ISA-INSTALACIONES DE ALCANTARILLADO-DEPURACIÓN". Quedan prohibidos los vertidos directos sin depuración previa, y los pozos negros u otros sistemas de depuración no homologados.

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

Las instalaciones de cualquier índole y las viviendas existentes que no posean sistemas de depuración de aguas residuales, o sólo cuenten con pozos negros o un sistema de depuración no homologado, deberán practicar la conexión a la red general de saneamiento o bien presentar al Ayuntamiento un proyecto de depuración autónomo de sus propias aguas residuales, acorde con las características del vertido y del medio receptor del efluente, en un plazo estipulado por aquél.

6. Otras infraestructuras: Las obras para la implantación de infraestructuras de abastecimiento de agua, electricidad, telefonía u otras que puedan implantarse, se adecuarán a lo establecido en el Artículo 22 del PEPMF en cuanto a minimizar el impacto ambiental.
7. Condiciones de volumen: Los edificios no superarán una altura reguladora de dos plantas y 7 metros y una altura total de 10 metros; excepto en los edificios agropecuarios, edificios públicos singulares, industrias y elementos de las infraestructuras, cuando en la solicitud de licencia se justifique una mayor altura por necesidades ineludibles de la actividad.

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

8. Condiciones estéticas: Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente rural en el que se sitúen. Para ello, cumplirán las siguientes condiciones:
 - La composición de fachadas, cubierta, huecos y otros elementos arquitectónicos se adecuará a los modelos de la arquitectura tradicional de la zona; excepto en las construcciones cuya actividad exija un diseño específico.
 - Todas las paredes tendrán tratamiento de fachada, prohibiéndose las medianeras; y se tratarán con materiales y colores adecuados al entorno.
 - Las cubiertas inclinadas serán de teja, excepto en las edificaciones agropecuarias o edificaciones auxiliares en las que se permitirán otros materiales homologados.

9. Condiciones higiénicas: Los edificios en el suelo no urbanizable cumplirán las condiciones de habitabilidad, higiene y seguridad que establezca la normativa general de edificación y específica de la actividad.

Artículo 208. Cercas y cerramientos.

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

Artículo 209. Obras en edificios existentes.

1. Las obras en edificios existentes podrán ser de dos tipos:
 - a) Obras de reconstrucción o reforma que no impliquen aumento de más del 50% del volumen edificado existente o que haya existido, ni supongan cambio a un uso no agrario.
 - b) Obras de ampliación con incremento de más del 50% del techo edificado, u obras que impliquen cambio a un uso no agrario.
2. Las obras del tipo a) deberán cumplir las determinaciones del Artículo 207 de estas Normas. En las del tipo b) serán de aplicación todas las determinaciones de este Capítulo que se exigen para las edificaciones de nueva planta.

CAPITULO IV: NORMAS ESPECIFICAS POR ZONAS

SECCIÓN 1ª: SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.**Artículo 210. Criterio general.**

1. En las zonas que se regulan en esta Sección, el objetivo de la ordenación urbanística es la protección de los valores hídricos, ecológicos, paisajísticos, culturales y agrarios del territorio municipal, o de los elementos de las infraestructuras territoriales; junto con la regulación de los usos y edificios compatibles con la preservación de estos valores.
2. El suelo no urbanizable de especial protección está integrado por las siguientes zonas:
 - Zona de protección de infraestructuras.
 - Zona de protección de ríos y arroyos.
 - Zona de protección de los valores ecológicos y paisajísticos.
 - Zona de protección de vías pecuarias.

Los límites de las zonas se reflejan en el plano de ordenación nº 9.

Artículo 211. Zona de especial protección de infraestructuras (Clave 9).

