

SUPLEMENTO NÚM. 75

S u m a r i o

AYUNTAMIENTOS:

— Carrión de los Céspedes: Normas Subsidiarias de Planeamiento	3462
— Marchena: Nombramientos de Delegaciones	3489
— Listas provisionales de aspirantes para cubrir diversas plazas de personal laboral	3489
— La Rinconada: Ordenanza Municipal	3490

AYUNTAMIENTOS

CARRIÓN DE LOS CÉSPEDES

Con fecha 8 de marzo de 2000, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla aprobó definitivamente el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Carrión de los Céspedes, lo que se expone al público, en su integridad, de conformidad con los artículos 124 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 151, apartado 5.º, letra b), del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Carrión de los Céspedes a 4 de septiembre de 2000.—El Alcalde-Presidente, José Manuel Galeano López.

NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE CARRIÓN DE LOS CÉSPEDES

Normas urbanísticas

Texto Refundido.—Resolución CPOTU 3 de marzo de 2000

TÍTULO I. Disposiciones generales

CAPÍTULO I. *Ámbito, vigencia y contenido*

Artículo 1. *Naturaleza del documento.*

El presente documento constituye el texto articulado de las Normas Urbanísticas de Carrión de los Céspedes y tiene por objeto la definición pormenorizada del régimen jurídico de la propiedad del suelo y de la ordenación urbana en todo el municipio.

Los particulares y la Administración quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias, y en especial, al de las disposiciones de estas Normas Urbanísticas reguladoras. Cualquier actuación sobre el territorio municipal, de carácter provisional o definitiva, de iniciativa pública o privada, debe ajustarse a las mismas, en virtud de la Ley 1/1997 de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 134 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto Ley 1/1992), sin perjuicio del obligado cumplimiento de cuanta normativa vigente, legal o reglamentaria, sea de aplicación.

Artículo 2. *Ámbito territorial.*

El ámbito territorial de aplicación de las determinaciones de las Normas Subsidiarias, y, en particular de la presente Normativa Urbanística, es el término municipal de Carrión de los Céspedes.

Artículo 3. *Vigencia y revisión.*

1. La vigencia de las presentes Normas Subsidiarias es, en virtud de lo dispuesto en los artículos 125 de TRLRSOU y del 160.1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, indefinida, hasta su revisión o sustitución por un Plan General Municipal de Ordenación.

2. Se procederá a la Revisión de estas Normas Subsidiarias, o a la sustitución por un Plan General en cualquiera de los siguientes supuestos:

- Por necesidad, justificada, de alterar el modelo territorial que definen.
- Por aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación vigente.
- Por agotamiento de la capacidad de la ordenación vigente. Se considerará agotada la capacidad cuando se consolide por la edificación un 60 % del suelo apto para ser urbanizado residencial, o un 75% del apto para ser urbanizado industrial.

Cada cuatro años el Ayuntamiento procederá a la evaluación de los factores que pueden motivar, la revisión o sustitución de las Normas Subsidiarias.

Artículo 4. *Modificación.*

Se entiende por Modificación de las Normas Subsidiarias toda alteración o adición de sus documentos o deter-

minaciones que no constituya un cambio sensible en la estructura general y orgánica del territorio, ni de la clasificación del suelo, aún cuando la alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación del suelo.

Las modificaciones observarán los preceptos de los artículos 128 del TRLRSOU y del artículo 161 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y, si alterasen zonas verdes o espacios libres deberán atenerse a las disposiciones de los artículos 129 de la Ley y 162 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 5. *Documentación. Contenido e interpretación.*

Las Normas Subsidiarias están integradas por los siguientes documentos:

- Memoria.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.
- Normas Urbanísticas reguladoras.

Las distintas determinaciones sobre suelos tienen por ámbito el especificado gráficamente en los planos de ordenación, sin que quepa deducir de ningún otro documento de las Normas argumento en contra de la clasificación y calificación que estos reflejan.

La interpretación de las Normas Subsidiarias corresponde al Pleno del Ayuntamiento de Carrión de los Céspedes, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales de los tribunales de justicia.

CAPÍTULO II. *Desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias*

Artículo 6. *Desarrollo obligatorio.*

Las Normas Subsidiarias Municipales de Carrión de los Céspedes se desarrollarán obligatoriamente a través de las siguientes figuras:

a) En suelo urbano:

— Planes Especiales de Reforma Interior en las Unidades de Ejecución que se determinen y sus correspondientes Proyectos de Urbanización.

— Estudios de Detalle en desarrollo de las Unidades de Ejecución en que así se determine y sus correspondientes Proyectos de Urbanización.

— Proyectos de Urbanización en las Unidades de Ejecución en que así se determine.

b) En suelo urbanizable.

— Planes Parciales de Ordenación y sus correspondientes Proyectos de Urbanización.

Artículo 7. *Desarrollo potestativo.*

Cuando existan causas que justifiquen su conveniencia y oportunidad podrán formarse, además de las obligatorias, las siguientes figuras de planeamiento:

a) En suelo urbano.

— Planes Especiales de Reforma Interior, de Saneamiento y de Mejora Urbana.

— Cuando en este suelo existan imprecisiones en la determinación de alineaciones y rasantes, o sea preciso completar las de una manzana, se redactarán Estudios de Detalle que no podrán, en suelos consolidados por la edificación, reducir el ancho de viales, ni la superficie destinada a áreas libres, ni podrán aumentar las alturas máximas, ni los volúmenes edificables permisibles asignados por estas Normas, ni tampoco podrán alterar los usos asignados, salvo para introducir espacios libres de uso público.

b) En suelo apto para ser urbanizado.

— Estudios de Detalle complementando Planes Parciales.

c) En suelo no urbanizable.

— Planes Especiales de Mejora del Medio Rural, y los que tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la pro-

tección de zonas de especial valor agrícola, así como cualquier otra análoga, dirigida a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

CAPÍTULO III. *Intervención en el uso del suelo y la edificación*

SECCIÓN II. *Generalidades*

Artículo 8. *Actividades sujetas a licencia.*

1. Están sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos relacionados en el artículo 1 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 están sujetos a previa licencia los cerramientos, cualquiera que sea su naturaleza y dimensiones, y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos:

- Que estén situados en zonas de uso y dominio público o espacio libre privado.
- Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.
- Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.

3. Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo son sin perjuicio del sometimiento de los actos que procedan a la correspondiente licencia urbanística.

Artículo 9. *Clases de licencias urbanísticas.*

Las licencias urbanísticas pueden ser:

- De parcelación.
- De obras.
- De otras actuaciones urbanísticas.
- De ocupación y funcionamiento.

Artículo 10. *Condiciones generales de los Proyectos Técnicos.*

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto.

2. Los proyectos se componen de una memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos. Además se completarán con la documentación exigida para cada clase de actuación por estas Normas y demás disposiciones que sean de aplicación. No obstante, el Ayuntamiento, mediante la oportuna Ordenanza, puede determinar 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.

3. Los proyectos técnicos necesarios para obtención de licencias de obras e instalaciones deben venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, queda incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, debe someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

5. Cuando el proyecto técnico desarrolle un edificio o instalación sujeta al trámite de calificación ambiental que establece la Ley 7/94 de Protección Ambiental («Boletín Oficial de la Junta de Andalucía» número 79, de 31 de

mayo de 1996) su contenido se ajustará a lo previsto en el artículo 9 del Reglamento de Calificación Ambiental («Boletín Oficial de la Junta de Andalucía» número 3, de 11 de enero de 1996).

6. Cuando la envergadura de los proyectos técnicos así lo requiera, estos deberán incluir un Plan de Restauración que abarque los aspectos de: análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y sus instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras a utilizar, accesos y vías abiertas para la obra, etc.; integración paisajística, redes de drenaje, mantenimiento de especies vegetales, etc.; así como las medidas de protección y corrección de los impactos generados.

Artículo 11. *Parcelación urbanística.*

1. Parcelación urbanística es toda agregación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, para su posterior urbanización, total o parcial.

2. No puede efectuarse ninguna parcelación urbanística en suelo apto para ser urbanizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente.

3. En los suelos no urbanizables no se podrá realizar ninguna parcelación urbanística.

Artículo 12. *Proyectos de parcelación.*

1. Los proyectos de parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística.

2. Los proyectos de parcelación se componen de los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamenta. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.

b) Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.

d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

Artículo 13. *Procedimiento de otorgamiento de licencias de parcelación.*

1. La licencia de parcelación urbanística se entiende concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de parcelación, compensación o normalización de fincas, y puede concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

2. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán la pormenorización del aprovechamiento urbanístico de cada parcela resultante.

3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

4. A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los artículos 258.2 y 3 y 259.3 del TRLRSOU, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes.

Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios, con inclusión de los aprovechamientos urbanísticos, haciendo mención expresa de su condición de divisible, o indivisible.

En los certificados municipales de innecesidad de licencia de parcelación se expresará, para que así conste en las escrituras de propiedad, y en el correspondiente registro, la condición de inedificabilidad de las parcelas resultantes.

Artículo 14. *Licencias de obra. Clases. Contenido.*

1. La licencia urbanística de obras puede ser:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.

2. Las licencias de obras de urbanización se entienden concedidas una vez alcanzada la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes.

3. Las obras de urbanización no municipales que no estuviesen contenidas en un proyecto de urbanización y las de conservación y mantenimiento se tramitarán según lo dispuesto para las licencias de edificación.

4. 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, exige acreditar los requisitos siguientes:

a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.

b) Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de actuación a que, en su caso, pertenezca la parcela.

c) Contar el polígono o unidad de actuación con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.

d) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

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 tramitación de licencia e impuesto municipal sobre construcciones instalaciones y obras (Ley 39/1988), así como cualquier otra tasa por actos necesarios o accesorios a la obra.

g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

5. No obstante lo establecido en el apartado 4.d), podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y la de actividad, aún cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.

Artículo 15. *Licencias de obras de edificación.*

1. Los proyectos de obras de edificación comprenden memoria descriptiva y justificativa, planos y se redactarán de acuerdo con lo especificado en el artículo 10, Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.

2. A los efectos previstos en estas Normas, los proyectos deben incluir como Anexo un Programa con la duración prevista de las obras, así como los periodos parciales de ejecución.

3. A todo proyecto de obras de edificación o instalación se acompañará una declaración del cumplimiento de los parámetros que definen la legalidad urbanística y del uso a que se destine, suscrita por el solicitante y, en su caso, por el técnico proyectista.

Artículo 16. *Transmisión y modificación de las licencias de obras.*

1. La transmisión de licencias debe 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, debe acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

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

Artículo 17. *Licencias para otras actividades urbanísticas.*

1. Se entiende por otras actuaciones urbanísticas todos aquellos actos de uso y edificación del suelo que no estén incluidos en los artículos anteriores.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes grupos:

A) *Obras civiles singulares:* entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B) *Actuaciones estables:* cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este grupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

b) Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

i) Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

j) Vertederos de residuos o escombros.

k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles, líquidos y gaseosos y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

C) *Actuaciones provisionales*: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Apertura de zanjas y calas.
- d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
- e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

La realización de los actos anteriormente enumerados requiere licencia específica, que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo, en lo que le sean de aplicación.

3. Los Proyectos Técnicos que desarrollen las actividades incluidas en esta categoría se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trate, a los contenidos de estas Normas y a lo que se disponga en las ordenanzas municipales. Como mínimo contendrán: memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficiente de las instalaciones y presupuesto.

Artículo 18. *Licencias de ocupación o funcionamiento.*

1. Tienen por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las Ordenanzas, y que se encuentran terminados y aptos para su destino.

2. Están sujetas a licencias 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 su configuración, 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 requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones Públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

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 es de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen mediante Ordenanza Municipal. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no legitima, de por sí, el uso que resultase contrario al planeamiento.

5. Cuando la actividad que se pretenda realizar este sujeta a los trámites de Evaluación de Impacto Ambiental, Informe de Impacto Ambiental o Calificación Ambiental, con arreglo a lo previsto en los anexos I II y III de la Ley 7/1994, el Ayuntamiento comprobará que se han realizado los trámites necesarios en los dos primeros casos antes de proceder al otorgamiento de la correspondiente licencia; en el caso de estar sometido al procedimiento de calificación ambiental procederá a tramitarlo de acuerdo con lo establecido en el Capítulo II del Reglamento de Calificación Ambiental («Boletín Oficial de la Junta de Andalucía» número 3, de 11 de Enero de 1996), el citado procedimiento se instruirá y resolverá en base a los siguientes criterios:

A) Garantizar el cumplimiento de los niveles de ruido y vibraciones establecidos en el Reglamento de Calidad del Aire.

B) Garantizar la ausencia de molestias en la población derivadas de la emisión de otros contaminantes atmosféricos.

C) Evitar las molestias derivadas del aumento de tráfico que genere la actividad.

Artículo 19. *Licencia para usos provisionales.*

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

Artículo 20. *Caducidad de las licencias.*

1. Las licencias caducan:

a) A los seis meses de su otorgamiento, si no se han iniciado las obras o actividades autorizadas.

b) Cuando habiendo transcurrido dos años desde el otorgamiento no estuviesen terminadas las obras.

Cuando se produzca alguno de los anteriores supuestos, el Ayuntamiento notificará al titular de la licencia la extinción de su vigencia y si en el plazo de quince días no se hubiese solicitado motivadamente, su prórroga se extinguirá definitivamente.

La vigencia de los plazos señalados en el punto anterior se entenderá prorrogada «*upe legis*» por la mitad de los mismos cuando, antes de agotarlos, el titular de la licencia así lo solicite. La pérdida de eficacia de las licencias conlleva la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento de la administración urbanística municipal, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas.

SECCIÓN II. *Sistemas de prevención ambiental*

Artículo 21. *Actividades sujetas a los procedimientos de prevención ambiental.*

En aplicación de la Ley 7/94 de Protección Ambiental («Boletín Oficial de la Junta de Andalucía» número 79, de 31 de mayo de 1994) la autorización administrativa de las actividades descritas en sus anexos I, II y III deberá someterse respectivamente, además de a las determinaciones generales contenidas en la Sección anterior, a los procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental, o Calificación Ambiental de acuerdo con lo establecido en los Reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental («Boletín Oficial de la Junta de Andalucía» número 166, de 28 de diciembre de 1995), y de Calificación Ambiental («Boletín Oficial de la Junta de Andalucía» número 3, de 11 de enero de 1996), así como al de Calidad del Aire («Boletín Oficial de la Junta de Andalucía» número 30, de 7 de marzo de 1996) y a cuantas disposiciones ejecuten y desarrollen la citada Ley.

CAPÍTULO IV. *El deber de conservación*

Artículo 22. *Obligaciones de conservación.*

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deben conservarlas en

buen estado de seguridad, salubridad y ornato público. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y a su utilidad pública.

Artículo 23. Contenido del deber de conservación.

Se consideran contenidos en el deber de conservación regulado por el artículo 245 del TRLRSOU:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b) Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual de las construcciones e instalaciones, los repongan a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

Artículo 24. Órdenes de ejecución de obras de conservación y reforma por motivos de interés estético o turístico.

1. La administración urbanística municipal, al amparo del artículo 246 del TRLRSOU, puede ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado a) de este artículo puede imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Pueden imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde este alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo robasen y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

TÍTULO II. Régimen Urbanístico del Suelo

CAPÍTULO I. Clasificación del suelo

Artículo 25. Régimen básico del derecho de propiedad de los bienes inmuebles.

1. Los terrenos pertenecientes al término municipal de Carrión de los Céspedes solamente pueden ser destinados, en principio, a los fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos y a los vinculados a la explotación racional de sus recursos naturales.

2. Como consecuencia de lo establecido en el párrafo anterior, no se pueden realizar en estos terrenos otras construcciones e instalaciones distintas de las que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización para los mencionados fines de la finca, debiendo además ajustarse a lo determinado en la legislación reguladora de tales actividades.

3. El ejercicio de cualquier otro derecho relativo al uso y disfrute de los bienes inmuebles está supeditada a la adscripción de cada finca a un régimen urbanístico diferenciado a través de la clasificación que operan las NNSS municipales de Carrión de los Céspedes.

Artículo 26. Clases de suelo.

El territorio del término municipal de Carrión de los Céspedes se clasifica en suelo urbano, suelo apto para ser urbanizado y suelo no urbanizable, quedando delimitados sus ámbitos en los planos de «Clasificación del Suelo» a escalas 1/ 2.000 y 1/10.000 respectivamente.

Artículo 27. Régimen del suelo urbano.

1. La clasificación de suelo urbano faculta a sus propietarios para la utilización urbanística de los terrenos, previa ejercicio de los derechos:

a) A edificar. Es decir, a solicitar licencia de edificación ajustada al planeamiento y a construir los edificios e instalaciones que, ajustándose a tal licencia materialicen el aprovechamiento urbanístico de que es susceptible el solar.

b) A la edificación. Que consiste en la incorporación de lo edificado al patrimonio propio y a su posterior uso y disfrute.

2. El ejercicio de tales derechos requiere el correlativo cumplimiento de los deberes de:

a) Solicitar la licencia de edificación en el plazo de 2 años desde el momento en que la parcela adquiere la condición de solar no edificado.

b) Edificar los solares en el plazo máximo de 2 años a partir del momento en que tengan concedida licencia.

3. En el caso de terrenos que aún siendo urbanos no tienen la condición de solar, el ejercicio de los derechos y deberes enunciados en los apartados 1 y 2 anteriores requiere:

A) Si los terrenos están sujetos a ordenación mediante un Estudio de Detalle o un Plan Especial de Reforma Interior, es preciso ejercer previamente los derechos:

a) A urbanizar. Es decir, a dotar los terrenos de los servicios infraestructuras necesarios para que adquieran la condición de solar.

b) Al aprovechamiento urbanístico. Esto es, a la atribución efectiva a cada uno de los solares resultantes de la ordenación del uso e intensidad edificatoria que les corresponde según aquella.

La adquisición de tales derechos requiere:

c) La aprobación definitiva del Estudio de Detalle o del Plan Especial de Reforma Interior, que desarrolle la ordenación de los terrenos, así como del Proyecto de Urbanización que defina las obras necesarias para la urbanización efectiva de los mismos.

d) La acreditación fehaciente del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización efectiva de los terrenos.

B) Si los terrenos no están sujetos a ordenación ulterior, solamente es precisa la acreditación del cumplimiento del deber de urbanización efectiva del terreno.

