

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

*RESOLUCIÓN de 20 de agosto de 2007, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 21 de mayo de 2007, por la que se aprueba definitivamente el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano del municipio de El Madroño (Sevilla) (Expte. SE-303/07), y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y se modifica el Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería, esta Delegación Provincial hace pública la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 21 de mayo de 2007, por la que se aprueba definitivamente el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano del municipio de El Madroño (Sevilla).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 3 de agosto de 2007, y con el número de registro 2.258, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de El Madroño.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 21 de mayo de 2007, por la que se aprueba definitivamente el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano del municipio de El Madroño (Sevilla) (Anexo I).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo II).

#### ANEXO I

«Visto el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano del municipio de El Madroño (Sevilla), así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

Vista la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás legislación urbanística aplicable.

#### H E C H O S

Primero. El objeto del presente documento es la determinación del perímetro urbano de los núcleos de población del término municipal de El Madroño con arreglo a lo especificado por el Título II de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en aplicación de lo establecido en la Disposición Transitoria Séptima del referido texto legal.

El Madroño carece de un instrumento de planeamiento general en la actualidad, estando regulado urbanísticamente por el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano redactado por el antiguo Ministerio de la Vivienda dentro de un programa que afectaba a la mayoría de los municipios pequeños de la provincia y que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en su sesión de 22.7.1977.

El presente proyecto se presenta como una figura transitoria para ordenar el suelo urbano hasta que se produzca la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística, actualmente en redacción. A diferencia del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de 1977, el que se propone ahora para su aprobación delimita el suelo urbano del núcleo principal de El Madroño y el de las aldeas de El Álamo, Villagordo, Juan Antón y Juan Gallego, no recogidas en el documento anterior.

Segundo. El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el contexto de lo establecido por la Disposición Transitoria Séptima de dicha Ley.

Tercero. En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

a) La Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente ha informado el proyecto con fecha 2.5.2007 estableciendo la innecesariedad de someterlo al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, por no estar recogido en la legislación urbanística vigente como instrumento de planeamiento general.

b) La Confederación Hidrográfica del Guadiana ha informado favorablemente las Normas Subsidiarias aprobadas inicialmente por el pleno municipal con fecha 26.3.1998, considerándose válido lo dicho en ese informe para el presente Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano.

c) El Área de Infraestructuras y Desarrollo Local de la Diputación Provincial de Sevilla ha informado favorablemente el proyecto con fecha 8.5.2007, especificando que no incide negativamente en la carretera CC- 421, actual SE-6402.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente proyecto urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/02, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que tanto la tramitación para su aprobación como sus determinaciones deben ajustarse a lo que la referida Ley establezca.

Segundo. La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla es el órgano competente para adoptar la resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 13.2.b) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Tercero. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de El Madroño para la resolución definitiva de este proyecto, se ha ajustado a lo establecido por el artículo 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía en el contexto de su Disposición Transitoria Séptima, y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla adopte decisión sobre este asunto.

Cuarto. El presente proyecto urbanístico se adecua a las exigencias establecidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que procede su aprobación.

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en virtud de lo establecido por el art. 11.1 del Decreto

220/2006, de 19 de diciembre, la Sección de Urbanismo de esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la mayoría especificada por el art. 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración Pública y del Procedimiento Administrativo Común,

#### HA RESUELTO

Aprobar definitivamente el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano del municipio de El Madroño (Sevilla), tal como establece la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Notifíquese la presente Resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan.»

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, o, en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

#### ANEXO II

#### ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

##### Título I. Disposiciones generales.

###### Capítulo I. Naturaleza, contenido y vigencia de la delimitación.

- Artículo 1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.
- Artículo 2. Contenido.
- Artículo 3. Vigencia.

###### Capítulo II. Clasificación del suelo.

- Artículo 4. Clasificación del suelo.
- Artículo 5. Suelo urbano consolidado.
- Artículo 6. Suelo urbano no consolidado.
- Artículo 7. Suelo no urbanizable.

##### Título II. Normas del suelo urbano.

###### Capítulo I. Derechos y deberes de los propietarios.

- Artículo 8. Derechos y deberes básicos de los propietarios de suelo.
- Artículo 9. Solar.

###### Capítulo II. Ordenanzas del uso del suelo y la edificación.

###### Sección 1.ª Normas generales.

###### Disposiciones Generales.

- Artículo 10. Norma básica.
- Normas generales de parcelación.
- Artículo 11. Condiciones generales de parcelación.
- Normas generales de uso.
- Artículo 12. Condiciones del uso de vivienda.
- Artículo 13. Condiciones del uso de industria.
- Artículo 14. Condiciones del uso de comercio y servicios.
- Artículo 15. Condiciones del uso agropecuario.
- Artículo 16. Condiciones de los usos públicos.

###### Normas Generales de edificación.

- Artículo 17. Concepto y Normativa aplicable.
- Artículo 18. Tipos de ordenación de la edificación.
- Artículo 19. Ocupación de la parcela por la edificación.
- Artículo 20. Planta baja.
- Artículo 21. Planta piso.
- Artículo 22. Planta sótano.
- Artículo 23. Altura de los edificios.
- Artículo 24. Vuelos y elementos salientes.
- Artículo 25. Patios.
- Artículo 26. Cubiertas.
- Artículo 27. Color.