1. Constituyen esta zona los terrenos que se incluyen en las franjas que la legislación sectorial o el planeamiento define con la finalidad de proteger las infraestructuras territoriales; y la integran las subzonas siguientes:
 - 9.a. Protección de las carreteras.
 - 9.b. Protección de la conducción general, captaciones y depósitos de agua.
 - 9.c. Protección del oleoducto Arahál-Málaga.
 - 9.d. Protección de líneas eléctricas.
2. La subzona de protección de las carreteras comprende una franja de 50 m. a ambos lados de las carreteras, medida a partir de la arista exterior de la calzada. En esta franja, los usos y edificaciones se regularán por lo establecido en la legislación de carreteras (Ley de Carreteras de 9 de Diciembre de 1.974, Ley de Carreteras de 29 de Julio de 1.988 y otras normas de aplicación).

3. La subzona de protección de la conducción general, captaciones y depósitos de agua comprende una franja de 50 m. alrededor de las captaciones y depósitos, y de 10 m. con centro en el eje de la conducción de agua. En esta zona, se prohíben las edificaciones de carácter permanente, pudiendo autorizarse otros usos, obras o edificaciones siempre que no lesionen a la infraestructura protegida.
4. En la subzona de protección del oleoducto Arahál-Málaga se establece una franja de protección de 20 m. con centro en el eje, en la que cualquier obra o instalación estará condicionada a su compatibilidad con el funcionamiento de dicha infraestructura.
5. La subzona de protección de líneas eléctricas comprende una franja de 20 m. con centro en el eje de la línea eléctrica. En esta zona, será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28 de Noviembre de 1978, prohibiéndose cualquier edificio o construcción.
6. Además, serán de aplicación las normas generales del Capítulo 3º de este Título, y las Normas de la zona contigua cuando la legislación sectorial remita a la Normativa Urbanística.

Artículo 212. Zona de especial protección de ríos y arroyos (Clave 10).

1. Constituyen esta zona los terrenos ocupados por las franjas de servidumbre y policía del dominio público hidráulico, tal como vienen definidas en la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985.
2. En esta zona, los usos y obras se adecuarán a la regulación establecida en la legislación de aguas, en el Artículo 14.1 de PEPMF, las Normas Generales del Capítulo 3º de este Título y las Normas de la zona contigua.
3. La legislación de aguas, además de a estas zonas, será aplicable a cualquier otro cauce integrante del dominio público hidráulico según se define en esta legislación.

Artículo 213. Zona de especial protección de los valores ecológicos y paisajísticos (Clave 11).

1. Esta zona está integrada por los terrenos protegidos por el PEPMF, o los que las Normas Subsidiarias consideran que se deben proteger por contener ecosistemas de especial valor, o ser especialmente grave la erosión y pérdida de suelos, o ser elementos significativos del paisaje.
2. Dentro de esta zona se definen cuatro subzonas:
 - a) Subzona “Parajes singulares Arroyo de los Lobos y Arroyo de la Solana”.
 - b) Subzona “Complejo serrano El Pinalejo”.
 - c) Subzona de protección de la vegetación y del suelo
 - d) Subzona de protección del paisaje.
3. La subzona “Parajes singulares Arroyo de los Lobos y Arroyo de la Solana” (Clave 11.a), está formada por los terrenos de los valles de dichos arroyos que destacan por el buen nivel de conservación del bosque y el matorral autóctono y por su carácter de hábitat faunístico. En ellos, tan sólo se permitirán los tratamientos forestales compatibles con la conservación del ecosistema, prohibiéndose cualquier tipo de edificación, obra o movimiento de tierras.
4. La subzona “Complejo serrano El Pinalejo” (Clave 11.b) comprende los terrenos delimitados como tales en el catálogo del “Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla”. En ellos, los usos y edificaciones se regularán por lo establecido en el artículo 37 del Plan Especial.
5. La subzona de “Protección de la vegetación y del suelo” (Clave 11.c) está integrada por los terrenos ocupados por matorral, pastizal o cultivo en terrenos con fuerte erosión. En ellos, se permitirán los siguientes usos y edificaciones:
 - Construcciones agrícolas en las condiciones del artículo 193.
 - Construcciones vinculadas a las obras públicas, en las condiciones del artículo 194.