Artículo 28. Régimen del suelo apto para ser urbanizado.

1. La clasificación del suelo apto para ser urbanizado faculta a sus propietarios para su incorporación al proceso de urbanización mediante el ejercicio sucesivo de los derechos:

a) A urbanizar. Es decir, a dotar a los terrenos de los servicios e infraestructuras necesarios para que adquieran la condición de solar.

b) Al aprovechamiento urbanístico. Esto es, a la atribución efectiva a cada una de las parcelas resultantes de la ordenación del uso y la intensidad edificatoria que le corresponda según aquella.

2. El ejercicio de tales derechos requiere:

a) La aprobación definitiva del Plan Parcial que desarrolle la ordenación del sector en el que estén incluidos los terrenos y, en el caso de que así lo establezca éste, o las Normas Particulares del sector, la del Estudio de Detalle y, en cualquier caso, la del Proyecto de Urbanización.

b) La acreditación del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización efectiva de los terrenos en los plazos determinados por las normas particulares de cada sector.

3. Una vez urbanizados efectivamente los terrenos y asignado el correspondiente aprovechamiento urbanístico, los propietarios podrán edificarlos e incorporar los bienes muebles resultantes a su patrimonio, de acuerdo con el procedimiento descrito en los apartados 1 y 2 del artículo anterior.

Artículo 29. Régimen del suelo no urbanizable.

1. Los terrenos clasificados como no urbanizables quedan sujetos al régimen básico del derecho de propiedad tal y como queda establecido en los apartados 1 y 2 del artículo 25 de las presentes Normas.

2. Además de las construcciones destinadas a la explotación agrícola de las fincas podrán autorizarse, cuando las normas particulares para el suelo no urbanizable así lo permitan, las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

3. Cuando las normas particulares para el suelo no urbanizable así lo permitan, podrá concederse licencia para la construcción de edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en el medio rural, así como para la construcción de edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

4. Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en este tipo de suelo, por lo que se prohíbe realizar, escriturar, e inscribir parcelaciones que no cumplan los requisitos establecidos en el artículo 105.

5. Las licencias municipales para la realización de las obras y construcciones descritas en el apartado 3 se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

CAPÍTULO II. Regulación de los sistemas generales

Artículo 30. Sistemas Generales.

Las presentes Normas Subsidiarias señalan el suelo adscrito a los siguientes Sistemas Generales:

1. Sistema General de Comunicaciones, compuesto por la Red de Carreteras y el Ferrocarril

2. Sistema General de Espacios Libres, compuesto por el Parque Urbano, la Red de Cañadas y Vías Pecuarias y las áreas libres de dominio público que conforman los cauces y márgenes de arroyos.

3. Sistema General de Equipamiento Colectivo, compuesto por el Polideportivo Municipal, los Centros docentes adscritos a la LOGSE, los Centros asistenciales y Sanitarios, Ayuntamiento, Cementerio, Casa de Cultura, Mercado de Abastos, Templos y Campo de Feria.

4. Sistema General de Infraestructuras, compuestos por las instalaciones de abastecimiento de agua y las estaciones depuradoras de aguas residuales, los centros de transformación de tensión de la energía eléctrica así como las respectivas redes principales de abastecimiento de agua, alcantarillado y distribución de energía eléctrica.

Artículo 31. Sistema General de Comunicaciones: Regulación.

1. *Carreteras.* Se regirán por su legislación específica: Ley 25/1988, de 29 de junio, («Boletín Oficial del Estado» número 182, de 30 de Junio de 1988), Reglamento General de Carreteras, Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre («Boletín Oficial del Estado» número 228, de 23 de septiembre de 1994). Así como la Ley de Carreteras de Andalucía, Real Decreto 951/1984, de 28 de marzo («Boletín Oficial del Estado» número 122, de 22 de mayo de 1984).

Los trazados propuestos para la circunvalación de las SE-636, 637 y el nuevo nudo de acceso a la Malilla se grafían a título meramente indicativo, por lo que podrán ser reajustados sin modificación de las presentes Normas.

2. *Ferrocarriles.* Se regirán por su legislación específica: Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres y su Reglamento Real Decreto 1211/90.

Artículo 32. Sistema General de Espacios Libres: Regulación.

1. *Vías pecuarias.* Se regirán por su legislación específica: Ley 3/1995, de 23 de marzo («Boletín Oficial del Estado» número 71, de 24 de marzo de 1995), y Reglamento de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 155/1998, de 21 de julio, «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía» número 87, de 4 de agosto de 1998).

2. *Cauces.* Se regirán por su legislación específica: Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, («Boletín Oficial del Estado» número 189, de 8 de agosto 1985), Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/86, de 11 de abril, «Boletín Oficial del Estado» del 30) y Plan Hidrológico del Guadalquivir (Real Decreto 1664/98, de 24 de julio, «Boletín Oficial del Estado», 11 de agosto y Orden Ministerial de 23 de julio de 1999, «Boletín Oficial del Estado» 27 de agosto).

3. *Parque Urbano.* Condiciones de uso y edificación: Se destinará a jardines. Se autorizarán edificaciones complementarias y al servicio del parque de una sola planta, y cuya ocupación no supere el 5% de la superficie total del Parque.

Artículo 33. Sistema General de Equipamiento Colectivo: Regulación.

1. El uso será específico de cada equipamiento, y las condiciones de edificación serán en cada caso, las siguientes:

Polideportivo Municipal. Se autorizarán las edificaciones e instalaciones precisas para la práctica de los diferentes deportes, así como de los graderíos, vestuarios y de la edificación complementaria para vivienda de vigilante en su caso.

Centros Docentes. La edificabilidad máxima será de 1,00 metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo. La tipología será de «edificación aislada», con un número máximo de plantas de dos (baja y primera), por encima de esta última solo se autorizarán cuerpos de edificación destinados a servicios del edificio y accesos a la azotea en su caso.

Ambulatorio, Casa de Cultura, Mercado de Abastos y Ayuntamiento. Las condiciones de edificación y estética serán las correspondientes a la zona en que esté englobado.

Cementerio. Serán admisibles obras de remodelación y ampliación.

Templos. Las condiciones de edificación serán las que derivan de la edificación existente, admitiéndose solo obras complementarias que no supongan aumento de volumen.

Campo de feria. Las edificaciones e instalaciones destinadas a este uso tendrán carácter efímero y deberán desmontarse de manera que los terrenos puedan utilizarse alternativamente como espacio libre. Se podrá edificar con carácter estable hasta un 10% de la superficie total dedicándose a instalaciones de apoyo a la celebración anual de la feria.

Artículo 34. Sistemas Locales.

En suelo urbano, las presentes Normas Subsidiarias señalan el suelo adscrito a Sistemas Locales compuesto por el viario, y los jardines y zonas verdes.

En suelo apto para ser urbanizado, serán los Planes Parciales correspondientes quienes señalen la situación de los sistemas locales, respetando en todo caso la red viaria primaria prevista en estas Normas, y la localización en su caso de las Áreas Libres y los Equipamientos de localización definida.

Artículo 35. Desarrollo de los Sistemas Generales.

Las presentes Normas Subsidiarias, prevén la formación o ampliación de los siguientes Sistemas Generales:

De Comunicaciones: Circunvalación de las carreteras SE-637, SE-637 y nudo de acceso a la Matilla.

De infraestructuras: Sistema de Abastecimiento de Agua Potable.

De Equipamiento Colectivo: Campo de Feria, Mercado de Abastos

De Parques y Áreas Libres: Parque Lineal del Ferrocarril.

Artículo 36. *Gestión.*

La adquisición del suelo con destino a Sistemas Generales que no estén adscritos a ámbitos de suelo apto para ser urbanizado o urbano, se obtendrá por expropiación. La aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos.

TÍTULO III. *Normas generales*

CAPÍTULO I. *Normas generales de uso*

Artículo 37. *Aplicación.*

Las Normas contenidas en el presente Capítulo se aplicarán para la utilización del suelo y de la edificación, tanto en el suelo urbano como en el apto para ser urbanizado regulándose en el suelo no urbanizable por lo dispuesto en el Título VI.

Artículo 38. *Clases de usos.*

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

1. Uso característico de cada zona es el que se refiere a la actividad predominante que la define y condiciona la posibilidad de implantación de otros usos según su grado de compatibilidad.

2. Son usos permitidos aquellos que se pueden implantar en la zona por considerarse compatibles con el uso característico.

3. Son usos prohibidos los que no se pueden localizar en la zona por considerarse incompatibles con el uso característico de aquella.

Artículo 39. *Tipos y categorías de usos.*

1. En función del grado de determinación, los usos pueden ser:

Globales: Cuando se asignan con carácter genérico a las diferentes áreas de suelo apto para ser urbanizado.

Pormenorizados: Cuando se asignan con carácter específico a cada una de las parcelas de suelo urbano.

2. A los efectos de las presentes Normas Subsidiarias, los usos se tipifican en:

Globales	Pormenorizados
Residencial	Vivienda unifamiliar Vivienda colectiva
Industrial	Industria y almacenamiento Talleres de mantenimiento del automóvil
Terciario	Hospedaje Espectáculo y salas de reunión Comercio Oficinas Aparcamiento
Equipamiento	Docente Servicios de interés público y social Instalaciones
Espacios libres	Parques y jardines Deportivos

Viario

2. Cuando en un mismo edificio o local se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

Artículo 40. *Uso residencial.*

1. Es el uso que corresponde al alojamiento permanente de personas.

2. Son usos pormenorizados del residencial:

a) *Vivienda unifamiliar:* La que ocupa una parcela y dispone de acceso exclusivo desde la vía pública.

b) *Vivienda colectiva:* La que comparte con otras una parcela común en régimen de comunidad.

Artículo 41. *Uso industrial.*

1. Es el uso que corresponde al desarrollo de actividades de transformación, manipulación, elaboración, almacenamiento y venta al por mayor de materias primas o semielaboradas, y de los productos resultantes de las anteriores operaciones.

2. Se distinguen dos usos pormenorizados:

a) Industria y almacenamiento, que incluye las operaciones descritas para el uso genérico.

b) Talleres de mantenimiento y reparación de vehículos automóviles, motocicletas y bicicletas.

Se establecen las siguientes categorías:

Grado A: Potencia instalada: 0'1 KW/m² con un máximo de 10 KW.

Grado B: Potencia máxima instalada: 0'1 KW/m².

Grado C: Potencia máxima instalable: no se limita.

3. Otras condiciones:

— *Vertidos industriales:* las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de someterse a depuración previa en la propia industria de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales.

Las instalaciones cuya producción de aguas residuales se mantengan dentro de los parámetros admisibles, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

— Talleres de reparación y mantenimiento de vehículos automóviles.

1. En zonas de uso distinto al industrial, las actividades incluidas en el uso pormenorizado talleres de mantenimiento del automóvil, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.

b) Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de trescientos (300) metros cuadrados.

2. En todo caso, los talleres de mantenimiento de vehículos de transportes de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos kilos (3.500), sólo se permitirán en zonas de uso global o pormenorizado industrial.

Artículo 42. *Uso terciario.*

1. Es el que corresponde a la prestación de servicios y venta de mercancías de toda clase.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

Terciario I. Corresponde a la actividad de oficinas (prestación de servicios de carácter profesional, administrativo, técnico, financiero de información y otros).

Terciario II. Incluye las actividades de:

A. *Comercio:* Suministros de mercancías y servicios de toda clase, incluyendo la venta de comidas y bebidas para su consumo en el local.

B. *Espectáculos y Salas de Reunión:* Comprendiendo todas las actividades ligadas a la vida de relación pudiendo ir acompañadas de la representación de espectáculos (discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juego de azar, ... etc).

Terciario III. Corresponde a la actividad de garaje-aparcamiento. Comprende las actividades de estancia y guarda de vehículos a motor, incluyendo los depósitos de venta de vehículos.

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1.ª: Hasta 3 vehículos.

Categoría 2.ª: Hasta 20 vehículos.

Categoría 3.ª: Más de 20 vehículos.

Cada plaza tendrá una superficie no inferior a 20 metros cuadrados. En caso de utilizar rampas, éstas no tendrán una pendiente superior al 16% y se interpondrá entre aquella y la vía pública una plataforma horizontal de longitud mayor o igual a 3 metros.

Artículo 43. Equipamiento.

1. Uso de equipamiento es el de aquellos edificios e instalaciones destinados a la prestación de servicios de carácter público y comunitario.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) *Docente*: Abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza. Incluye los centros de enseñanza preescolar, todos los niveles reglados de enseñanzas básicas, medias y superiores y las no regladas (centros de idiomas, academias, etc...), así como la investigación.

b) *Servicios de Interés Público y Social*: Que comprenden a su vez los siguientes usos:

— *Sanitario*. Los destinados al tratamiento médico de la población.

— *Asistencial*. Los destinados a la prestación de asistencia especializada de carácter social, excluyendo los servicios médicos.

— *Cultural*. Los consistentes en la conservación, recreación y trasmisión del conocimiento.

— *Administrativo*. En los que se desarrollan tareas de gestión de la Administración Pública en todos sus niveles.

— *Mercados de Abasto*. Los destinados al aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

— *Deportivo*. Que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

— *Religioso*. Los destinados al culto, de carácter público o privado.

c) *Instalaciones*: Comprenden las actividades de tratamiento, transporte, distribución y control de aguas potables, energía eléctrica, aguas residuales, telefonía, etc...

CAPÍTULO II. Normas generales de edificación

SECCIÓN I. Ámbitos, tipos y condiciones de edificación. Definiciones

Artículo 44. Ámbito de aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente capítulo se aplicarán a la edificación en el suelo urbano y en el apto para ser urbanizado, así como a las edificaciones autorizables en suelo no urbanizable, debiendo ajustarse a ellas todos los instrumentos de planeamiento que desarrollen las presentes Normas Subsidiarias.

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

Artículo 45. Condiciones de la edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen para cada uno de los aspectos que a continuación se relacionan:

- Condiciones de parcela.
- Condiciones de situación, volumen y forma.
- Condiciones de calidad, higiene y seguridad.
- Condiciones estéticas.

2. En el suelo apto para ser urbanizado la edificación cumplirá, además, las condiciones que se señalen en el Plan Parcial correspondiente.

SECCIÓN II. Condiciones de parcela

Artículo 46. Requisito General.

La unidad de intervención en la edificación y uso es la parcela urbanística y a ella habrá de referirse cualquier solicitud de licencia.

La parcela urbanística se corresponde con la parcela catastral, o, en su caso, con la resultante del correspondiente Proyecto de Parcelación con licencia concedida.

Artículo 47. Segregación y Agregación de Parcelas.

Cualquier parcela no asociada a una edificación, instalación o elemento protegido, puede ser objeto de segregaciones y, o, agregaciones, siempre y cuando todas las parcelas resultantes cumplan las condiciones dimensionales que se establecen en las ordenanzas o normas particulares para la clase de suelo o zona en la que estén situadas.

Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.

Para proceder a cualquier operación de agregación o segregación de parcelas deberá obtenerse la correspondiente licencia de parcelación de acuerdo con lo establecido en los artículos 11, 12 y 13 de las presentes Normas Urbanísticas.

SECCIÓN III. Condiciones de situación, volumen y forma de edificación

Artículo 48. Situación de la edificación.

La posición de la edificación dentro de la parcela urbanística responderá necesariamente a uno de los dos tipos siguientes:

a) *Edificación según alineación a vial*. La edificación se sitúa ocupando toda la alineación exterior de la parcela, desde un lindero lateral al opuesto, sin solución de continuidad. No se admiten pues, retranqueos con respecto a los linderos laterales.

b) *Edificación aislada*. La edificación se sitúa en el interior de la parcela, manteniendo distancias respecto de algunos, o todos, sus linderos.

Artículo 49. Determinación de la altura. Cota de referencia.

Altura de la edificación es la distancia vertical entre la cota de referencia y la que corresponde al forjado que constituye la cubierta de la última planta del edificio.

Para su determinación se procederá según los criterios que a continuación se establecen:

1. Edificios con fachada a una sola calle:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la calle de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de los tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media de cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del párrafo anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales, desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes, la mayor altura permisible podrá volver sobre la menor altura en una longitud equivalente al ancho de la calle de menor altura, y longitud nunca superior a 6 metros.

Excepcionando la vuelta de esquina anterior, la mayor altura permisible se retranqueará 6 metros como mínimo desde la calle de menor altura.

Los paramentos que se originen por diferencias de altura y retranqueos recibirán el tratamiento de fachada.

3. Edificios con frente a dos o más vías públicas paralelas u oblicuas cuando no forman esquina ni chaflán.

La altura reguladora se determinará por la que corresponda al vial a que dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta.

Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

Artículo 50. *Plantas.*

Se consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) *Sótano.* Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinticinco centímetros (225), ni la altura de piso inferior a doscientos cincuenta centímetros (250).

b) *Planta baja.* En la edificación en manzana cerrada, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta centímetros (70) por debajo de la cota de referencia y los ciento cincuenta centímetros (150) por encima de ella. Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de zona.

En la edificación abierta, planta baja será la que tenga el suelo hasta ciento veinticinco centímetros (125) por encima o por debajo de la rasante del terreno.

El techo de las plantas bajas, en la edificación según alineación a vial, distará de la cota de referencia un mínimo de trescientos centímetros (300), fijándose el máximo en relación con las alturas colindantes.

c) *Plantas de piso.* Son las situadas por encima del forjado del techo de planta baja.

La altura libre de las plantas de piso será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

d) *Plantas bajo cubierta.* Plantas situadas entre la cara superior del forjado de la última planta de piso y la cara inferior de la cubierta inclinada.

Tendrán la condición de habitables, cuando al menos el 50% de su superficie una altura no inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 51. *Alturas máxima y mínima.*

La altura máxima permisible de la nueva edificación expresada en número de plantas de piso, incluida la planta baja, es de dos (2). Las plantas bajo cubierta, sean o no habitables, no computarán a este efecto siempre y cuando la cubierta este totalmente por debajo del plano de máxima pendiente para cubiertas inclinadas establecido en el artículo 64. La planta de sótano no computará a este efecto.

Con carácter de mínimo podrá edificarse una planta menos que la señalada en el apartado anterior.

Dentro de las condiciones señaladas en los apartados anteriores, las alturas totales y parciales deberán establecerse en relación con las colindantes, cuando desarrollen la misma altura reguladora, debiendo justificarse este aspecto mediante documentación gráfica.