Y se podrán autorizar, según lo establecido en el artículo 195, los siguientes:

- Instalaciones extractivas, en las condiciones del artículo 197.
- Instalaciones turísticas y recreativas, en las condiciones del artículo 198.
- Edificios públicos singulares, en las condiciones del artículo 199.
- Infraestructuras, en las condiciones del artículo 201.
- Viviendas aisladas, en las condiciones de los artículos 202 al 206.

Se prohíben las demás instalaciones y edificios.

6. La subzona de “Protección del Paisaje” (Clave 11.d) comprende los terrenos con características de hito relevante o fondo visual característico, en general situados en los cerros que rodean al núcleo urbano. En ellos sólo se permitirán las construcciones agrícolas de los tipos a), b), c), y d) del artículo 193; y se podrán autorizar según el procedimiento del artículo 195, las instalaciones recreativas del tipo a) del artículo 198 y las infraestructuras que ineludiblemente deban de situarse en estos terrenos.

Artículo 213 bis. Zona de especial protección de vías pecuarias.

1. En virtud de lo establecido en el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, los terrenos pertenecientes al sistema general de vías pecuarias que se relacionan en el artículo 59 y se grafían en el plano de ordenación nº 9, tendrán el régimen de suelo no urbanizable de especial protección, siendo de aplicación en ellos las determinaciones del mencionado Reglamento.
2. En función de lo establecido en dicho Reglamento y en el Decreto 155/1998, estos terrenos tendrán carácter demanial de la Junta de Andalucía.

SECCIÓN 2ª: SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN POR SU INADECUACIÓN AL DESARROLLO URBANO.

Artículo 214. Criterio general.

1. En las zonas que se regulan en esta Sección, el objetivo de la ordenación urbanística es

la regulación de los edificios e instalaciones necesarios para el desarrollo de las actividades agrarias y otras propias del medio rural, o autorizables en función de lo dispuesto en el Artículo 16 de la Ley del Suelo.

2. Este suelo está integrado por dos zonas:
 - a) Zona de ruedo.
 - b) Zona rural.
3. Los límites de las zonas son los que se reflejan en el plano de ordenación nº9 de estas Normas.

Artículo 215. Zona de ruedo (Clave 12).

1. Esta zona está integrada por los terrenos cercanos al núcleo urbano en los que tradicionalmente se ha dado un grado de uso y edificación agrícolas más intenso que en el resto del suelo no urbanizable.
2. En esta zona se permitirán los siguientes usos y edificaciones:
 - Construcciones agrícolas de los tipos a), b), c), d) y e) del artículo 193, en las condiciones que establece dicho artículo, y las del apartado 3.
 - Instalaciones al servicio de las obras públicas, en las condiciones del artículo 194 y las del apartado 3.

Y se podrán autorizar, con el procedimiento del artículo 195, las viviendas ligadas a la explotación agraria en las condiciones del artículo 203 excepto la de distancia al suelo urbano y apto para urbanizar, que será como mínimo de 25 m.

3. Por la existencia de un acuífero a proteger y por su proximidad al núcleo urbano, se prohíbe cualquier tipo de vertido al terreno, debiendo resolverse la evacuación de aguas residuales por conexión a la red municipal de alcantarillado a cargo del promotor del edificio.

Artículo 216. Zona rural (clave 13).

1. Esta zona está integrada por los terrenos del suelo no urbanizable del término municipal en general ocupada por cultivos de secano o sin cultivar que, por su situación o sus condiciones físicas no se consideran adecuados para el desarrollo urbano.
2. En estos terrenos se podrán autorizar todas las construcciones, instalaciones y edificaciones que se enumeran en el Artículo 16 de la Ley del Suelo, siempre que cumplan las condiciones de implantación y otras que se establecen para cada tipo en las normas generales de este Título, así como el PEPMF, la legislación agraria y otras normas sectoriales que sean de aplicación.

Sevilla, Julio 2000

EL ARQUITECTO REDACTOR DE LAS NN.SS.,

Albert Batiste Triadó.