Artículo 52. *Construcciones por encima de la altura máxima.*

Por encima de la altura señalada en el artículo anterior, podrá autorizarse un cuerpo construido, retranqueado en su totalidad a la calle un mínimo de cuatro (4) metros, cuya superficie no excederá en ningún caso de un veinte por ciento (20%) de la construida en la planta inmediatamente inferior. En esta construcción únicamente se permitirá la instalación de las casillas para maquinaria de ascensores y salidas de escaleras con expresa exclusión de piezas habitables.

Sobre estas construcciones no se admitirá ningún cuerpo adicional, depósito o cualquier otro tipo de instalación, que deberán ser incluidas en el cuerpo edificado que se describe en el párrafo anterior.

Artículo 53. *Patios.*

1. Se considera patio, a efectos de esta Normativa, a todo espacio no edificado situado dentro de las parcelas edificables y destinados a obtener ventilación y/o iluminación.

2. La superficie horizontal mínima del patio, a lo largo de todo su desarrollo en altura, se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

— La dimensión horizontal de todos los lados del perímetro del patio, cuando sea rectangular, será igual o superior a un tercio de su altura (H/3) y siempre podrá inscribirse dentro del perímetro, cualquiera que sea su forma, un círculo de tres (3) metros de diámetro.

— Se considerará como altura (H) a efectos de la medición de patios, a la dimensión vertical existente entre la cota del suelo del local más bajo de los que abren a él y la de coronación de la edificación a la que sirve.

3. Únicamente podrán disponerse patios abiertos a fachada en las zonas de edificación abierta.

4. Podrá admitirse la mancomunidad de patios entre distintas parcelas a fin de completar las dimensiones mínimas determinadas en el punto 2, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

— Que se constituya la mancomunidad en escritura pública como derecho real de servidumbre sobre los solares o muebles y se inscriba en el Registro de la Propiedad.

— Que tal servidumbre no pueda cancelarse sin autorización municipal, ni en tanto subsista alguno de los edificios que la constituyeron.

SECCIÓN IV. *Condiciones de calidad, higiene y seguridad*

Artículo 54. *Condiciones de aislamiento.*

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico y las condiciones de aislamiento acústico contenidas en la normativa vigente y en las correspondientes Normas Básicas de Edificación.

2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin, las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

Artículo 55. *Condiciones de habitabilidad.*

1. Se considera, a efectos de esta Normativa, pieza o local habitable, a todo aquél en el que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza o local que tenga la consideración de habitable deberá ser exterior; considerándose así cuando presente hueco de ventilación e iluminación, con las dimensiones que se señalan en el artículo siguiente, sobre cualquiera de los siguientes espacios:

a) Vía pública, calle, plaza o cualquier otro espacio público libre de edificación

b) Patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones dimensionales específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.

3. Si existiese planta bajo cubierta, se podrá destinar a dependencias habitables cuando al menos el 50% de su superficie tenga altura libre igual o mayor a 250 cm. En caso contrario solo podrá albergar las instalaciones técnicas del edificio.

4. En las plantas de sótano sólo se podrán situar los usos de garaje-aparcamiento y los elementos técnicos de los edificios, quedando prohibido su uso como dependencia habitable.

Artículo 56. *Condiciones de ventilación e iluminación.*

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1:20) de la superficie útil de la pieza.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

4. La ventilación de las piezas no habitables, tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada.

Artículo 57. *Dotaciones y servicios en los edificios.*

1. Los edificios dispondrán de los servicios de agua corriente potable, energía eléctrica, evacuación de aguas residuales y pluviales a la red pública, evacuación de humos y las que exija el uso específico al que se destine.

2. Queda prohibido el vertido de aguas residuales a cauces abiertos, tanto si se realiza directamente como si se hace a través de fosas sépticas o cualquier otra instalación de depuración.

Artículo 58. *Condiciones de seguridad.*

A efectos de garantizar la seguridad de los usuarios y la evacuación en casos de siniestro, los edificios cumplirán las condiciones de dimensión, disposición y diseño de las dependencias, espacios de circulación interior y accesos que establece la legislación general, en especial se tendrá en cuenta:

— La Norma Básica de la Edificación de «Protección contra incendios en los edificios».

— El «Reglamento de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas» en los edificios destinados a estos usos.

— El Decreto 72/92 relativo a la supresión de barreras arquitectónicas en la edificación.

SECCIÓN V. *Condiciones estéticas*

Artículo 59. *Armonización de las construcciones con su entorno.*

Las nuevas construcciones y las alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición al del ambiente urbano en el que estuviesen situadas.

1. A tal fin, se adecuará, cuando sea necesario, la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando líneas de cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc., de la nueva edificación con las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

4. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

5. Los huecos de ventilación y, o, vistas que se dispongan en planta baja deberán disponer su alféizar a una distancia no inferior a un (1) metro de la rasante de la vía pública.

Artículo 60. *Cuerpos salientes.*

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

3. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permitirán los cuerpos salientes siempre que no vuelen más del veinte por ciento (20%) de la latitud de la calle, con un máximo de un (1) metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un tercio (1/3) de la longitud de la fachada.

4. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo, los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a trescientos (300) centímetros al nivel de la acera.

Artículo 61. *Elementos salientes.*

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza municipal.

2. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.

b) Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo del ancho del vial respecto a la fachada ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.

c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentren a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.

d) En todo caso el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

3. Queda prohibida la colocación de gárgolas y bajantes de aguas pluviales en fachada y el vertido directo de aquellas a la vía pública debiendo recogerse en bajantes internos y arquetas subterráneas.

Artículo 62. *Instalaciones en las fachadas.*

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

Artículo 63. *Medianerías.*

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 64. Cubiertas.

1. En zonas de uso característico residencial se podrán utilizar cubiertas de estos dos tipos:

a) Cubierta inclinada de teja, con una pendiente máxima de 30%.

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 siempre que la profundidad del paño de cubierta inclinada sea, al menos, de 2 m. Los pretils medianeros de la azotea tendrán, como mínimo 2 metros de altura sobre el pavimento de cubierta de manera que no puedan producirse vistas sobre los predios colindantes.

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.

2. Dentro de los criterios generales de armonización de la edificación en su entorno, el Ayuntamiento podrá obligar a la adopción de uno de los dos tipos de cubierta mencionados cuando sea el que exista en el 70% o más de la longitud del tramo de calle de la manzana en la que se integre el edificio.

Artículo 65. Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Por medio de cerramientos de estética acordes con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del Organismo municipal.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 66. Protección del arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata por la persona o personas causantes de su pérdida.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

4. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

CAPÍTULO III. Normas generales de urbanización

Artículo 67. Ámbito de aplicación.

Las normas contenidas en el presente Título son de aplicación a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

Artículo 68. Criterios de trazado y dimensionamiento del viario.

1. El diseño de las vías grafiadas en los planos de las Normas Subsidiarias es vinculante en lo referido a alineaciones, trazado y rasantes.

2. Las secciones de las vías de nueva formación se atenderán a las especificaciones siguientes:

Vías locales en unidades de ejecución y sectores: Seis (6) metros de calzada con aceras de ciento cincuenta (1,50) centímetros.

Vías intermedias en sectores: Ocho (8) metros de calzada con aceras de dos (2) metros.

Vías principales en sectores: Once (11) metros de calzada con aceras de tres (3) metros.

Artículo 69. Criterios para el dimensionamiento y ejecución de redes.

Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

En la redacción de los Proyectos de Urbanización y en la de los Proyectos de obras ordinarias que afecten a los servicios urbanos básicos (red viaria, abastecimiento de agua y energía eléctrica, alumbrado y red de saneamiento) que desarrollan las presentes Normas, se utilizarán los siguientes criterios:

1. Abastecimiento de agua.

En las previsiones de los planes y proyectos de urbanización el cálculo del consumo diario medio se realizará considerando una presión mínima de 15 m.c.a. en el punto de acometida de cada parcela, con dotaciones mínimas, según uso:

— Residencial: 300 litros/habitante/día.

— Industrial: 1 litro/segundo/Hectárea.

— Riego e incendios: 50 litros/habitante/día.

El diámetro mínimo será de ochenta (80) milímetros en la red general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendida entre 0'5 y 1'5 metros por segundo.

Cuando el abastecimiento de agua no proceda de la red municipal, será preciso justificar, mediante la documentación legalmente requerida en cada caso, la potabilidad y calidad de la misma.

2. Evacuación de aguas residuales y pluviales.

Para el cálculo de la red de saneamiento se adoptará como caudal mínimo para aguas negras, el calculado para la dotación de agua potable; para las aguas pluviales se partirá de una precipitación de 100 litros/seg./Ha. aplicándose un coeficiente de escurrimiento que en función de la zona afectada, será:

- Zona de edificación cerrada: 0'6.
- Zona de edificación abierta: 0'4.
- Zonas industriales: 0'3.
- Zona de parques y jardines: 0'1.

Las conducciones de aguas pluviales serán siempre subterráneas, pudiendo disponerse cunetas para la recogida de aguas pluviales; en cualquier caso, su trazado discurrirá por la red viaria pública o por áreas libres de uso y dominio público.

La red de conducción del saneamiento ha de estar siempre por debajo de la red de abastecimiento de agua, a una distancia mínima de 50 cm. entre generatrices más próximas, siempre que no exista peligro de contaminación. Además ambas redes han de instalarse en zanjas diferentes.

La sección mínima de las tuberías será de 0'3 metros de diámetro y las velocidades máximas de agua, a sección llena, de 4 m./seg., siendo la mínima de 0'5 m./seg.

Para pendientes inferiores al cinco por mil (5 0/00) y en diámetros inferiores a cuarenta (40) centímetros, queda prohibido el uso del hormigón. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0,6 y 3,5 metros por segundo. Fuera de estos límites la solución será debidamente razonada.

Se protegerán las tuberías en caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, siempre que la diferencia de la cota superior de la calzada a la clave del tubo sea inferior a un (1) metro.

Se dispondrán pozos de registro en los cambios de dirección y de rasante y en las alineaciones rectas a distancia no superior a los 40 metros.

Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, salvo que se empleen como depuración previa al vertido a una red general de saneamiento.

Los elementos de depuración previos al vertido a la red municipal, cuando existan, deberán proyectarse de acuerdo con los criterios que establece la Norma Tecnológica NTE- ISA-Depuración y vertido.

3. Red de energía eléctrica.

Deberá justificarse documentalmente la procedencia de la energía eléctrica, acometida, tensión y capacidad disponible.

Los cálculos para el dimensionamiento de la red se realizarán de acuerdo con las siguientes dotaciones, según usos:

- Residencial:
 - Electrificación mínima: 3.000 W.
 - Electrificación media: 5.000 W.
- Comercial: 80 W/M2.
- Industrial: 150 W/M2.

El trazado de la red en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 V. siendo el tendido subterráneo, prohibiéndose expresamente el uso de cables trenzados en fachadas de las edificaciones.

Los centros de transformación deberán cumplir el Reglamento Electrotécnico de B.T. (O. de 31 de octubre de 1973).

4. Alumbrado público.

El alumbrado público se resolverá de manera que sus componentes armonicen con las características urbanas de

la zona, siendo los niveles mínimos de iluminación los que a continuación se indican:

- Iluminancia:
 - Vías principales: 12 lux.
 - Otras vías: 8 lux.
- Uniformidad:
 - Min./Med.:
 - Vías principales: 1:3.
 - Otras vías: 1:4.

Los proyectos de alumbrado público deberán redactarse de acuerdo con la «Norma e Instrucciones para el Alumbrado Urbano», MV 1.965 y las Normas Tecnológicas Españolas (IEA) "Instalaciones Electricidad Alumbrado Exterior".

5. Pavimentación.

A. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se derivan de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

B. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

C. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal, sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo, diseñándose de forma que los itinerarios que atraviesen no queden afectados por pendientes, de tal forma que considerados en el sentido peatonal de la marcha cumplan los siguientes requisitos:

a) La pendiente longitudinal máxima será del 12% en tramos inferiores a 3 m, y del 8% en tramos iguales o superiores a 3m.

b) La pendiente transversal máxima será del 2%.

c) Los vados destinados específicamente a la supresión de barreras urbanísticas en los itinerarios peatonales, además de cumplir los requisitos anteriores, se diseñarán de manera que:

— Se sitúen, como mínimo en cada cruce de calle o vías de circulación.

— Los dos niveles a comunicar se enlacen por un plano inclinado de pendiente longitudinal y transversal que, como máximo, será del 8% y 2% respectivamente.

— Su anchura sea como mínimo de 1,80 m.

— El desnivel sin plano inclinado no sea superior a 2 cm.

d) Los pavimentos de los itinerarios peatonales serán antideslizantes, variando la textura y el color de los mismos en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo.

D. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada. Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de 2 cm.

E. Supresión de barreras arquitectónicas. El diseño de todos los elementos que conforman el espacio público se atenderá a los criterios que para la supresión de barreras

arquitectónicas determina el Decreto 72/92 de la Junta de Andalucía.

6. *Vertido de escombros y residuos de obras.*

Los escombros y residuos que se generen como consecuencia de la ejecución de obras de urbanización serán conducidos a vertedero controlado, debiendo justificarse tal circunstancia en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

7. *Mantenimiento de la maquinaria.*

La maquinaria empleada en la ejecución de las obras de urbanización deberá ser puesta a punto (incluyendo los cambios de aceite) en talleres autorizados, debiendo justificarse expresamente esta circunstancia en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

8. *Apantallamiento acústico.*

Cuando en cumplimiento del Reglamento de Calidad del Aire sea necesario, por existir contaminación acústica procedente de la red viaria o ferroviaria, se dispondrá un apantallamiento acústico integrado en las obras de urbanización capaz de absorber el exceso de ruido existente.

TÍTULO IV. *Ordenanzas para el suelo urbano*

CAPÍTULO I. *Disposiciones de carácter general*

Artículo 70. *Ámbito de aplicación.*

Las ordenanzas contenidas en el presente Título son de aplicación al suelo urbano delimitado como tal en el plano O-4 de «Clasificación del suelo».

Artículo 71. *Limitaciones en áreas sujetas a desarrollo posterior.*

1. En los planos O-6 de «Determinaciones en suelo urbano» se delimitan aquellas áreas de suelo urbano en las que se exige un complemento de las determinaciones, mediante la formulación de P.E.R.I o Estudio de Detalle.

2. Hasta tanto no están aprobados definitivamente los instrumentos de planeamiento previstos, no podrán concederse licencias para la realización de los actos de edificación y uso del suelo que se enumeran en los artículos 14 y 17 de las presentes Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO II. *Ordenanzas particulares para las distintas zonas en suelo urbano*

Artículo 72. *Alcance.*

Las condiciones particulares u ordenanzas de zona regulan las condiciones específicas en función de su localización en la ciudad.

Artículo 73. *Ordenanza Residencial 1 (SUR1).*

1. *Condiciones de parcela:* Se autorizarán segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 120 m. y presenten anchos en fachada no inferiores a 6 m. Podrán agregarse parcelas cuando al menos una de ellas tenga una superficie inferior a 60 m² y siempre que la superficie resultante no sea superior a 200 m².

2. *Condiciones de uso:*

— Uso característico: Residencial.

— Uso compatible: En edificio compartido con un máximo de 200 m². construidos:

- Industrial Grado A.
- Terciario Tipo I.
- Terciario Tipo II Grado A.
- Terciario Tipo III Categoría 1.

Excepto los que desarrollen actividades:

A) Incluidas en los anexos 1.º y 2.º de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.

B) Incluidas en los grupos A y B del anexo 1.º del Reglamento de Calidad del Aire.

3. *Condiciones de Edificación:*

a) *Tipología:* Edificación entre medianeras con fachada en la alineación de vial fijada.

b) *Ocupación:* No superior al 75% de la superficie de la parcela.

c) *Edificabilidad:* No superior a 1,5 m²/m².

d) *Altura de la Edificación:*

— El número máximo de plantas será de dos, baja y primera. Pudiendo situarse además una planta bajo cubierta inclinada y una planta de sótano.

— La altura máxima de la edificación, medida entre cada punto de la rasante del terreno en fachada y el techo de la última planta será de 7,50 m.

e) *Condiciones estéticas:*

1. Huecos de fachada:

— Huecos de fachada adoptará la técnica compositiva de muro. Para ello, en cualquier sección horizontal por fachada el porcentaje de macizo será superior al de hueco, y estos serán alargados y alineados verticalmente.

2. Salientes y cuerpos volados: Sobre la alineación establecida se admitirán:

a) Zócalos que podrán sobresalir 5 cm. del paramento de fachada.

b) Rejas y elementos ornamentales que podrán sobresalir un máximo de 10 cm.

c) Balcones, que podrán sobresalir 35 cm.

El diseño de los balcones se atenderá a las siguientes condiciones:

a) No se autorizarán a altura inferior a 3,50 m.

b) Deberán separarse al menos 1 m. de la medianería.

c) Cada balcón se ceñirá a un hueco.

d) Su protección será de elementos de cerrajería, no admitiéndose balcones con elementos de fábrica o cualquier otro material en el frente o laterales.

3. *Materiales de Revestimiento de fachadas y cubiertas.*

a) El color general predominante de la fachada será blanco.

b) Se prohíbe el uso de material de revestimiento de fachada de tipo vitrificado o piedra artificial.

c) Las cubiertas podrán ser azotea a la andaluza o tejas planas o curvas cerámicas.

d) Las carpinterías no se admitirán con acabados brillantes, anodizados, o cualquier otro tratamiento similar.

Artículo 74. *Ordenanza Residencial 2 (SUR2).*

1. *Definición:* Corresponde a la extensión reciente del núcleo tradicional.

2. *Condiciones de parcela:* Se autorizarán segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 120 m. y presenten anchos en fachada no inferiores a 6 m.

Podrán agregarse parcelas cuando al menos una de ellas tenga una superficie inferior a 60 m² y siempre que la superficie resultante no sea superior a 200 m².

Cuando la edificación forme parte de un conjunto edificado unitariamente se mantendrán las condiciones de parcelación del proyecto original.

3 *Condiciones de uso:*

— Uso característico: Residencial.

— Usos compatibles:

- Industrial Grado A y B.
- Terciario Tipo I.
- Terciario Tipo II.
- Terciario Tipo III, categorías 1ª, 2ª y 3ª.

Excepto los que desarrollen actividades:

A) Incluidas en los anexos 1.º y 2.º de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.

B) Incluidas en los grupos A y B del anexo 1.º del Reglamento de Calidad del Aire.

4. *Condiciones de edificación:*

a) *Tipología:* Edificación entre medianeras con fachada en la alineación de vial fijada.

b) Ocupación: No superior al 80% de la superficie de la parcela.

c) Edificabilidad: No superior a 1,6 m²/m².

d) Altura de la Edificación:

— El número máximo de plantas será de dos, baja y primera. Pudiendo situarse además una planta bajo cubierta inclinada y una planta de sótano.

— La altura máxima de la edificación, medida entre cada punto de la rasante del terreno en fachada y el techo de la última planta será de 7,50 m.

e) Condiciones estéticas:

1. Huecos de fachada:

— Los huecos de fachada adoptará la técnica compositiva de muro. Para ello, en cualquier sección horizontal por fachada el porcentaje de macizo será superior al de hueco, y estos serán alargados y alineados verticalmente.

2. Salientes y cuerpos volados: sobre la alineación establecida se admitirán:

a) Zócalos que podrán sobresalir 5 cm. del paramento de fachada.

b) Rejas y elementos ornamentales que podrán sobresalir un máximo de 10 cm.

c) Balcones, que podrán sobresalir 35 cm.

El diseño de los balcones se atenderá a las siguientes condiciones:

a) No se autorizarán a altura inferior a 3,00 m.

b) Deberán separarse al menos 1 m. de la medianería.

c) Cada balcón se ceñirá a un hueco.

d) Su protección será de elementos de cerrajería, no admitiéndose balcones con elementos de fábrica o cualquier otro material en el frente o laterales.

3. Materiales de Revestimiento de fachadas y cubiertas.

a) El color general predominante de la fachada será blanco.

b) Se prohíbe el uso de material de revestimiento de fachada de tipo vitrificado o piedra artificial.

c) Las cubiertas podrán ser azotea a la andaluza o tejas planas o curvas cerámicas.

d) Las carpinterías no se admitirán con acabados brillantes, anodizados, o cualquier otro tratamiento similar.

5. *Conjuntos Unitarios:*

Las obras de rehabilitación o reforma que afecten a edificaciones que formen parte de un conjunto edificatorio construido simultáneamente con proyecto unitario y elementos compositivos comunes, mantendrán la tipología y condiciones edificatorias, de ocupación y estéticas del proyecto original.

Artículo 75. *Ordenanza Residencial 3 (SUR3).*

1. *Definición:* Corresponde a la extensión reciente del núcleo tradicional con tipología de edificación aislada.

2. *Condiciones de parcela:* Se autorizarán segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 300 m. y presenten anchos en fachada no inferiores a 15 m. Podrán agregarse parcelas cuando al menos una de ellas tenga una superficie inferior a 60 m² y siempre que la superficie resultante no sea superior a 600 m².

Cuando la edificación forme parte de un conjunto edificado unitariamente se mantendrán las condiciones de parcelación del proyecto original.

3. *Condiciones de uso:*

— Uso característico: Residencial.

— Usos compatibles:

• Terciario Tipo I.

4. *Condiciones de edificación:*

a) Tipología: Vivienda unifamiliar aislada con retranqueos a linderos no inferior a 3 metros.

b) Ocupación: No superior al 40% de la superficie de la parcela.

c) Edificabilidad: No superior a 0.65 m²/m².

d) Altura de la Edificación:

— El número máximo de plantas será de dos, baja y primera. Pudiendo situarse además una planta bajo cubierta inclinada y una planta de sótano que no computaran a efectos de edificabilidad.

— La altura máxima de la edificación, medida entre cada punto de la rasante del terreno en fachada y el techo de la última planta será de 7,50 m.

e) Condiciones estéticas:

1. Huecos de fachada:

— Los huecos de fachada adoptará la técnica compositiva de muro. Para ello, en cualquier sección horizontal por fachada el porcentaje de macizo será superior al de hueco, y estos serán alargados y alineados verticalmente.

2. Materiales de Revestimiento de fachadas y cubiertas.

a) El color general predominante de la fachada será blanco.

b) Las cubiertas podrán ser azotea a la andaluza o tejas planas o curvas cerámicas.

Artículo 76. *Ordenanza Industrial (SUI).*

1. *Condiciones de parcela:* Se autorizará segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 500 m². y presenten anchos en fachada no menores de 15 m.

2. *Condiciones de uso:*

Uso característico: Industrial en categorías 1.^a, 2.^a y 3.^a.

— Uso compatible:

• Terciario Tipo II.

En ambos casos, excepto los que desarrollen actividades:

A) Incluidas en los anexos 1.º y 2.º de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.

B) Incluidas en los grupos A y B del anexo 1.º del Reglamento de Calidad del Aire.

3. *Condiciones de edificación:*

a) Tipología de edificación: Edificación aislada o adosada.

b) Situación de la Edificación en la parcela: La edificación se retranqueará 5 m. de los linderos públicos y podrá situarse sobre los linderos privados o retranqueados de los mismos, en cuyo caso habrá de separarse al menos 3 m.

c) Ocupación del Suelo: No superior al 80% de la parcela.

d) Edificabilidad: 1 m². construido/m². de parcela.

e) Altura de la Edificación:

— El número máximo de plantas será de dos: baja y primera.

— La altura máxima de la edificación, medida en cada punto de la rasante en fachada y el alero de cubierta, será de 8 m.

— Podrán autorizarse alturas superiores en instalaciones singularizadas como depósitos, silos, etc.

CAPÍTULO III. *Ordenanzas particulares de las unidades de ejecución previstas*

Artículo 77. *Definición y Desarrollo. Redacción del Planeamiento.*

1. Las Unidades de Ejecución previstas en estas Normas Subsidiarias son las definidas en el Plano O-5 «Calificación del suelo». En todos los casos, se trata de áreas de suelo urbano no consolidado por la urbanización a los efectos previstos por el artículo 14.2 de la Ley 6/98 de régimen de suelo y valoraciones.

2. Las Unidades de Ejecución se desarrollarán, en su caso mediante Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle, y siempre con el correspondiente Proyecto de Urbanización. En su desarrollo se atenderán a lo previsto en el Plano O-5 y en sus ordenanzas particulares.

3. Cuando así lo establezca la ordenanza de aplicación, los Planes Especiales de Reforma Interior, los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización serán redactados por los propietarios de los terrenos incluidos en las Unidades de Ejecución correspondientes.

4. Los Planes Especiales de Reforma Interior y los Estudios de Detalle habrán de ser presentados en el Ayuntamiento para iniciar su tramitación en el plazo de 1 año desde la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias.

5. Los Proyectos de Urbanización habrán de ser presentados en el Ayuntamiento para iniciar su tramitación en el plazo de 6 meses desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle correspondiente. En caso de que este, de acuerdo con las ordenanzas de aplicación no sea necesario, el Proyecto de Urbanización deberá presentarse en el plazo de seis meses desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

6. El Sistema de Ejecución será el de compensación, salvo en aquellos casos en que la ordenanza de aplicación establezca otro.

7. El incumplimiento de los plazos señalados en los apartados 2 y 3 podrá ser causa para su redacción por el Ayuntamiento con sustitución del Sistema de Ejecución por el de Cooperación y el transcurso de seis (6) meses desde el cambio de Sistema sin que se redacte el planeamiento requerido será causa para la sustitución por el Sistema de Expropiación.

Artículo 78. Unidad de Ejecución-1 (U.E.-1).

Normas Particulares.

1. Número máximo de viviendas: 150 viv.
2. Superficies:
 - Total U.E.: 41.295 metros cuadrados.
 - Espacios Libres y viario: 21.013 metros cuadrados.
 - Equipamiento: 1.204 metros cuadrados.
 - Neto edificable: 19.078 metros cuadrados.

3. Otras condiciones: Las condiciones de parcela, edificación y uso serán las correspondientes a la ordenanza SUR2, siempre y cuando de su aplicación no se derive ni mayor edificabilidad u ocupación, ni menor dotación de equipamiento, áreas libres o viario, que las arriba señaladas. Se podrán reajustar los volúmenes edificados, las alineaciones y rasantes mediante la redacción de un Estudio de Detalle. El uso de los terrenos requiere la previa redacción de un Proyecto de Urbanización y su ejecución mediante el Sistema de Cooperación, en el plazo máximo de dos (2) años.

Artículo 79. Unidad de Ejecución-2 (U.E.-2).

Normas Particulares.

1. Número máximo de viviendas: 30 viv.
2. Superficies:
 - Total U.E.: 7.390 metros cuadrados.
 - Espacios Libres y viario: 3.652 metros cuadrados.
 - Neto edificable: 3.738 metros cuadrados.

3. Otras condiciones: Las condiciones de parcela, edificación y uso serán las correspondientes a la ordenanza SUR2, siempre y cuando de su aplicación no se derive ni mayor edificabilidad u ocupación, ni menor dotación de equipamiento, áreas libres o viario, que las arriba señaladas. Se podrán reajustar los volúmenes edificados, las alineaciones y rasantes mediante la redacción de un Estudio de Detalle. El uso de los terrenos requiere la previa redacción de un Proyecto de Urbanización y su ejecución mediante el Sistema de Compensación, en el plazo máximo de dos (2) años.

Artículo 80. Unidad de Ejecución-3 (U.E.-3).

Normas Particulares.

1. Número máximo de viviendas: 18 viv.
2. Superficies:

- Total U.E.: 2.691 metros cuadrados.
- Espacios Libres y viario: 1.155 metros cuadrados.
- Neto edificable: 1.536 metros cuadrados.

3. Otras condiciones: Las condiciones de parcela, edificación y uso serán las correspondientes a la ordenanza SUR2, siempre y cuando de su aplicación no se derive ni mayor edificabilidad u ocupación, ni menor dotación de equipamiento, áreas libres o viario, que las arriba señaladas. Se podrán reajustar los volúmenes edificados, las alineaciones y rasantes mediante la redacción de un Estudio de Detalle. El uso de los terrenos requiere la previa redacción de un Proyecto de Urbanización y su ejecución mediante el Sistema de Compensación, en el plazo máximo de dos (2) años.

Artículo 81. Unidad de Ejecución-4 (U.E.-4).

Normas Particulares.

1. Número máximo de viviendas: 50 viv.
2. Superficies:
 - Total U.E.: 20.620 metros cuadrados.
 - Espacios Libres y viario: 11.597 metros cuadrados.
 - Neto edificable: 9.023 metros cuadrados.

3. Otras condiciones: Las condiciones de parcela, edificación y uso serán las correspondientes a la ordenanza SUR2, siempre y cuando de su aplicación no se derive ni mayor edificabilidad u ocupación, ni menor dotación de equipamiento, áreas libres o viario, que las arriba señaladas. Se podrán reajustar los volúmenes edificados, las alineaciones y rasantes mediante la redacción de un Estudio de Detalle. El uso de los terrenos requiere la previa redacción de un Proyecto de Urbanización y su ejecución mediante el Sistema de Compensación, en el plazo máximo de dos (2) años. El Proyecto de Urbanización deberá contemplar el apantallamiento acústico del ferrocarril.

Artículo 82. Unidad de Ejecución-5 (U.E.-5).

Normas Particulares.

1. Número máximo de viviendas: 110 viv.
2. Superficies:
 - Total U.E.: 40.197 metros cuadrados.
 - Espacios Libres y viario: 10.824 metros cuadrados.
 - Equipamiento: 877 metros cuadrados.
 - Neto edificable residencial: 22.663 metros cuadrados.
 - Neto edificable industrial: 5.833 metros cuadrados.

3. Otras condiciones: Las condiciones de parcela, edificación y uso serán las correspondientes a las ordenanzas SUR2, y SUI para el suelo de uso residencial e industrial respectivamente siempre y cuando de su aplicación no se derive ni mayor edificabilidad u ocupación, ni menor dotación de equipamiento, áreas libres o viario, que las arriba señaladas. Se podrán reajustar los volúmenes edificados, las alineaciones y rasantes mediante la redacción de un Estudio de Detalle. El uso de los terrenos requiere la previa redacción de un Proyecto de Urbanización y su ejecución mediante el Sistema de Compensación, en el plazo máximo de dos (2) años. Las colindancias entre zonas de uso residencial e industrial habrán de incluir un tratamiento de borde entre ambos usos, mediante el oportuno distanciamiento y ajardinamiento.

Artículo 83. Unidad de Ejecución-6 (U.E.-6).

Normas Particulares.

1. Número máximo de viviendas: 10 viv.
2. Superficies:
 - Total U.E.: 81.157 metros cuadrados.
 - Espacios Libres y viario: 17.015 metros cuadrados.
 - Neto edificable residencial: 12.423 metros cuadrados.
 - Neto edificable industrial: 51.719 metros cuadrados.

3. Otras condiciones: Las condiciones de parcela, edificación y uso serán las correspondientes a las ordenanzas

SUR3, y SUI siempre y cuando de su aplicación no se derive ni mayor edificabilidad u ocupación, ni menor dotación de equipamiento, áreas libres o viario, que las arriba señaladas. La ordenación pormenorizada de los terrenos se efectuará mediante Plan Especial de Reforma Interior, en el plazo máximo de dos (2) años desde la aprobación definitiva de estas Normas. El uso de los terrenos requiere la previa redacción de un Proyecto de Urbanización y su ejecución mediante el Sistema de Compensación. Las colindancias entre zonas de uso residencial e industrial habrán de incluir un tratamiento de borde entre ambos usos, mediante el oportuno distanciamiento y ajardinamiento.

Artículo 84. *Unidad de Ejecución-7 (U.E.-7).*

Normas Particulares.

1. Número máximo de viviendas: 10 viv.
2. Superficies:
 - Total U.E.: 19.701 metros cuadrados.
 - Espacios Libres y viario: 2.399 metros cuadrados.
 - Neto edificable residencial: 2.502 metros cuadrados.
 - Neto edificable industrial: 14.800 metros cuadrados.
3. Otras condiciones: Las condiciones de parcela, edificación y uso serán las correspondientes a las ordenanzas SUR2, y SUI para el suelo de uso residencial e industrial respectivamente siempre y cuando de su aplicación no se derive ni mayor edificabilidad u ocupación, ni menor dotación de equipamiento, áreas libres o viario, que las arriba señaladas. Se podrán reajustar los volúmenes edificados, las alineaciones y rasantes mediante la redacción de un Estudio de Detalle. El uso de los terrenos requiere la previa redacción de un Proyecto de Urbanización y su ejecución mediante el Sistema de Compensación, en el plazo máximo de dos (2) años. Las colindancias entre zonas de uso residencial e industrial habrán de incluir un tratamiento de borde entre ambos usos, mediante el oportuno distanciamiento y ajardinamiento.

Artículo 85. *Unidad de Ejecución-8 (U.E.-8).*

Normas Particulares.

1. Número máximo de viviendas: 23 viv.
2. Superficies:
 - Total U.E.: 4.774 metros cuadrados.
 - Espacios Libres y viario: 922 metros cuadrados.
 - Neto edificable residencial: 3.852 metros cuadrados.
3. Otras condiciones: Las condiciones de parcela, edificación y uso serán las correspondientes a la ordenanza SUR2 siempre y cuando de su aplicación no se derive ni mayor edificabilidad u ocupación, ni menor dotación de equipamiento, áreas libres o viario, que las arriba señaladas. Se podrán reajustar los volúmenes edificados, las alineaciones y rasantes mediante la redacción de un Estudio de Detalle. El uso de los terrenos requiere la previa redacción de un Proyecto de Urbanización y su ejecución mediante el Sistema de Compensación, en el plazo máximo de dos (2) años.

TÍTULO V. *Normas particulares para el suelo apto para ser urbanizado*

Artículo 86. *Definición.*

Constituye el suelo apto para ser urbanizado los terrenos delimitados con tal carácter en el plano O-4 «Clasificación del suelo».

Artículo 87. *Desarrollo del suelo apto para ser urbanizado.*

El suelo apto para ser urbanizado se desarrollará mediante Planes Parciales, cuyo ámbito coincidirá con el de uno de los sectores delimitados en el plano O-5.

Las ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en los Títulos Segundo, Tercero y Cuarto de las presentes Normas Urbanísticas y a las recomendaciones y condiciones que se establecen en el presente Título.

Artículo 88. *Ejecución del planeamiento.*

Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo apto para ser urbanizado contendrán su división en polígonos y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellos, de conformidad, en su caso, con las previsiones de las presentes Normas.

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

Artículo 89. *Plazos.*

Los propietarios de suelo apto para ser urbanizado deberán:

- 1) Presentar el Plan Parcial correspondiente en el plazo máximo de veinticuatro (24) meses a partir de la entrada en vigor de las presentes Normas.
- 2) Cumplir los deberes de cesión y equidistribución en el plazo máximo de treinta y seis (36) meses, a partir del mismo momento.
- 3) Urbanizar en el plazo máximo de cuatro (4) años a partir de la entrada en vigor de las presentes Normas.
- 4) Edificar en el plazo máximo de seis (6) años a partir de ese momento.

El incumplimiento de estos plazos dará lugar, según el caso, a la extinción del correspondiente derecho a urbanizar, a la reducción del aprovechamiento urbanístico o a la extinción del derecho a edificar, en los términos que establece el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

SECCIÓN I. *Contenido de los planes parciales*

Artículo 90. *Documentación.*

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales se elaborará con el grado de precisión y con arreglo a los criterios que señalan los artículos 45 a 64 del Reglamento de Planeamiento del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, debiendo completarse tales determinaciones y criterios con los que se señalan a continuación para los siguientes documentos:

1. *Memoria.*

Además del contenido exigible por la Ley y el Reglamento, describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

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

o) Repercusión del viario, expresada en metros cuadrados por vivienda o por cada cien (100) metros cuadrados edificables.

2. Plan de etapas y Programa de actuación.

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

2. El Plan Parcial debe señalar los plazos para su desarrollo, estableciendo, al menos:

a) El que corresponda a la presentación, en su caso y ante la Administración Actuante, del Proyecto de Estatutos y Bases de Ejecución de la Junta de Compensación o, en su caso, del de Reparcelación. Estos plazos se computarán desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

b) El que corresponda a la presentación del Proyecto de Urbanización. Este plazo se computará desde la constitución de la Junta de Compensación, si fuera exigible, o desde la aprobación del Plan Parcial, en caso contrario.

c) El que corresponda al inicio y terminación de las obras de urbanización e implantación de los servicios, computado desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

d) El que corresponda a la iniciación de las obras de edificación, contado a partir de la recepción provisional de la urbanización, salvo en el supuesto de que se ejecuten ambas simultáneamente.

e) El que corresponda a la construcción de las dotaciones comunitarias de la urbanización a cargo de los promotores.