ANEXO N° 1

**RELACIÓN DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES A LAS QUE ALUDE EL
ARTÍCULO 6.d DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.**

ANEXO °. 1 RELACIÓN DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES GANADERAS A LAS QUE ALUDE EL ARTÍCULO 6.d DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

	<u>NOMBRE TITULAR</u>	<u>ACTIVIDADES</u>	<u>SITUACIÓN</u>
1	Manuel Moreno Linero	Granja de Cerdos	Camino del Cerro Gordo
2	Ramón Romero Sánchez	Granja de Cerdos	Camino del Cerro Gordo
3	Andrés Pedrosa Oliva	Granja de Aves	Camino del Cerro Gordo
4	Antonio García Gago	Cunicultura	Cerro de Navarredonda
5	Julio Gracia Pardo	Granja de Cerdos	Cerro de Navarredonda
6	José Gómez Barroso	Ovejas	Cerro del Cementerio
7	Juan Pérez Real	Granja de Cerdos	Camino de San Pedro
8	Alonso Robles Moreno	Granja de Aves	Camino de las Monjas
9	Francisca Muñoz Ramírez	Granja de Cerdos	Traseras C. Alcalagua
10	Francisco Macho Ramos	Granja de Cerdos	Cra. de Almargen
11	Francisco González Molina	Granja de Aves	Cra. de Almargen
12	José Rodríguez Román	Granja de Cerdos	Cra. de Almargen
13	Francisco González Molina	Granja de Aves	Camino de las Cruces
14	Francisco Adamuz Mata	Granja de Cerdos	Afuera Mezquitilla
15	Juan Román Sánchez	Granja de Cerdos	Afuera Mezquitilla
16	Francisco J. Verdugo González	Granja de Cerdos	Cra. de Almargen

CATÁLOGO

TEXTO REFUNDIDO

**NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE EL SAUCEJO. TEXTO
REFUNDIDO. CATÁLOGO.**

Í N D I C E.

Página

-	MEMORIA.	1
-	FICHAS:	
.	Nº 1: Iglesia de San Marcos.	
.	Nº 2: Hacienda de San Pedro.	
.	Nº 3: Yacimiento de los Baldíos o del Camino Postero.	
.	Nº 4: Fuente de Mezquitilla.	
.	Nº 5: Cortijo de Govantes.	
.	Nº 6: Cortijo La Lebrona.	
.	Nº 7: Cortijo de La Victoria.	
.	Nº 8: Cortijo de Gordillo.	

**NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE EL SAUCEJO.
CATÁLOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO. TEXTO REFUNDIDO.**

MEMORIA

El presente Catálogo se redacta en virtud de lo establecido en el artículo 93 de la Ley del Suelo y 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento, y tiene por objeto identificar los edificios y elementos urbanos de interés por sus valores históricos, arquitectónicos o culturales o por su papel en el paisaje urbano; a efectos de su protección en el orden urbanístico.

El Catálogo está integrado por las fichas en las que se identifica y describe cada uno de los elementos catalogados; los planos de ordenación N° 4 y 9 en las que se localizan dichos elementos; y la sección 4ª del Capítulo 1 del Título III de las Normas Urbanísticas, en cuyo articulado se definen las Normas de Protección.

Con posterioridad a la aprobación de las Normas, el Ayuntamiento podrá ampliar este Catálogo incluyendo elementos, según el trámite establecido en el artículo 149 del Reglamento de Planeamiento.

**Sevilla, Julio de 2000
EL ARQUITECTO REDACTOR**

Fdo.: Albert Batiste Triadó

**NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE EL SAUCEJO
CATÁLOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO**

Ficha N° : 1

Identificación:

Nombre: Iglesia de San Marcos

Situación: Plaza Cardenal Espínola

Parcela Catastral: 36505.25

Propiedad: Iglesia

Estado de Conservación: Bueno

Descripción:

Fecha en torno a 1700. Consta de tres naves, crucero y capilla mayor. Torre de cuatro cuerpos y chapitel. Su esquema arquitectónico es sencillo y su decoración austera. Retablo mayor y otros retablos, con algunas obras del escritor sevillano Illanes.

(De "Guía artística de Sevilla y su Provincia", Diputación Provincial de Sevilla, 1981)

Nivel de protección: 1 (Integral)

**NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE EL SAUCEJO
CATÁLOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO**

Ficha N° : 2

Identificación:

Nombre: Hacienda San Pedro

Situación: Calle San Pedro

Parcela Catastral: Rústica

Propiedad: Privada

Estado conservación: Malo

Descripción:

Conjunto de edificios y patios probablemente anterior a siglo XVIII, que antiguamente tenía, además de una gran Casa -Palacio, un molino de aceite y una capilla. Hoy en día se conservan, en general, las paredes y la estructura arquitectónica, y están en ruinas la portada y otros elementos de la fachada. Actualmente no se utiliza.

Nivel de protección: 2 (Estructural)

**NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE EL SAUCEJO
CATÁLOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO**

Ficha N° : 2

**NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE EL SAUCEJO
CATÁLOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO**

Ficha Nº : 3

Identificación:

Nombre: Yacimientos de los Baldíos o del Camino Postero.

Situación: Cerro próximo al molino del Rosario.

Parcela Catastral: Rústica.

Propiedad: Privada

Estado conservación: Malo

Descripción:

Restos de diversas construcciones, se piensa que pudieron pertenecer a una implantación romana ("IRNI"). Ahí se encontraron las tablas de Flavio Irnitano o "Lex Irnitana", conteniendo textos legales. Está inscrito en el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos de la Provincia de Sevilla con el Nº 1.719

Nivel de protección: 1 (Integral)

**NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE EL SAUCEJO
CATÁLOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO**

Ficha N° : 4

Identificación:

Nombre: Fuente de Mezquitilla.

Situación: 150 m. al sur de la Aldea de Mezquitilla.

Parcela Catastral: Rústica.

Propiedad: Pública.

Estado conservación: Bueno.

Descripción:

Fuente cubierta y pilar, según el “Diccionario Geográfico de Tomás López” es de origen árabe.

Nivel de protección: 1 (Integral)

**NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE EL SAUCEJO
CATÁLOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO**

Ficha N° : 5

Identificación:

Nombre: Cortijo de Govantes.

Situación: Ctra. de Almargen a 4 km. del núcleo urbano de El Saucejo.

Parcela Catastral: Rústica

Propiedad: Privada.

Estado conservación: regular.

Descripción:

Cortijo hoy con uso solamente agrícola, de interés por su implantación en el paisaje.

Nivel de protección: 3 (Ambiental)

**NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE EL SAUCEJO
CATÁLOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO**

Ficha N° : 6

Identificación:

Nombre: Cortijo de La Lebrona

Situación: Ctra. de Almargen a 7 km. del núcleo de El Saucejo.

Parcela Catastral: Rústica

Propiedad: Privada.

Estado conservación: bueno.

Descripción:

Cortijo, de interés por su situación en el paisaje.

Nivel de protección: 3 (Ambiental)

**NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE EL SAUCEJO
CATÁLOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO**

Ficha N° : 7

Identificación:

Nombre: Cortijo de Gordillo

Situación: Ctra. a Osuna, a 3 Km. del núcleo de El Saucejo

Parcela Catastral: Rústica

Propiedad: Privada.

Estado conservación: bueno

Descripción:

Cortijo habitado, de interés por su situación en el paisaje. Obras recientes que han desvirtuado su aspecto original.

Nivel de protección: 3 (Ambiental)

**NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE EL SAUCEJO
CATÁLOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO**

Ficha N° : 8

Identificación:

Nombre: Fuente y pilar de Navarredonda.

Situación: Navarredonda.

Parcela Catastral: Rústica

Propiedad: Pública.

Estado conservación: bueno

Descripción:

Fuente y pilar antiguos y bien conservados.

Nivel de protección: 1 (Integral).