3. Estudio económico y financiero del Plan Parcial.

Debe contener:

a) La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimientos de tierras, redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de gas energético, pavimentación, arbolado y jardinería, mobiliario urbano y ornamentación, y obras especiales que hubieran de efectuarse.

b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su implantación diera lugar.

4. Plan de Restauración.

Que abarque los aspectos de análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y sus instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras a utilizar, accesos y vías abiertas para la obra, etc; integración paisajística, redes de drenaje, mantenimiento de especies vegetales, etc; así como las medidas de protección y corrección de los impactos generados.

Artículo 91. *Conformidad de las Compañías suministradoras.*

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

SECCIÓN II. Condiciones particulares para las distintas zonas de suelo apto para ser urbanizado

Artículo 92. Alcance.

Las condiciones particulares de las distintas zonas en Suelo apto para ser urbanizado, establecen las condiciones reguladoras del uso global del suelo, la edificabilidad y las condiciones de la ordenación.

Se establecen las siguientes ordenanzas de zona en suelo apto para ser urbanizado.

— Residencial en manzana cerrada.

— Residencial aislada.

— Industrial

Artículo 93. *Ordenanza Residencial en manzana cerrada (RM).*

1. El uso global es el Residencial. El Plan Parcial podrá señalar otros usos complementarios excepto el industrial que se considera incompatible y por tanto prohibido.

2. Las condiciones de la ordenación que debe desarrollar el Plan Parcial son:

— Tipología: Unifamiliar adosada.

— Superficie mínima de la parcela en m.²: 120.

— Fachada mínima en m: 6,5.

— Ocupación máxima de la parcela en %: 70.

— Número máximo de plantas s/r.: 2.

— Número de viviendas por parcela: 1

3. Esta ordenanza será de aplicación en los sectores Residencial Oeste (RO) y Residencial Este (RE).

Artículo 94. *Ordenanza Residencial Aislada (RA).*

1. El uso global es el Residencial. El Plan Parcial podrá señalar otros usos complementarios excepto el industrial que se considera incompatible y por tanto prohibido.

2. Las condiciones de la ordenación que debe desarrollar el Plan Parcial son:

— Tipología: Unifamiliar aislada.

— Superficie mínima de la parcela en m.²: 300.

— Fachada mínima en m.: 15.

— Separación a linderos en m:

• Públicos: 5.

• Privados: 3.

— Número máximo de plantas: 2.

— Número de viviendas por parcela: 1.

3. Esta ordenanza será de aplicación en los sectores Residencial Norte (RN) y Residencial Sur (RS).

Artículo 95. *Ordenanza Industrial (IA).*

1. Uso global: Industrial

2. Ordenación: Edificación aislada en el interior de la parcela con separación a linderos:

• Públicos: 5 m.

• Privados: 3 m.

En el caso de proyecto unitario, la edificación podrá adosarse a linderos laterales manteniendo la separación a linderos públicos.

3. Parcela mínima: 500 metros cuadrados.

4. Altura de la edificación: 2 plantas/7 m.

5. Esta ordenanza, que tiene carácter indicativo, podrá ser reajustada por el Plan Parcial que desarrolle la ordenación, siempre y cuando no se derive una mayor ocupación ni un aumento de edificabilidad.

El Plan Parcial establecerá el régimen de usos pormenorizados que deberá ajustarse a la legislación medioambiental vigente.

SECCIÓN III. Normas particulares de los sectores

Artículo 96. *División en zonas. Delimitación de Sectores.*

En suelo apto para ser urbanizado se establecen las siguientes zonas de aplicación de normativa homogénea:

— Zona residencial.

— Zona industrial.

Los ámbitos y delimitación de sectores dentro de cada una de ellas aparecen graficiados en el Plano de Ordenación O-5 «Calificación del suelo».

Artículo 97. *Sector Residencial Norte (RN):*

1. Iniciativa de Redacción Plan Parcial: Particulares.

2. Sistema de Ejecución: Compensación.

3. Edificabilidad de la zona residencial: 0.48 m.² /m.²

4. Número máximo de viviendas: 280 viv.

5. Superficie total del Sector: 93.465 metros cuadrados.

6. Sistemas Locales: Se dimensionaran de acuerdo con lo establecido en el anexo al Reglamento de Planeamiento «Reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales» sin perjuicio de que, cumpliendo en cualquier caso los mínimos establecidos en este, las cesiones de suelo previstas para centros de EGB deban entenderse hechas a la enseñanza básica y ajustarse a lo establecido en la L.O.G.S.E. (Ley 1/90 de 3 de octubre) conforme a la Disposición Adicional 17.4 de esta Ley.

Los suelos destinados a dotación escolar se localizarán con carácter obligatorio en el denominado «Huerto Martín» contiguo a las actuales instalaciones escolares del Colegio Público Pío XII y de manera que se mantenga la continuidad de las nuevas instalaciones con las antiguas.

7. Otras condiciones: Cada vivienda dispondrá de una plaza de aparcamiento dentro de la parcela.

8. El aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente al ámbito del sector es de 0,48 m²/m², siendo el uso característico el residencial y la tipología característica la de viviendas aisladas (con retranqueos a linderos).

Artículo 98. *Sector Residencial Oeste (RO):*

1. Iniciativa de Redacción Plan Parcial: Particulares.

2. Sistema de Ejecución: Compensación.

3. Edificabilidad de la zona residencial: 0.665 m.² /m.²

4. Número máximo de viviendas: 372 viv.

5. Superficie total del Sector: 112.758 metros cuadrados.

6. Sistemas Locales: Se dimensionaran de acuerdo con lo establecido en el anexo al Reglamento de Planeamiento «Reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales» sin perjuicio de que, cumpliendo en cualquier caso los mínimos establecidos en este, las cesiones de suelo previstas para centros de EGB deban entenderse hechas a la enseñanza básica y ajustarse a lo establecido en la L.O.G.S.E. (Ley 1/90 de 3 de Octubre) conforme a la Disposición Adicional 17.4 de esta Ley.

7. Sistemas Generales incluidos en el Sector: 11.011 metros cuadrados.

8. Otras condiciones: Cada vivienda dispondrá de una plaza de aparcamiento dentro de la parcela. Se deberá distribuir prioritariamente el espacio obtenido de cesiones a modo de espacios libres en los bordes perimetrales de la actuación que contacten con usos industriales de la U.E.7, con la «fabrica de maderas» y con el Campo de Feria.

9. El aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente al ámbito del sector es de 0,60 m.² /m.², siendo el uso característico el residencial y la tipología característica la de viviendas entre medianeras o adosadas.

Artículo 99. *Sector Residencial Sur (RS):*

1. Iniciativa de Redacción Plan Parcial: Particulares.

2. Sistema de Ejecución: Compensación.

3. Edificabilidad de la zona residencial: 0.564 m.² /m.²

4. Número máximo de viviendas: 437 viv.

5. Superficie total del Sector: 132.462 metros cuadrados.

6. Sistemas Locales: Se dimensionaran de acuerdo con lo establecido en el anexo al Reglamento de Planeamiento «Reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales» sin perjuicio de que, cumpliendo en cualquier caso los mínimos establecidos en este, las cesiones de suelo previstas para centros de EGB deban entenderse hechas a la enseñanza básica y ajustarse a lo establecido en la L.O.G.S.E. (Ley 1/90, de 3 de octubre) conforme a la Disposición Adicional 17.4 de esta Ley.

7. Sistemas Generales incluidos dentro del Sector: 14.939 metros cuadrados

8. Otras condiciones: Cada vivienda dispondrá de una plaza de aparcamiento dentro de la parcela.

9. El proyecto de urbanización deberá contemplar el apantallamiento acústico a lo largo de la vía del ferrocarril.

10. El aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente al ámbito del sector es de 0,50 m²/m², siendo el uso característico el residencial y la tipología característica la de viviendas aisladas (con retranqueos a linderos).

Artículo 100. *Sector Residencial Este (RE):*

1. Iniciativa de Redacción Plan Parcial: Particulares.

2. Sistema de Ejecución: Compensación.

3. Edificabilidad de la zona residencial: 0.52 m.² t./m.²s

4. Número máximo de viviendas: 665 viv.

5. Superficie total del Sector: 221.954 metros cuadrados.

6. Sistemas Locales: Se dimensionaran de acuerdo con lo establecido en el anexo al Reglamento de Planeamiento «Reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales», sin perjuicio de que, cumpliendo en cualquier caso los mínimos establecidos en este, las cesiones de suelo previstas para centros de EGB deban entenderse hechas a la enseñanza básica y ajustarse a lo establecido en la L.O.G.S.E. (Ley 1/90, de 3 de octubre) conforme a la Disposición Adicional 17.4 de esta Ley.

7. Otras condiciones: Cada vivienda dispondrá de una plaza de aparcamiento dentro de la parcela.

8. El aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente al ámbito del sector es de 0,52 m.²/m.², siendo el uso característico el residencial y la tipología característica la de viviendas entre medianeras o adosadas.

Artículo 101. *Sector Industrial Sur 1 (IS1):*

1. Iniciativa de Redacción Plan Parcial: Particulares.

2. Sistema de Ejecución: Compensación.

3. Edificabilidad de la zona industrial: 0.53 m.² /m.²

4. Superficie total del Sector: 121.363 metros cuadrados.

5. Sistemas Locales: Las reservas se dimensionarán de acuerdo con lo establecido en el Anexo al Reglamento de Planeamiento «Reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales».

6. Otras condiciones: Dentro de cada parcela se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos.

Dentro de la zona de afeción de la carretera SE-637, grafiada en el Plano de Ordenación O-5, se dispondrá, paralelo a aquella, el trazado del tramo de la «vereda de Hernandillo y Castilleja al Juncal» que coincide con la linde del Sector.

Se procederá a una integración paisajística conjunta de la actuación con amplia utilización de apantallamientos vegetales en las vistas sobre las vías de comunicación rodadas y férreas y frente al sector Residencial Sur.

No serán autorizables las actividades incluidas en el anexo 1.º de la Ley de Protección Ambiental.

7. El aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente al ámbito del sector es de 0,53 m.²/m.², siendo el uso característico el industrial y la tipología característica la de naves adosadas con retranqueo a fachada.

Artículo 102. *Sector Industrial Sur 2 (IS2):*

1. Iniciativa de Redacción Plan Parcial: Particulares.

2. Sistema de Ejecución: Compensación.

3. Edificabilidad de la zona industrial: 0.53 m.² /m.²

4. Superficie total del Sector: 30.392 metros cuadrados.

5. Sistemas Locales: Las reservas se dimensionarán de acuerdo con lo establecido en el anexo al Reglamento de Planeamiento «Reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales».

6. Otras condiciones: Dentro de cada parcela se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos.

El Proyecto de Urbanización resolverá la conducción de los vertidos a la depuradora existente, o planteará un sistema de depuración autónomo para el sector.

Se procederá a una integración paisajística conjunta de la actuación con amplia utilización de apantallamientos vegetales en las vistas sobre las vías de comunicación rodadas.

No serán autorizables las actividades incluidas en el anexo 1.º de la Ley de Protección Ambiental.

7. El aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente al ámbito del sector es de 0,53 m.²/m.², siendo el uso característico el industrial y la tipología característica la de naves adosadas con retranqueo a fachada.

TÍTULO VI. *Regulación del suelo no urbanizable*

SECCIÓN I. *Generalidades*

Artículo 103. *Alcance.*

La presente normativa urbanística tiene por objeto el establecimiento de medidas de protección y conservación de los valores de orden agrícola, forestal, paisajístico,... etc, y regular el régimen excepcional de edificación garantizando la preservación de este tipo de suelo del proceso de desarrollo urbano.

Artículo 104. *Condiciones Generales de Uso del Suelo y la Edificación.*

Los usos de suelo y la edificación en las zonas de suelo no urbanizable serán, con carácter general, los propios de las actividades agropecuarias y de la explotación de los recursos naturales, de acuerdo con lo establecido en los apartados 1 y 2 del artículo 25.

Solamente con carácter excepcional, y cuando las condiciones particulares de la zona lo permitan, podrán autorizarse edificaciones o instalaciones destinadas a otros usos.

Queda prohibido cualquier tipo de edificación en parcelas inferiores a las unidades mínimas de cultivo que establece la resolución, de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales («Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 136, de 26 de noviembre de 1996), sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable a la actividad a la que se destine la edificación.

Artículo 105. *Parcelaciones en suelo no urbanizable.*

En el suelo no urbanizable solo podrán realizarse divisiones de la propiedad que tengan por objeto la explotación racional de los recursos naturales de las fincas, en consecuencia queda expresamente prohibida la parcelación de terrenos para fines urbanísticos y cualquier otro fraccionamiento de la propiedad que pueda dar lugar a la formación de un núcleo de población.

Artículo 106. *Núcleo de población.*

Se entiende por núcleo de población, a los efectos de las presentes Normas Subsidiarias, toda agrupación de edificios o instalaciones que genere de manera objetiva la necesidad de prestar cualquiera de los servicios urbanísticos básicos comunes: red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público y red viaria.

Para evitar la formación de núcleos de población se prohíbe la construcción de edificaciones o instalaciones no ligadas a actividades agropecuarias a una distancia inferior a doscientos cincuenta (250) metros de cualquier otra edificación existente.

SECCIÓN II. *Regulación de los usos y de la edificación*

Artículo 107. *Clases de usos.*

En función de su posible implantación en cada una de las zonas de suelo no urbanizable, los usos pueden ser:

a) Usos característicos: los que definen a cada una de las zonas en que se divide el suelo no urbanizable.

b) Usos compatibles: son aquellos que pueden implantarse en cada zona por no alterar sus características básicas.

c) Usos prohibidos: son aquellos cuya implantación está expresamente excluida por ser incompatibles con los característicos.

Artículo 108. *Tipos de usos edificatorios.*

1. En el suelo no urbanizable se regulan los siguientes usos edificatorios:

- 1.º Usos agropecuarios.
- 2.º Usos vinculados a las obras públicas.
- 3.º Usos de utilidad pública o interés social cuya naturaleza aconseje su emplazamiento en el medio rural.
- 4.º Uso residencial.

2. En todo lo que no colisione con lo regulado en la normativa especial de usos y edificación para el suelo no urbanizable, son de aplicación a estos usos las determinaciones de las normas generales establecidas en los Títulos Cuarto y Quinto.

3. Los usos edificatorios solo serán autorizables cuando tengan consideración de compatibles con el característico de cada zona, de acuerdo con lo establecido en el artículo anterior.

SECCIÓN III. *Condiciones particulares para las edificaciones sujetas al régimen general del suelo no urbanizable*

Artículo 109. *Condiciones particulares para las edificaciones vinculadas al uso agropecuario.*

1. Se entiende por edificaciones destinadas a explotaciones agropecuarias las instalaciones dirigidas a la explotación de recursos vivos como: invernaderos, cuadras, establos, granjas, casetas de aperos, garajes para vehículos agrícolas y almacenes. Se excluyen de este concepto las naves para transformación o embalaje de productos agrarios, que tendrán la consideración de uso industrial.

2. Este tipo de construcciones deberá cumplir las siguientes condiciones de implantación:

A) Distancia a linderos: 4 ms., salvo las granjas, cuadras, establos y vaquerías que se separarán 15 ms.

B) Distancia entre edificios: Mínima de 100 ms. respecto a cualquier otro situado en parcela colindante.

C) Superficie edificable: máxima del 5% de la parcela.

D) Altura máxima: 7 ms., sólo superable por elementos técnicos como cintas transportadoras o tolvas.

3. Las granjas, cuadras, establos y vaquerías solo podrán situarse a distancias superiores a 1.000 ms. de cualquier suelo urbano o apto para ser urbanizado. En el procedimiento de protección ambiental correspondiente se contemplará expresamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de materias orgánicas que en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

Artículo 110. *Condiciones particulares para las edificaciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas.*

1. Se entiende por construcciones e instalaciones vinculadas a la obra pública las dirigidas a su ejecución, conservación o servicio como depósitos, almacenes, plantas de hormigonado, puestos de socorro,... etc. Se excluyen de este concepto las ventas, restaurantes y hostales apoyados en la carretera, así como las áreas de servicio y gasolineras.

2. Las actividades vinculadas a la ejecución de obras públicas se considerarán como usos provisionales a los efectos de la aplicación del párrafo 2 del artículo 136 del Real Decreto Ley 1/1992.

De ese modo, en el otorgamiento de la licencia se establecerá el período de tiempo que permanecerán estas construcciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones agropecuarias y/o naturales originales de los suelos afectados, una vez demolida o desmantelada la construcción de que se trate.

Cuando se pretenda el mantenimiento y reutilización de las construcciones destinadas a la ejecución de obras públicas, se hará constar dicho extremo expresamente en la solicitud de licencia, y ésta se otorgará o no de acuerdo con las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

3. Sólo se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de las obras públicas, a los efectos de su ubicación en el suelo no urbanizable, aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

SECCIÓN IV. Condiciones particulares para las edificaciones sujetas al régimen especial del suelo no urbanizable

Artículo 111. Condiciones particulares para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social en el medio rural.

I. Actividades que disponen de una declaración formal de utilidad pública o interés social en virtud de la Ley .

Condiciones generales. Cada actividad vendrá regulada por la legislación aplicable en razón de la materia.

II. Actividades que, en virtud de sus características, se consideren y declaren por el órgano municipal competente de interés público su emplazamiento en el medio rural, bien por ser conveniente para la convivencia social o bien por ser imposible o perjudicial su emplazamiento en zonas pobladas, a estos efectos no se podrá considerar en ningún caso como justificación del emplazamiento el valor del suelo.

Se distinguen:

A) Equipamientos y servicios.

1. Se consideran como tales al conjunto de actividades destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida de los núcleos urbanos, caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural.

2. A los efectos de estas Normas, se establecen las siguientes clases:

a) Actividades dotacionales y espacios libres: Son las encaminadas a cubrir las necesidades de la población, tanto en el aspecto del ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc.

b) Actividades de servicios terciarios, son las destinadas al desarrollo de la vida social y el divertimento, tales como restaurantes, ventas, hoteles, campamentos, etc.

Condiciones generales. Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación aplicable en razón de la materia.

3. Este tipo de construcciones deberá cumplir las siguientes condiciones de implantación:

a) Parcela mínima: 10.000 metros cuadrados.

b) Distancia a linderos: 20 m.

c) Los campamentos, ventas y hoteles se separarán más de 2.000 metros de cualquier otro situado en la misma margen de carretera.

d) Superficie edificable: menor de 1.000 metros cuadrados, salvo las instalaciones deportivas, parques rurales, adecuaciones recreativas y ventas que no superarán los 500 metros cuadrados.

e) Altura máxima: 7 m.

5. Los cementerios se situarán a distancias superiores a 1.000 m. de cualquier suelo urbano o urbanizable.

6. Todas las construcciones o instalaciones de equipamientos o servicios deberá disponer un número de plazas de aparcamiento para vehículos de turismo igual o superior al número resultante de dividir por dos el aforo máximo de la edificación.

7. En todos los casos el proyecto debe justificar su ineludible ubicación en el medio rural, la no disponibilidad de suelos urbanos o aptos para ser urbanizados adecuados para el tipo de actividad y la imposibilidad de formación de núcleos de población.

8. El otorgamiento de licencia para las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social está supeditada, en virtud del artículo 16.2.2.^a, del Real Decreto Ley 1/1992, a la previa autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tramitándose de acuerdo al artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

B) Industrias.

1. Se entiende por industrias los establecimientos dedicados al almacenaje, transformación, envasado, preparación o extracción de materias primas o productos elaborados. Se excluyen los almacenes de productos agrarios que se abastezcan de una única explotación.

Se permitirán únicamente las actividades vinculadas a la zona de producción que por sus características no deban emplazarse en el medio urbano (almazaras, canteras, elaboración de elementos de piedra artificial,...) y las actividades cuya presencia en el medio rural suponga menores riesgos potenciales para la población que en el medio urbano (almacenamiento o producción de sustancias explosivas o tóxicas, almacenamiento de combustible, etc).

2. La implantación de tales industrias requerirá su consideración como instalación de utilidad pública o interés social que ha de emplazarse en el medio rural, declarada así por legislación sectorial o por acuerdo plenario municipal, así como autorización del organismo medioambiental competente.

3. Este tipo de construcciones deberá cumplir las siguientes condiciones de implantación:

a) Distancia a linderos: 20 ms.

b) Superficie edificable: máxima del 20% de la parcela, salvo los talleres de reparación que pueden alcanzar un 40%.

c) Altura máxima: 7 ms., sólo superables por elementos técnicos como cintas transportadoras o depósitos.

4. En todos los casos el proyecto ha de justificar su ineludible ubicación en el medio rural, la no disponibilidad de suelos urbanos o urbanizables adecuados al tipo de actividad y la imposibilidad de formación de núcleos de población.

5. Con independencia de las autorizaciones sectoriales oportunas, las licencias se tramitarán de acuerdo al artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

6. Con carácter supletorio, las industrias autorizables en suelo no urbanizable deberán cumplir las condiciones que se establecen para el uso industrial en el artículo 41.

Artículo 112. Condiciones particulares para las edificaciones residenciales.

1. Las edificaciones residenciales destinadas a vivienda familiar son aquellos conjuntos de espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento de una familia, así como las edificaciones anejas a la misma, como garajes, piscinas, jardines, etc.

2. Este tipo de construcciones, cuando sean compatibles con los usos específicos de cada zona, y siempre que no estén directamente vinculados a usos productivos o de explotación de recursos naturales, deberán cumplir las siguientes condiciones de implantación:

a) Parcela mínima: 5.000 metros cuadrados.

b) Distancia a linderos: 15 ms.

c) Distancia entre edificios: Mínima de 250 ms. respecto a los de parcelas colindantes.

d) Superficie edificable: Máxima de 500 metros cuadrados.

e) Altura máxima: 5 ms.

3. Estas viviendas deben ser aisladas y sin posibilidad de formar núcleos de población, por lo que se limita su número a 1 por parcela.

4. En los proyectos de viviendas en suelo no urbanizable debe justificarse la disponibilidad de agua potable de conformidad con el Real Decreto 928/79, sin necesidad de conectar con la red general de abastecimiento.

5. Los proyectos deben prever el procedimiento de depuración de los vertidos líquidos sin conectar a la red de saneamiento.

6. Con independencia de las autorizaciones sectoriales oportunas, las licencias se tramitarán de acuerdo al artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

SECCIÓN III. Regulación de las zonas

Artículo 113. Zonas en suelo no urbanizable.

El suelo no urbanizable del término municipal de Carrión de los Céspedes queda calificado en función de su adscripción a alguna de las siguientes zonas:

- Suelo no urbanizable genérico (SNUG).
- Suelo no urbanizable de protección sectorial:
 - De cauces públicos (SNUSM).
 - De carreteras (SNUSC).
 - De vías pecuarias (SNUSV).
 - De ferrocarriles (SNUSF).
 - De tendidos eléctricos (SNUSE).
 - De infraestructuras (SNUSI).
- Suelo no urbanizable de protección especial:
 - De la margen del Alcazayón (SNUEA).

Artículo 114. *Condiciones particulares para la zona no urbanizable genérico (SNUG).*

Se establece el siguiente régimen de usos edificatorios:

1. Uso característico:
 - Agropecuario.
 - Forestal.
 - Extractivo.
2. Usos compatibles:
 - Usos vinculados a las obras públicas.
 - Usos de utilidad pública o interés social.
 - Uso residencial.
3. Usos prohibidos:
 - Todos los demás.

Artículo 115. *Condiciones particulares para el suelo sujeto a protección sectorial de los cauces públicos (SNUSM).*

Se define un zona de protección de los márgenes de los cauces públicos constituida por dos bandas de cien (100) metros de anchura medidos a partir de las líneas definidas por el nivel de la máxima crecida ordinaria.

En la zona de protección no se permite ningún tipo de edificación o instalación, fomentándose la recuperación y restauración de la vegetación asociada a los cursos de agua, tanto arbórea como arbustiva, con especies autóctonas.

Se establece el siguiente régimen de usos:

1. Usos autorizados:
 - Obras de protección hidrológica.
 - Adecuaciones naturalísticas.
 - Adecuaciones recreativas.
 - Forestación.
2. Usos prohibidos: Todos los demás.

Todo cambio de uso requerirá la previa autorización del organismo de cuenca competente.

Artículo 116. *Condiciones particulares para el suelo sujeto a protección sectorial de carreteras (SNUSC).*

Se define una zona de protección de los márgenes de las carreteras definidas por dos bandas de:

— Treinta (30) metros de ancho a ambos lados de las aristas exteriores de explanación de las carreteras comarcales y locales.

— Cincuenta (50) metros de ancho a ambos lados de las aristas exteriores de explanación de las carreteras nacionales (CN).

— Cien (100) metros de ancho a ambos lados de las aristas exteriores de explanación de autovías y/o autopistas.

Asimismo se definen como zonas sin permisividad de edificación:

a) Dos bandas de dieciocho (18) metros de ancho a ambos lados de los bordes exteriores de la calzada de las carreteras comarcales y locales.

b) Dos bandas de veinticinco (25) metros de ancho a ambos lados de los bordes exteriores de las carreteras nacionales (CN).

c) Dos bandas de cien (100) metros de ancho a ambos lados de los bordes exteriores de las autovías y/o autopistas.

Las dos líneas exteriores se definen como líneas mínimas de edificación. Entre el borde de la calzada y la línea mínima de edificación no se permite ningún tipo de edificios, salvo las instalaciones de servicios que en el caso c) prevea el organismo competente. Entre la línea mínima de edificación y el límite de la zona de protección se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y su Reglamento.

Se establece el siguiente régimen de usos:

1. Usos característicos:
 - Agrícola.
 - Forestal.
 - Talas de conservación.
 - Tránsito de ganado (cuando el trazado coincida con el de una vía pecuaria no desafectada).
2. Usos autorizables:
 - Instalaciones provisionales para la ejecución y/o el entretenimiento de las obras públicas.
 - Sistema General de Comunicaciones.
 - Residencial ligado al entretenimiento de las obras públicas.
 - Soportes de publicidad exterior.
3. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 117. *Condiciones particulares para el suelo sujeto a protección sectorial de vías pecuarias (SNUSV).*

Esta zona de protección está definida por dos bandas de veinte (20) metros de ancho a ambos lados y paralelas al borde exterior de cañadas, caminos y veredas reales de uso público. Entre dicho borde y los límites de las bandas de protección no se permite ningún tipo de edificación.

1. Usos característicos:
 - Agrícola.
 - Forestal.
 - Talas de conservación.
 - Tránsito de ganado.
2. Usos prohibidos: Todos los demás.

Las vías pecuarias en sí son bienes de dominio público y quedan sujetas al régimen de usos que establece la Ley 3/1995, de 23 de marzo («Boletín Oficial del Estado» número 71/95), y el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 155/1998, de 21 de julio, «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía» número 87, de 4 de agosto de 1998).

Artículo 118. *Condiciones particulares para el suelo sujeto a protección sectorial de ferrocarriles (SNUSF).*

En aplicación de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres y su Reglamento se establece sobre el trazado de la línea del ferrocarril una zona de protección en suelo no urbanizable constituida por:

Zona de servidumbre: dos bandas de veinte (20) metros a partir de la zona de dominio público.

1. Uso característico:
 - Agrícola.
 - Forestal.
2. Usos prohibidos: Todos los demás.

Zona de afección: dos bandas de cincuenta (50) metros a partir de la zona de servidumbre.

1. Uso característico:
 - Agrícola.
 - Forestal.
2. Usos compatibles: Los propios del suelo no urbanizable previa aprobación por la empresa titular de la línea férrea.

Artículo 119. *Condiciones particulares para el suelo sujeto a protección sectorial de tendidos eléctricos (SNUSE).*

Se establece una zona de protección constituida por dos bandas simétricas al trazado de los tendidos aéreos de

alta tensión (AT) cuya anchura total vendrá determinada por la tensión de la línea expresada en kV según:

<i>Tensión en kV</i>	<i>Ancho en metros</i>
< 66	22
132	30
220	42
380	50

En estas bandas queda prohibido todo uso residencial, las granjas y establos y todas las instalaciones, cualquiera que sea su naturaleza, que exijan la presencia humana continuada.

Artículo 120. Condiciones particulares para el suelo sujeto a protección sectorial de infraestructuras (SNUSI).

Se establece una zona de protección constituida por dos bandas simétricas al trazado de las redes de transporte de combustibles en estado líquido o gaseoso de una anchura total de 50 metros en las que queda prohibido todo uso residencial y las instalaciones, cualquiera que sea su naturaleza, que exijan la presencia humana continuada.

Artículo 121. Condiciones particulares para el suelo sujeto a protección especial de la margen del Alcarayón.

Esta zona está formada por la margen izquierda del arroyo Alcarayón en todo su transcurso por el término municipal que se protege en función de su especial valor ecológico y paisajístico.

En esta zona solo se permitirán las obras hidráulicas de encauzamiento y protección, los trabajos de explotación y conservación forestal y las adecuaciones naturalísticas y recreativas, debiendo en todo caso cumplir las condiciones que para el dominio público hidráulico y sus zonas de protección se establecen en el artículo 115 de estas Normas.

TÍTULO VII. Normas de protección del patrimonio edificado del paisaje rural y del medio ambiente

Artículo 122. Deberes de los propietarios.

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 los artículos 21.1 y 245 del TR de la LRSOU y el artículo 15 de la 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 subsidiaria de las obras.

La implantación de usos y actividades que puedan generar un impacto paisajístico negativo, como graveras, canteras, vertederos, escombreras, depósitos de vehículos, grandes industrias,... etc, deberá realizarse justificando en el proyecto la inexistencia de ubicaciones menos impactantes, y estableciendo en todo caso medidas correctoras de impactos, que considerarán la tipología constructiva, ajardinamientos, cerramientos y pantallas vegetales que permitan minimizar la incidencia paisajística.

La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos con motivo de la ejecución de obras determinará la notificación del mismo en los términos que establece el artículo 84 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía y podrá llevar aparejada su paralización, de acuerdo con el procedimiento que establece el artículo 82 del mismo Reglamento en desarrollo del artículo 50 de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 123. Declaración de ruina.

Si a pesar de lo dispuesto en el artículo anterior se produjese algún supuesto de ruina, el órgano municipal competente no podrá acordar la demolición salvo en los casos de peligro inminente en los cuales se determinará la ejecución de las obras de demolición estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas.

En todo caso, el acuerdo deberá tener en cuenta lo establecido en los artículos 20 a 25 de la Ley de Patrimonio Histórico Español y 34 a 37 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 124. Protección de edificios y construcciones.

Para la protección de edificios y elementos urbanos de características singulares se establece, en función de las especiales características de Carrión de los Céspedes, una única categoría:

I. Protección integral. Que corresponde a edificios que deberán ser conservados íntegramente por su carácter singular y por sus valores históricos o artísticos, preservando todas sus características arquitectónicas.

Las parcelas correspondientes a la edificación protegida no podrán ser objeto de agregaciones o segregaciones.

Las obras a llevar a cabo en ellos estarán únicamente justificadas por la necesidad de reposición y, o, restauración, de elementos, o por la necesidad de adecuar sus instalaciones.

Las construcciones e instalaciones próximas a elementos objeto de protección deberán adecuarse a las edificaciones protegidas, especialmente en lo que corresponde a alturas, disposición volumétrica, medianeras, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

Se incluyen en este grupo:

- Iglesia Parroquial de San Martín.
- Ermita de Nuestra Señora de Consolación.

Artículo 125. Publicidad en Suelo Urbano o Urbanizable.

1. Sólo se permitirá publicidad adosada a edificaciones y en ningún caso sobresaldrá de la coronación del edificio ni se adosará a medianeras.

2. Los anuncios colocados paralelos al plano de apoyo podrán ser siempre autorizados si sus dimensiones no exceden de 60 cm. de largo por 25 cm. de ancho y no sobresalen del paramento de fachada más de 3 cm. Cuando superen las dimensiones anteriores, sólo se autorizarán cuando se sitúen sobre los dinteles de los huecos, sin sobrepasar la altura del forjado con un máximo de 60 cm. de altura y sobresaliendo un máximo de 15 cm.

3. Los anuncios colocados normales al paramento en que se apoyan, podrán ser autorizados cuando su punto más bajo esté a una altura no inferior a 2'70 cm. sobre la rasante del acerado, su altura no exceda de 90 cm. y su saliente máximo sea de 60 cm. sin sobresalir el ancho de la acera.

Artículo 126. Publicidad en Suelo No Urbanizable.

Los carteles, inscripciones o artefactos publicitarios de cualquier naturaleza quedan expresamente prohibidos en los ámbitos de suelo no urbanizable especialmente protegido.

Para su autorización en las demás zonas, podrá exigirse en el caso de estimarse necesario, presentar un estudio paisajístico que valore su incidencia en el conjunto de la cuenca visual afectada.

Artículo 127. Prevención Ambiental.

La prevención ambiental según se establece en la Ley 7/1994 de Andalucía de Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan, se llevará a cabo a través de los siguientes instrumentos:

- Evaluación de Impacto Ambiental.
- Informe Ambiental, y
- Calificación Ambiental.

Artículo 128. Actuaciones sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental.

En virtud de lo establecido en el artículo 11 y anexo primero de la Ley 7/1994, 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 la menos 500 toneladas de carbón de exquitos 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 materiales 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 MI.

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 guariciones de fricción, una producción anual de más de 50 toneladas de productos terminados y para otras utilizaciones de amianto, 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 metros cuadrados 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.

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 hidrológicas si el volumen anual alcanza o sobrepasa los siete millones de metros cúbicos.

26. Instalaciones de oleoductos o gaseoductos.

27. Actividades de relleno, drenaje y desecación de zonas húmedas.

28. Transporte aéreo de energía eléctrica de alta tensión igual o superior a 66 KW.

29. Industrias de fabricación de pasta de celulosa.

Artículo 129. *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 de 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 MI.

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 motores.

— 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 a 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 aquéllas superen 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 protegidos.

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 exquisitos bituminosos al día.

44. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica inferior a 300 MI.

45. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidos en el punto 6 del anexo 1.º

Artículo 130. *Actuaciones sujetas a calificación ambiental.*

En virtud de lo dispuesto en el artículo 32 y anexo tercero de la Ley 7/1994, 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, cueros 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 y 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 charra.

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 de anexo segundo.

Disposiciones adicionales

Primera.—Medidas correctoras complementarias derivadas del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

A. Condiciones de la Declaración Previa de Impacto Ambiental.

Además de las medidas correctoras que incluye el documento se observarán obligatoriamente las siguientes:

I. Determinaciones de carácter general.

1. Protección de las aguas: Se han de controlar los vertidos, con objeto de evitar la contaminación de las aguas subterráneas y superficiales.

Para ello:

I. Sobre los vertidos de Aguas Residuales.

1. Cualquier vertido de aguas residuales deberá realizarse a la red general de saneamiento. En caso de existir imposibilidad técnica debidamente justificada, deberá adoptarse el correspondiente sistema de depuración, acorde con las características del vertido y del medio receptor del efluente. En todo caso, se prohibirá cualquier vertido incontrolado, directo o indirecto, que acabe en cauce público.

2. Toda actividad cuyo funcionamiento produzca vertidos potencialmente contaminantes debido a su caudal y/o sus características químicas o biológicas, deberá efectuar el tratamiento de los mismos antes de su evacuación a la red general, de manera que se adapte a las disposiciones legales aplicables. Los valores máximos admisibles para los distintos parámetros de las aguas residuales vertidas a la red municipal deberán reglamentarse por la Corporación, de acuerdo con el sistema de tratamiento de aguas residuales que se adopte y la legislación vigente.

3. Se prohíbe a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales tóxicas por su composición química o bacteriológica, la inyección en pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

4. Para garantizar la correcta depuración de las aguas residuales generadas por los nuevos crecimientos las Normas Subsidiarias reservarán suelo con destino a la ampliación de las instalaciones actualmente existentes.

II. Sobre la protección a los cursos de aguas:

1. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces, así como los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad y la calificación de los terrenos.

2. Protección del suelo.

1. Las solicitudes de licencia para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejados movimientos de tierra en pendientes superiores al 15% o que afecten a una superficie mayor de 2.500 m² o a un volumen superior a 5.000 m³, debe incluir en el proyecto los estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.

2. En los proyectos de infraestructuras se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor de 3 ms y su reutilización posterior en la revegetación de taludes y espacios degradados.

3. En los proyectos de actividades extractivas se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor de 3 ms, la for-

mación de taludes con pendiente igual o menor de 1:3, la excavación sin profundizar bajo el nivel freático, el lavado de áridos en circuito cerrado y con balsa de decantación, el relleno de huecos mediante minería de transferencia y la revegetación final de toda el área afectada.

4. Las actividades de extracción, deberán poseer un Plan de Restauración Ambiental del área afectada, de conformidad con el Real Decreto 2.994/82.

Dicho Plan deberá incluir al menos lo siguiente:

a) Descripción de la actividad y localización a escala 1/10.000.

b) Descripción del medio físico y humano previsiblemente afectado.

c) Acondicionamiento de la superficie del terreno.

d) Medidas para evitar la erosión

e) Medidas de protección del paisaje

f) Almacenamiento de residuos

g) Calendarios de ejecución

h) Coste aproximado de las medidas adoptadas

Este Plan junto al Proyecto de Explotación, deberá ser remitido a los organismos competentes. Su autorización tendrá carácter previo a la obtención de la licencia municipal.

3. Protección de la vegetación.

Con objeto de proteger, recuperar y potenciar la vegetación autóctona del término en suelo no urbanizable:

1. Se prohíbe la tala, deterioro intencionado o cualquier acción que dañe al arbolado existente en todo el suelo no urbanizable, salvo caso excepcional justificado y de acuerdo con la legislación vigente.

2. En las actuaciones de restauración, se utilizarán especies autóctonas.

4. Protección de la fauna.

1. Será necesaria la obtención previa de licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas y vallados que puedan impedir el libre paso de la fauna.

2. No podrán autorizarse cerramientos cinegéticos exteriores a cotos que favorezcan la circulación de especies en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá un informe de la Consejería de Medio Ambiente que justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

5. Protección de la salud.

1. Para garantizar la no afección de la población por ruidos, se exigirá a las instalaciones a implantar, o existentes, en el municipio el cumplimiento de los niveles máximos equivalentes de ruido que se fijan el Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1996, de 20 de Febrero).

6. Zonas de protección de cauces públicos

1. En aplicación de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1985, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras con cualquier finalidad, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto ambiental.

2. Toda utilización del dominio público hidráulico, y particularmente de los vertidos, según el artículo 95 de la Ley de Aguas requiere concesión administrativa, conforme al Capítulo III del Título IV de la Ley de Aguas. En virtud de ello, los proyectos de obras que impliquen captaciones, regulaciones o vertidos serán remitidos a la Confederación Hidrográfica.

3. Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el libre curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad y la calificación de los terrenos.

4. Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales. Se prohibirá la tala, quema o eliminación de la vegetación de riberas y cauces.

II. Determinaciones a incluir en el planeamiento de desarrollo.

1. Determinaciones generales a considerar en el desarrollo de los suelos urbanos.

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen suelos incluidos en la clasificación como Suelo Urbano colindantes con el trazado del ferrocarril Sevilla-Huelva deberán incluir un estudio sobre el nivel de ruido que soportan estas áreas derivado del tráfico ferroviario.

Del referido estudio de ruidos se derivarán las medidas necesarias para reducir las emisiones a dichas zonas urbanas contemplando intervenciones como el apantallamiento del trazado ferroviario y las condiciones constructivas que deberán adoptarse en las nuevas edificaciones para alcanzar los límites admisibles de nivel sonoro en el interior de las edificaciones.

2. Determinaciones generales que han de incluirse en los Planes Parciales que desarrollen suelo urbanizable.

Los Planes Parciales deberán incorporar entre sus objetivos los siguientes:

1. Corrección de los impactos sobre la calidad del aire.

Los instrumentos de desarrollo en Suelo Apto para Urbanizar contemplarán en su documentación las medidas necesarias para proteger la calidad del medio ambiente atmosférico.

Cuando los suelos a desarrollar estén bajo la influencia de las infraestructuras viarias o del ferrocarril el planeamiento de desarrollo deberá incluir un estudio sobre el nivel de ruido que soportan estas áreas derivado del tráfico.

Del referido estudio de ruidos se derivarán las medidas necesarias para reducir las emisiones a dichas zonas urbanas contemplando intervenciones como el apantallamiento del trazado ferroviario o red viaria y las condiciones constructivas que deberán adoptarse en las nuevas edificaciones para alcanzar los límites admisibles de nivel sonoro en el interior de las edificaciones.

2. Medidas de prevención para la ejecución de las obras.

— Minimización de los impactos negativos sobre la Zona urbana durante la fase de urbanización y construcción.

- Reducción de ruidos y vibraciones.
- Reducción de la producción de polvo.
- Reducción de las aguas de escorrentía cargadas de fangos.

• Garantizar la correcta accesibilidad a las viviendas cercanas y al propio núcleo urbano mediante la regulación del tráfico de la maquinaria de obra.

— Minimización de los posibles impactos negativos derivados de la actividad de las nuevas industrias.

- Garantizar la correcta evacuación de aguas residuales y residuos sólidos
- Garantizar la reserva de suelo para áreas libres y equipamientos.
- Garantizar la no afección por actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

El desarrollo de estos objetivos, deberán incorporar las siguientes medidas:

1. Medidas para la fase de obras.

— Antes del inicio de las obras se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil. Su acopio se realizará sobre superficie plana, no debiendo superar cada montón los 2 metros de altura. Esta tierra quedará disponible para obras de ajardinamiento.

— Durante las obras, se efectuarán las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentía, evitando el arrastre de materiales erosivos.

— Se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.

— Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierras.

— El tráfico de maquinaria de obra se planificará de forma que se produzcan las mínimas molestias sobre la población cercana, creando si es necesario caminos de obra provisionales que la eviten.

— La maquinaria de obra deberá estar dotada de los silenciadores necesarios.

— Se especificará la localización de lo siguiente:

- Localización de las instalaciones auxiliares de obra.
- Localización de canteras y graveras que se explotarán para el suministro de materiales de obras, que deberán contar en cualquier caso con Declaración positiva de Impacto Ambiental, y Plan de Restauración Ambiental.
- Localización de vertederos y escombreras, que deberán ser controlados y autorizados.

— Las especies vegetales seleccionadas para zonas libres y arbolado viario deberán ser autóctonas o estar bien adaptadas a las condiciones climáticas y edáficas de las zonas. Deberá especificar en el Proyecto de Urbanización su método de implantación y conservación.

2. Medidas de prevención.

— Las redes de saneamiento y abastecimiento se dimensionarán teniendo en cuenta su influencia en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes.

— Deberá justificarse la existencia de la dotación de agua necesaria para abastecer la zona a urbanizar, así como la ausencia de impacto negativo sobre los recursos hídricos.

— Se estudiará la posibilidad de incorporar una red separativa de pluviales. En ningún caso se admitirán fosas sépticas, conectando la nueva red a la red municipal.

3. Planes de desarrollo de suelo industrial. Determinaciones específicas.

En suelo urbanizable industrial, los Planes Parciales y Proyecto de Urbanización respetarán la zona de dominio público, servidumbre y afección de la autovía. Así mismo, darán una solución estética adecuada a la ordenación y edificación de los polígonos industriales, a fin de asegurar un impacto visual mínimo desde la carretera. La franja que quede sin edificar entre la autovía y la zona industrial, se reforestará de forma densa, creando un caballón en el suelo, sobre el que se plantarán especies arbóreas y arbustivas.

B. Condiciones de la Declaración de Impacto Ambiental.

Medidas destinadas a garantizar la compatibilidad de los usos residenciales e industriales.

En todo caso, las actividades que se implanten han de adoptar, en lo posible, medidas tales como:

- Uso preferente de energía eléctrica y en su defecto 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.
- 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.

Condiciones relativas a vías pecuarias.

Se solicitará la desafectación de los tramos de vías pecuarias que discurren por los suelos clasificados como urbanos.

Condiciones relativas al Suelo No Urbanizable.

En la concesión de licencias para la implantación de cualquier tipo de edificación o actividad en suelo no urbanizable que sean de competencia municipal, deberán quedar garantizados la correcta evacuación y saneamiento de

las aguas residuales que se generen. En este sentido será obligatoria la implantación de los sistemas de depuración homologados más convenientes, en función del tipo de edificación, de manera que los vertidos al terreno o a los cauces se ajusten a lo establecido en la legislación aplicable. Asimismo, para las edificaciones e instalaciones actualmente existentes en el suelo no urbanizable, será obligatoria la implantación de un sistema autónomo de depuración e aguas residuales mediante alguno de los sistemas homologados.

Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones que realicen vertidos directos sin depuración previa así como el empleo de pozos negros o cualquier otro sistema de depuración no homologado.

En el ámbito de los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección Especial de la Margen del Alca-rayón, los Planes Especiales que, en aplicación del artículo 7 de la Normativa Urbanística pretenda formular el Ayuntamiento, deberán incluir una serie de actuaciones tendentes a la completa recuperación del mismo. Para ello la figura que se establezca incluirá las siguientes determinaciones:

a) Revegetación de la margen con especies vegetales. Las actuaciones de plantación deberán concretarse en un proyecto de reforestación que contemple la obligatoriedad de conservar la vegetación de ribera existente y, tomando como base la vegetación existente, asegure la idoneidad de las especies a utilizar y de la ordenación de la plantación. En tanto estas actuaciones pudieran afectar negativamente a la nidificación de la avifauna, se establecerá una periodización de las mismas, de manera que se interrumpan entre marzo y julio.

b) Inventario de actividades localizadas en la ribera, a fin de determinar su compatibilidad ambiental con el paisaje y los recursos hídricos. Aquellas actividades que se consideren incompatibles habrán de ser trasladadas a otro sector del suelo no urbanizable, en tanto que las que sí lo sean, pero incidan directa o indirectamente sobre el suelo protegido deberán elaborar las medidas correctoras correspondientes para minimizar sus efectos sobre el cauce y su margen.

Otras.

1. Plan de Vigilancia Ambiental.

Vigilancia de las medidas referentes a déficit en infraestructuras ambientales.

Con objeto de minimizar los impactos originados por el vertido de escombros, se ha propuesto como medidas correctoras reservar suelo para el acondicionamiento de una zona para vertedero controlado de inertes.

Con anterioridad a la aprobación de los proyectos de urbanización que desarrollen el suelo urbanizable, el municipio deberá disponer de un vertedero controlado de inertes, ya sea municipal o mancomunado. De forma previa a la remisión del Proyecto de Urbanización, para su aprobación por la Comisión Provincial de Urbanismo, el Ayuntamiento enviará a la Consejería de Medio Ambiente, el Proyecto y Estudio de Impacto Ambiental del vertedero de inertes, con objeto de que ésta emita la Declaración de Impacto. La Comisión Provincial de Urbanismo recabará informe favorable en este sentido de la Consejería de Medio Ambiente, no pudiendo aprobar el Proyecto de Urbanización sin obrar éste en su poder.

Vigilancia del cumplimiento de la Normativa Urbanística.

El incumplimiento de la Normativa Urbanística incluida en las Normas Subsidiarias estará sujeta a lo prescrito en el Real Decreto 2187/1978, de 23 de Junio, que aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, en particular a lo establecido en cuanto a la protección de la legalidad urbanística (Título I), obtención de licencias (Título I, capítulo primero), e infracciones urbanísticas y su sanción (Título III).

De acuerdo con ello, los actos de edificación o uso del suelo que se realicen sin licencia u orden de ejecución, estando sometidas a ello, o no se ajusten a las condiciones

señaladas en las mismas, podrán ser suspendidas de inmediato por el Ayuntamiento o autoridad competente.

Las obras ejecutadas sin licencia podrán ser demolidas por el Ayuntamiento, a costa del interesado.

Toda actuación que contravenga las Normas podrá dar lugar a:

1. La adopción por parte de la administración competente de las medidas precisas para que se proceda a la restauración de la realidad física o transformada por la actuación ilegal.

2. La iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de los actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación ilegal.

3. La imposición de sanciones a los responsables, previa tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio laso de las posibles responsabilidades de orden penal en que hubieran incurrido.

4. La obligación de resarcir los daños e indemnizar los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

En ningún caso podrá la Administración dejar de adoptar las medidas tendentes a responder los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

Vigilancia del Planeamiento de Desarrollo.

Los Planes Parciales que desarrollen el Suelo Urbanizable, y los Programas de actuación Urbanística en suelo urbano, tras su aprobación inicial, serán remitidos a la Consejería de Medio Ambiente, acompañados de un informe en el que se justifique la adopción de las medidas impuestas en el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental.

2. Traslado de cuadras, establos y vaquerías.

Las cuadras, establos y vaquerías que se encuentren actualmente en suelos urbanos o aptos para ser urbanizados, deberán situarse fuera de los citados suelos ya que se trata de actividades incompatibles con las de esta clasificación. Conforme vaya ejecutándose la urbanización de los sectores y unidades de ejecución afectados, el Ayuntamiento impulsará los mecanismos oportunos para dar cumplimiento a esta condición.

Segunda.—Determinaciones derivadas del Informe de la Confederación Hidrográfica.

En la redacción y ejecución del planeamiento de desarrollo, para la protección de los cauces, se tendrá en cuenta en cada caso:

1. En las zonas de Servidumbre: Respetar la banda de 5m. De anchura paralelas a los cauces para permitir el uso público regulado en el reglamento del D.P.H. (Real Decreto 849/86, de 11 de abril) con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (artículos 6 al 8 del Reglamento).

2. En las zonas de Policía: Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar en las bandas de 100 m. de anchura paralelas a los cauces las siguientes actuaciones (Artículos 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 los organismos competentes en materia de campamentos turísticos.

— Otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.

No será necesaria esta autorización en el tramo canalizado del arroyo del Prado (Sectores RN y RO) siempre y cuando se respete el doble trazado viario que discurre paralelo al canal y el uso «Sistema General de Áreas Libres: Campo de Feria» que se determina en el plano de Ordenación número 5.

3. En las zonas inundables: Las áreas inundables definidas en el artículo 67-5 del Plan Hidrológico de Cuenca (Real Decreto 1664/98, de 24 de julio, y Orden Ministerial, de 13 de agosto de 1999) deberán ser respetadas a fin de proteger a personas y bienes (artículo 67-9 del Plan Hidrológico y artículo 14 del Reglamento).

4. En los cauces de DPH: Obtener la autorización previa del Organismo de Cuenca, para el uso o las obras dentro del cauce público (artículos 51 al 77; 126 al 127 y 136 del Reglamento).

5. En las aguas superficiales: Obtener la concesión administrativa otorgada por el organismo de cuenca para el abastecimiento de aguas públicas superficiales (artículos 122 al 125 del Reglamento).

6. En las aguas subterráneas: Obtener concesión administrativa otorgada por el organismo de cuenca para el abastecimiento independiente con aguas públicas subterráneas con volumen superior a 700 m³/año (artículos 184 al 188 del reglamento). En su caso, realizar la inscripción en el Catálogo de aguas privadas (DT 2ª, 3ª y 4ª de la Ley 29/85 de Aguas).

7. En vertidos: Obtener la autorización previa del organismo de cuenca para efectuar el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales (artículo 245 y ss del Reglamento).

Disposición final

Única.—*Derogación de Planeamiento.*

Queda expresamente derogado:

— El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Carrión de los Céspedes, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla en diciembre de 1977 («Boletín Oficial» de la provincia 9/78).

Sevilla, marzo del 2000.

2D-11549

MARCHENA

Don Luis Jiménez Gavira, Alcalde-Presidente del Ilustre Ayuntamiento de esta localidad.

Hago saber: Que por Decreto de esta Alcaldía número 862, de fecha 27 de septiembre de 2000, han sido conferidas las siguientes Delegaciones de esta Alcaldía:

— Comisión de Hacienda, Desarrollo Económico, Personal y Patrimonio.

Presidente: Don José Alcaide Villalobos.

— Comisión de Urbanismo y Servicios.

Presidente: Don Francisco Javier Ballesta Díaz,

— Comisión de Bienestar Social y Medio Ambiente.

Presidente: Doña María José Álvarez Castro.

— Comisión de Cultura y Educación.

Presidente: Don Juan Luna García.

Delegar la Presidencia efectiva de la Comisión Especial de Cuentas, en el miembro de esta Corporación, don José Alcaide Villalobos.

Lo que hace público en cumplimiento de lo determinado en los artículos 44.2, 46.1 y 52.4 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

Marchena a 4 de octubre de 2000.—El Alcalde, Luis Jiménez Gavira.

Don Luis Jiménez Gavira, Alcalde-Presidente del Ilustre Ayuntamiento de esta localidad.

Hago saber: Que por Decreto de esta Alcaldía número 863, de fecha 27 de septiembre de 2000, han sido conferidas las siguientes Delegaciones de esta Alcaldía:

— Don José Alcaide Villalobos, Delegado de Hacienda y Régimen Interior.

— Don Juan Luna García, Delegado de Cultura, Educación y Deportes.

— Don Francisco Javier Ballesta Díaz, Delegado de Urbanismo.

— Doña María José Álvarez Castro, Delegada de la Mujer y Servicios Sociales.

— Don Fernando Berdugo Ponce, Delegado de Fiestas, Servicios y Agricultura.

— Don José Enrique Frías Rey, Delegado de Medio Ambiente, Juventud y Voluntariado.

— Don José Ramón Solís Aguilera, Delegado de Desarrollo Económico y Turismo.

— Don Francisco Jiménez Lorca, Delegado de Salud, Consumo y Asociacionismo.

Todas las delegaciones anteriormente expuestas tienen el carácter de Delegaciones Especiales, de las recogidas en el artículo 43.5 letra b), del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y comprenderán la dirección interna y la gestión de los servicios correspondientes, no incluyendo la facultad de resolver mediante actos administrativos que afecten a terceros.

Marchena a 4 de octubre de 2000.—El Alcalde, Luis Jiménez Gavira.

2D-13175

MARCHENA

Decreto de la Alcaldía número 841/00

Habiendo finalizado el plazo para presentación de instancias para tomar parte en la convocatoria para la provisión por el sistema de concurso-oposición libre, de una plaza de Gestor de Compras, vacante en la plantilla de Personal Laboral Fijo del Ayuntamiento de Marchena, e incluida en la oferta de Empleo Público para el año 1996, y teniendo en cuenta lo determinado en la Base 5.ª de la correspondiente convocatoria, vengo en decretar lo siguiente:

1.—Aprobar la siguiente lista provisional de aspirantes admitidos y excluidos:

Admitidos:

Jiménez García, José Antonio.

Ponce Martín, Juan.

Rodríguez Alonso, Domitila.

Excluidos: Ninguno.

2.—Dar publicidad a la antedicha lista provisional, mediante anuncios en el «Boletín Oficial» de la provincia y en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento, haciéndose saber que contra la misma podrán formularse reclamaciones, en el plazo de diez días hábiles para subsanar posibles errores, a partir de la inserción del correspondiente anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia.

Lo decreto y firmo en Marchena a 20 de septiembre de 2000.—El Alcalde, ante mi, el Secretario. (Firmas ilegibles.)

Decreto de la Alcaldía número 842/00

Habiendo finalizado el plazo para presentación de instancias para tomar parte en la convocatoria para la provisión por el sistema de concurso-oposición libre, de una plaza de Animador Sociocultural, vacante en la plantilla de Personal Laboral Fijo del Ayuntamiento de Marchena, e incluida en la oferta de Empleo Público para el año 1998, y teniendo en cuenta lo determinado en la Base 5.ª de la correspondiente convocatoria, vengo en decretar lo siguiente:

1.—Aprobar la siguiente lista provisional de aspirantes admitidos y excluidos:

Admitidos:

Cabello Paredes, Beatriz.

Fernández Rivera, María Nieves.

Hernández Pi, Balduino.

López Moreno, Ana María.

Caldera Cortés, Esther.

Guijarro Pacheco, Elena.

Ibeas Moreno, Susana.

María Ayuso, Isabel.

Piñero Roldán, Isabel María.
 Romero Melero, Raquel.
 Valencia Ávila, Francisco Javier.
 Fernández Florido, María Isabel.
 Romero Biedma, Vanessa.
 Urbano Sánchez, Juan De Dios.
 Ríos López, María Amparo.

Excluidos: Ninguno.

2.—Dar publicidad a la antedicha lista provisional, mediante anuncios en el «Boletín Oficial» de la provincia y en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento, haciéndose saber que contra la misma podrán formularse reclamaciones, en el plazo de diez días hábiles para subsanar posibles errores, a partir de la inserción del correspondiente anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia.

Lo decreto y firmo en Marchena a 20 de septiembre de 2000.—El Alcalde, ante mi, el Secretario. (Firmas ilegibles.)

Decreto de la Alcaldía número 843/00

Habiendo finalizado el plazo de presentación de instancias para tomar parte en la convocatoria para la provisión por el sistema de concurso-oposición libre, de una plaza de Técnico de Turismo Responsable de la Oficina Municipal de Turismo, vacante en la plantilla de Personal Laboral Fijo del Ayuntamiento de Marchena, e incluida en la oferta de Empleo Público para el año 1996, y teniendo en cuenta lo determinado en la Base 5.ª de la correspondiente convocatoria, vengo en decretar lo siguiente:

1.—Aprobar la siguiente lista provisional de aspirantes admitidos y excluidos:

Admitidos:

Carmona Muñoz, María Concepción.	Pizarro Castellano, Julio Cesar.
Castro Sánchez, Jose Manuel.	Montero Oliva, Carmen.
Diéguez Becerra, Fco. Javier.	Mtez. Azcona Sanroma, José M.
De Arriba García, Miriam.	Guisado Agüera, María Rosario.
Del Castillo Gtez., Luis Manuel.	Domínguez Reina, Raquel.
Domínguez Muñoz, Ana.	Moreno Pérez, Yolanda.
Duarry Ternero, Cecilia.	Trenas Cabrera, Jose Aarón.
García Calvo, Marina.	Álvarez Sevillano, María Valle.
García Canto, María.	Rubio Sánchez, Cristina.
Martínez Soto, Iván.	Rodríguez Haro, Macarena.
Núñez Martín, María Del Valle.	Rincón Cid, Encarnación María.

Excluidos: Ninguno.

2.—Dar publicidad a la antedicha lista provisional, mediante anuncios en el «Boletín Oficial» de la provincia y en el Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento, haciéndose saber que contra la misma podrán formularse reclamaciones, en el plazo de diez días hábiles para subsanar posible errores, a partir de la inserción del correspondiente anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia.

Lo decreto en Marchena a 20 de septiembre de 2000.—El Alcalde, ante mi, el Secretario. (Firmas ilegibles.)

Decreto de la Alcaldía número 844/00

Habiendo finalizado el plazo de presentación de instancias para tomar parte en la convocatoria para la provisión por el sistema de concurso-oposición libre, de una plaza de Arquitecto Técnico de la Oficina Técnica, vacante en la plantilla de Personal Laboral Fijo del Ayuntamiento de Marchena, e incluida en la oferta de Empleo Público para el año 1999, y teniendo en cuenta lo determinado en la Base 5.ª de la correspondiente convocatoria, vengo en decretar lo siguiente:

1.—Aprobar la siguiente lista provisional de aspirantes admitidos y excluidos:

Admitidos:

Duarte Álvarez, Jose María.
 Díaz Jiménez, Jose Manuel.
 Gutiérrez Ballesteros, Jose Luis.
 Rivas González, Antonio.

Excluidos: Ninguno.

Prenda Sánchez, Julio.
 Tassara Andrade, Jaime.
 Valle Sevillano, María Valle.
 Fernández Florido, Gracia María
 Montero Cobos, Daniel José.
 Romero Muñoz, Rosario.
 Bejines Rodríguez, Fernando.

2.—Dar publicidad a la antedicha lista provisional, mediante anuncios en el «Boletín Oficial» de la provincia y en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento, haciéndose saber que contra la misma podrán formularse reclamaciones, en el plazo de diez días hábiles para subsanar posibles errores, a partir de la inserción del correspondiente anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia.

Lo decreto en Marchena a 20 de septiembre de 2000.—El Alcalde, ante mi, el Secretario. (Firmas ilegibles.)

34D-12450

 LA RINCONADA

Aprobada inicialmente la Ordenanza Municipal reguladora de las medidas excepcionales aplicables al abastecimiento domiciliario de agua potable como consecuencia de la sequía, y habiendo estado expuestas al público, por plazo de treinta días, mediante anuncio publicado en el «Boletín Oficial» de la provincia número 166, de fecha 19 de Julio de 2000, y no habiéndose producido reclamación alguna contra las mismas, se procede a la publicación íntegra en el «Boletín Oficial» de la provincia, cuyo texto literal es el siguiente:

Ordenanza Municipal reguladora de las medidas excepcionales aplicables al abastecimiento domiciliario de agua potable como consecuencia de la sequía.

Es una realidad insoslayable que el agua es un recurso comprometido en el ámbito territorial al que se extiende el sistema de abastecimiento de Sevilla y su zona de influencia. Tal realidad se pone de manifiesto no sólo en momentos como los actuales en los que la escasez de lluvias ha generado una notable disminución del agua embalsada, sino en la constatación del carácter cíclico con que se presentan tales periodos de sequía, para los que el Decreto 120/91, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua, en su artículo 73, prevé la imposición de restricciones en el suministro del servicio a los abonados, por las entidades suministradoras, siempre con la autorización previa del Ente Local.

En la situación actual de sequía, es preciso un marco jurídico que garantice el cumplimiento de las restricciones en el suministro, previstas en el citado Reglamento.

Por ello, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 55 del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local, y disposiciones concordantes, el Ayuntamiento de La Rinconada aprueba la presente Ordenanza, cuyo objeto es dotar a los municipios integrados en el sistema de abastecimiento que Emasesa gestiona, de un instrumento jurídico reglamentario, que permita la posibilidad de adoptar medidas excepcionales en momentos particularmente difíciles para el suministro de agua a la población. Se trata de establecer un marco de posibles medidas restrictivas entre las cuales poder escoger las que mejor cumplan la finalidad de salvaguardar el abastecimiento de agua, en función de la gravedad de la situación.

En virtud de lo anterior, y en el ejercicio de las competencias y de la potestad reglamentaria legalmente reconocida a las Corporaciones Locales, se instrumenta la presente Ordenanza, en la que se dispone lo siguiente

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1. *Objeto.*

La presente Ordenanza tiene por objeto regular el establecimiento de medidas excepcionales aplicables al abastecimiento domiciliario de agua en situaciones de sequía.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, es todo el territorio del municipio de La Rinconada contenido en el área de cobertura de Emasesa.

CAPÍTULO II

Órganos competentes

Artículo 3.

1.—El Alcalde podrá, mediante bandos, establecer la puesta en vigor de todas o algunas de las medidas previstas en el artículo 5 de esta Ordenanza, excepto la señalada como Cuarta, delimitando su ámbito territorial de aplicación, cuando ello sea necesario, así como el plazo durante el cual deba extenderse su vigencia.

2.—A fin de conseguir la mejor coordinación en la adopción y aplicación de tales medidas en todo el ámbito territorial del sistema de abastecimiento gestionado por Emasesa, las mismas se someterán a los órganos de Administración de aquella con carácter previo a la publicación de los bandos respectivos, con el carácter de propuesta a la Alcaldía.

3.—El municipio asignará Agentes de la Autoridad a las tareas de vigilancia y control del cumplimiento de lo establecido en la presente Ordenanza. Emasesa auxiliará en tales tareas con el personal que sea expresamente designado para ello, que gozará de la condición de colaborador de los Agentes de la Autoridad.

4.—Los usuarios del servicio de abastecimiento de agua estarán obligados a prestar toda colaboración a las autoridades y sus agentes, al objeto de permitir la comprobación de lo dispuesto en la presente Ordenanza.

5.—El Ayuntamiento y a través de Emasesa adoptará las medidas de vigilancia e inspección necesarias para hacer cumplir las normas de restricción de uso establecidas en esta Ordenanza.

6.—El personal acreditado con funciones de inspección tendrá, entre otras las siguientes facultades:

- Acceder, previa identificación y con las autorizaciones pertinentes, a los edificios y a las fincas, a los efectos de comprobación del cumplimiento de la Ordenanza.
- Requerir la información y la documentación necesarias para el cumplimiento de sus funciones.
- Proceder a las mediciones y comprobaciones de caudal que sean necesarias, estando obligados los titulares del contrato o usuarios reales del servicio a accionar los elementos de las instalaciones interiores de abastecimiento que sean necesarios.

7.—Los titulares de los contratos, así como de las instalaciones y los usuarios directos del abastecimiento facilitarán a los inspectores y personal de Emasesa y del Ayuntamiento en su caso, debidamente acreditados, el acceso a las instalaciones de abastecimiento y elementos de suministro, pudiendo estar presente en todas las operaciones de inspección y firmar el acta de comprobación que se levante.

Artículo 4. *Contenido del acta de inspección.*

Como resultado de la actividad inspectora se levantará acta de inspección en la que constarán como mínimo los siguientes aspectos:

- Hechos que constituyan la infracción.
- persona o personas presuntamente responsable.
- Circunstancias referentes a la facilitación o impedimento del acto de inspección.
- Medidas cautelares que se propongan.

CAPÍTULO III

Medidas excepcionales, limitaciones y restricciones

Artículo 5.

En aplicación de la presente Ordenanza podrán adoptarse las siguientes medidas:

Primera.—Prohibición de uso de agua potable en los siguientes supuestos:

- Riego de jardines, praderas, árboles, zonas verdes y deportivas, de carácter público o privado.
- Riego y baldeo de viales, calles, sendas y aceras, de carácter público ó privado.

- Llenado de piscinas, fuentes y estanques, privados o públicos, que no tengan en funcionamiento sistema de recuperación o circuito cerrado.
- Fuentes para consumo humano que no dispongan de elementos automáticos de cierre.
- Lavado con manguera de toda clase de vehículos, salvo si la limpieza la efectúa una empresa dedicada a esta actividad.
- Instalaciones de refrigeración y acondicionamiento que no tengan en funcionamiento sistema de recuperación o circuito cerrado.

A los efectos de aplicación de esta Ordenanza los consumos anteriores tendrán la consideración de consumos prohibidos.

Segunda.—Establecimiento de objetivos de ahorro en el consumo en función de los límites porcentuales de ahorro que se determinen por relación a consumos anteriores ó estándares. A los efectos de aplicación de esta Ordenanza, los consumos que incumplan los objetivos de ahorro establecidos tendrán la consideración de consumos excesivos.

Tercera.—Establecimiento de restricciones al consumo e interrupción del suministro durante las franjas horarias que se determinen. Tales medidas implicarán automáticamente autorización a Emasesa para ejecutar cuantas maniobras en las redes sean necesarias.

Cuarta.—Aplicación de recargos transitorios progresivos sobre el consumo. Tales recargos podrán establecerse bien para los consumos excesivos o bien para todos los consumos en la cuantía que en cada caso se determine.

El producto de la recaudación de tales recargos será objeto de contabilidad independiente con destino a sufragar los gastos extraordinarios derivados de la sequía y a la dotación de la provisión de sequía ordenada por la legislación sectorial contable.

CAPÍTULO IV

*Infracciones y sanciones y medidas cautelares*Artículo 6. *Infracciones*

1.—Se considerará infracción administrativa cualquier acción u omisión que vulnere lo dispuesto en la presente Ordenanza.

2.—Las infracciones se calificarán de leves, graves o muy graves.

- Tendrán la consideración de infracciones leves las acciones u omisiones que infrinjan las medidas establecidas en el Artículo 5. Primera. 4, 5 y 6.
- Se considerarán asimismo infracciones leves las siguientes:
 - No facilitar el acceso para la ejecución de la actividad inspectora y de medición y comprobación, así como no facilitar la información que se requiera.
 - La manipulación de elementos e instalaciones a efectos de incumplimiento de las determinaciones sobre sequía.
- Se considerarán infracciones graves las acciones u omisiones que infrinjan las medidas establecidas en el Artículo 5. Primera. 1, 2 y 3.
- Se considerarán igualmente infracciones graves las acciones u omisiones que infrinjan lo establecido en el Artículo 5. Segunda y Tercera.

La reincidencia en cualquiera de las infracciones contenidas en la letra a) anterior, determinará su calificación como infracción grave. La reincidencia en cualquiera de las infracciones contenidas en las letras b), c) y d), determinará su calificación como infracción muy grave.

Artículo 7. *Sanciones*

Las infracciones a la presente Ordenanza serán sancionadas, conforme establece la Disposición Adicional única de la Ley 11/1999, de 21 de abril, de modificación de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local, de acuerdo a la siguiente escala:

1.—Infracciones leves: Multa desde 1.000 hasta 15.000 pesetas.

2.—Infracciones graves: Multa entre 15.001 y 40.000 pesetas.

3.—Infracciones muy graves: Multa entre 40.001 y 75.000 pesetas.

Para la graduación de las sanciones se tendrá en cuenta el perjuicio causado, las circunstancias del responsable, la repercusión de la prohibición infringida, la situación de agravio con respecto a otros usuarios del abastecimiento, el beneficio obtenido y la reincidencia.

En cualquier caso se considerará como circunstancia atenuante la adopción por el infractor de medidas inmediatas correctoras de la infracción.

Artículo 8. Denuncia.

Las denuncias que se formulen darán lugar a la apertura de las diligencias correspondientes, con el fin de comprobar los hechos denunciados y en su caso servirán de motivo para la incoación de expediente sancionador.

En el caso de formularse denuncias por los particulares se deberán facilitar todos los datos necesarios para la comprobación por parte del personal de inspección de los hechos denunciados.

Artículo 9. Personas responsables.

Son responsables de las infracciones las personas que por acción u omisión ejecuten los hechos constitutivos de la infracción, aún a título de simple inobservancia, y en concreto las siguientes personas:

a) El titular del contrato, o en su caso el usuario del abastecimiento.

b) La persona o personas que manipulen los elementos de abastecimiento con la finalidad de eludir el cumplimiento de las medidas contra la sequía establecidas en la presente Ordenanza.

Artículo 10. Procedimiento sancionador.

En lo no previsto en esta Ordenanza, en relación con el procedimiento sancionador, se estará a lo dispuesto en la

Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y demás normas de desarrollo, reguladoras del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora.

Artículo 11. Medidas cautelares.

1.—Cuando se detecten consumos de agua que durante un período no inferior a tres meses incumplan los objetivos de ahorro que en cada momento se hayan establecido, calificables como excesivos, Emasesa podrá ordenar la instalación a costa del usuario de dispositivos limitadores del caudal suministrado.

2.—Cuando se detecten consumos de agua que infrinjan las normas contenidas en la presente Ordenanza y disposiciones que la desarrollen, se podrá proceder a la suspensión del suministro, una vez comprobada la infracción en el correspondiente expediente sancionador. Dicha suspensión no podrá tener una duración superior a 24 horas cada vez que se detecte el consumo irregular.

3.—Las normas contenidas en los párrafos anteriores serán igualmente aplicables a aquellos supuestos en que, a pesar de cumplir los objetivos de ahorro establecidos, su consumo supere en un ciento cincuenta por cien al consumo estándar por persona y mes que se haya establecido.

4.—Al objeto de poder realizar un mejor control y seguimiento de los objetivos de ahorro en el consumo regulados en esta Ordenanza, Emasesa podrá reducir los actuales periodos de lectura y facturación.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

En tanto permanezcan en vigor las medidas excepcionales reguladas en la presente ordenanza y en las disposiciones que se dicten en desarrollo de la misma, quedan en suspenso las cláusulas de los contratos de suministro que se opongán a lo establecido en aquellas.

La Rinconada a 28 de septiembre de 2000.—El Alcalde. (Firma ilegible.)

34D-12881

Las Leyes entrarán en vigor a los veinte días de su completa publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si en ellas no se dispone otra cosa (art. 2, número 1, del Código Civil).

La ignorancia de las leyes no excusa de su cumplimiento (art. 6, número 1, del mismo Código).

Inmediatamente que los señores Alcaldes y Secretarios reciban este Boletín, dispondrán que se deje un ejemplar en el sitio de costumbre, donde permanecerá hasta el recibo del siguiente.

No se publicará en este periódico ningún edicto o disposición oficial que no esté autorizado por la Delegación del Gobierno.

PRECIOS

	<u>Pesetas</u>	<u>Euros</u>
Suscripción al semestre	7.782	46,77
Suscripción al año	13.825	83,09
Número suelto	159	0,96
A librerías y/o papelerías, por ejemplar	115	0,69

La correspondencia relativa a los aspectos administrativos y económicos se dirigirá a la Administración del «Boletín Oficial» de la provincia, Imprenta Provincial, Carretera Isla Menor, s/n (Bellavista), 41014 Sevilla. Teléfonos: 954 69 21 08 / 22 08. Fax: 954 68 06 49. E-mail: bop@dipusevilla.es.