Artículo 28. Medianeras.

Artículo 29. Cercas y cerramientos.

Normas Generales de Urbanización.

Artículo 30. Red viaria.

Artículo 31. Abastecimiento de agua.

Artículo 32. Saneamiento.

Artículo 33. Redes de energía y telecomunicaciones.

Artículo 34. Coordinación de las obras en las redes de infraestructuras.

Sección 2.ª Normas específicas por zonas.

Zona de casco existente-núcleos principales.

Artículo 35. Definición.

Artículo 36. Condiciones de parcelación.

Artículo 37. Condiciones de uso.

Artículo 38. Condiciones de edificación.

Zona de casco existente-aldeas.

Artículo 39. Definición.

Artículo 40. Condiciones de parcelación.

Artículo 41. Condiciones de uso.

Artículo 42. Condiciones de edificación.

Edificación entre medianeras en suelo no consolidado.

Artículo 43. Definición.

Artículo 44. Condiciones de parcelación.

Artículo 45. Condiciones de uso.

Artículo 46. Condiciones de edificación.

Edificación aislada en suelo no consolidado.

Artículo 47. Definición.

Artículo 48. Condiciones de parcelación.

Artículo 49. Condiciones de uso.

Artículo 50. Condiciones de edificación.

##### Título III. Normas del suelo no urbanizable.

###### Disposiciones generales.

Artículo 51. Ámbito de aplicación.

Artículo 52. Norma general.

Artículo 53. Otra normativa aplicable.

Artículo 54. Protección del patrimonio arqueológico, arquitectónico y cultural.

Artículo 55. Protección de vías pecuarias.

#### TÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

##### CAPÍTULO I

Naturaleza, contenido y vigencia de la delimitación de suelo

Artículo 1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.

1. El presente documento constituye un Proyecto de Delimitación, redactado en cumplimiento de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en adelante LOUA.

2. Su naturaleza es la de una Delimitación de Suelo Urbano, según la Disposición Transitoria Séptima en aplicación de los criterios establecidos en el artículo 45 de esta Ley, y su objeto es el establecimiento de la ordenación urbanística concreta del municipio de El Madroño.

3. El ámbito territorial de aplicación es el núcleo urbano de El Madroño, aldeas de El Álamo, Villargordo, Juan Antón y Juan Gallego, y el término del mencionado municipio.

Artículo 2. Contenido.

1. La Delimitación de Suelo está integrada por los siguientes documentos:

a) Memoria: Es un documento que contiene los objetivos y criterios, justificación y delimitación propuesta.

b) Planos 1-20: Recogen gráficamente la información urbanística sobre el término municipal y los núcleos de población, clasificación del suelo, asignación de usos, trazado de redes e infraestructuras y otras determinaciones que precisen representación gráfica.

c) Normas urbanísticas: De aplicación directa, con ordenanzas reguladoras de la edificación referida a las condiciones higiénicas, sanitarias y estéticas.

d) Bienes y espacios protegidos: Relación de elementos catalogados y/o protegidos en virtud de la legislación sectorial.

Artículo 3. Vigencia.

1. La Delimitación de Suelo se entiende como figura transitoria, tendrá vigencia mientras se elabora el Plan General de Ordenación Urbanística (actualmente en redacción) que lo sustituya.

## CAPÍTULO II

### Clasificación del suelo

Artículo 4. Clasificación del suelo.

En el municipio de El Madroño, a efectos del régimen urbanístico del suelo, el territorio se clasifica en suelo urbano, consolidado y no consolidado, y suelo no urbanizable.

Artículo 5. Suelo urbano consolidado.

Constituyen el suelo urbano los terrenos que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias: formar parte de un núcleo de población existente y estar dotados como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión, adecuadas a la edificación existente o prevista; estar ya consolidada la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la misma, queda delimitado en los planos de Delimitación y Clasificación.

Artículo 6. Suelo urbano no consolidado.

Constituye el suelo urbano que carece de urbanización consolidada por no comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

Artículo 7. Suelo no urbanizable.

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos correspondientes al resto del término municipal, no incluidos en ninguna de las anteriores clases de suelo.

## TÍTULO II

### NORMAS DEL SUELO URBANO

#### CAPÍTULO I

##### Régimen jurídico, desarrollo y gestión

Artículo 8. Derechos y deberes básicos de los propietarios del suelo.

1. Los derechos de los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano, se recogen en el art. 50 contenido urbanístico legal de la propiedad del suelo, de la Ley 7/2002, que en su primer apartado expone como derecho: A) El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística y en el E) Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, los derechos del apartado A) incluyen el de ejecutar las obras de urbanización precisas. Y finalmente en el F) Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido respecto de ellos todos los deberes legales exigibles y permitiendo la ordenación urbanística su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias, los derechos previstos en el apartado A) incluyen los de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

2. Los deberes quedan recogidos en el artículo 51. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: Deberes, de la citada Ley:

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que quede éste sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes:

A) Con carácter general:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el artículo anterior.

b) Contribuir, en los términos previstos en esta Ley, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

C) Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbano no consolidado:

a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

b) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

g) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto.

D) Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano consolidado, cumplir con los deberes previstos en las letras b) y c) del apartado anterior.

2. El cumplimiento de los deberes previstos en el apartado anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos enumerados en el artículo anterior.

Artículo 9. Solar.

Para que un terreno del suelo urbano tenga la condición de solar, deberá reunir los siguientes requisitos:

1. Contar con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con características adecuadas a la edificación que se pretenda construir, y dar frente a una calle que tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

2. Tener señaladas las alineaciones y rasantes de dicha calle por la Delimitación de Suelo o, si éstas no las contuvieran, por un Estudio de Detalle.

## CAPÍTULO II

## Ordenanzas del uso del suelo y la edificación

## Sección 1.ª Normas generales

## Disposiciones generales

## Artículo 10. Norma básica.

1. Los actos de parcelación, o utilización del suelo y de los edificios, y construcción, sustitución o reforma de edificios en el suelo urbano del municipio de El Madroño, se regirán por las determinaciones de este Capítulo; además de por las Leyes y Normas Generales relativas a edificación y actividades.

## Normas generales de parcelación

## Artículo 11. Condiciones generales de parcelación.

1. Se entiende por parcela la porción de suelo que forma una unidad catastral, y por parcelación la división de parcelas para formar otras de menor dimensión.

2. En el suelo urbano, la parcelación deberá contar con licencia municipal, para cuya obtención se deberá presentar al Ayuntamiento el correspondiente proyecto.

3. Todo acto de edificación o uso del suelo deberá referirse a una parcela determinada e identificada en el plano.

4. Para que una parcela sea edificable deberá reunir las siguientes condiciones:

a) Tener cumplidos los deberes de cesión y ejecución que se establecen en el Capítulo I de este Título.

b) Tener la condición de solar, tal como se define en el artículo 9 de esta Delimitación, o bien garantizarse la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las garantías que se establecen en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

c) Tener las dimensiones mínimas que se establecen en las Normas de la Sección 2.ª de este Capítulo.

5. En ningún caso se considerará inedificable una parcela existente a la entrada en vigor de la Delimitación de Suelo por razón de su forma o dimensiones.

## Normas generales de uso

## Artículo 12. Condiciones del uso de vivienda.

1. El uso de vivienda es el de aquellos edificios que se destinan al alojamiento individual o familiar de las personas. Dentro de este uso, se considera vivienda unifamiliar cuando en una parcela se sitúa una sola vivienda, y vivienda plurifamiliar cuando se distinguen viviendas distintas en las diferentes plantas de una misma parcela.

2. Las viviendas deberán tener acceso independiente y directo desde la calle o espacio público, y tener al menos dos estancias con frente y luces a dicha calle, considerándose como estancias el comedor, estar o dormitorios.

3. Las viviendas podrán situarse en planta piso o planta baja, prohibiéndose su localización en sótanos o semisótanos.

4. Las viviendas deberán cumplir las dimensiones y programa mínimo que establezca la Normativa aplicable, y como mínimo las siguientes:

- 1 sala de estar-comedor de 18 m<sup>2</sup> como mínimo.
- 1 dormitorio de 10 m<sup>2</sup> como mínimo.
- 1 cocina de 6 m<sup>2</sup> como mínimo.
- 1 WC-Aseo de 3 m<sup>2</sup> como mínimo.
- Las restantes habitaciones tendrán 6 m<sup>2</sup> de superficie como mínimo, y los pasillos deberán tener un ancho igual o superior a 0,80 m, en el caso de que no venga regulado en el Código Técnico de la Edificación. Toda pieza habitable (sala, dormitorios y cocina) deberá disponer de ventilación e iluminación por huecos que den a fachada o a espacio exterior de

superficie no inferior a las indicadas en el Código Técnico de la Edificación.

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

## Artículo 13. Condiciones del uso de industria.

1. El uso de industria es el de las actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos sin venta al por menor. Dentro de este uso se definen dos categorías:

Categoría 1.ª: Comprende los talleres artesanales, talleres de reparación, pequeñas industrias y almacenes, cuya actividad no comporte peligro ni riesgo para la población, ni origine molestias que no puedan ser corregidas y tengan menos de 100 m<sup>2</sup> de superficie.

Categoría 2.ª: Comprende las industrias no incluidas en la categoría anterior, cuya actividad no comporte peligro ni riesgo para la población.

2. Las industrias de categoría 1.ª podrán situarse en planta baja compartiendo un edificio con una vivienda, o en un edificio de uso exclusivo industrial. Las de categoría 2.ª deberán situarse fuera del suelo urbano bajo las condiciones establecidas en el Título III de estas Normas.

3. Las industrias deberán contar con acceso directo desde la calle. Las industrias de categoría 2.ª dispondrán de plazas de aparcamiento a razón de 1 por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie.

4. Las industrias establecerán las medidas correctoras necesarias para atenuar el ruido hasta niveles compatibles con la actividad de la vivienda, no pudiendo superar en ningún caso los 55 dB A medidos en el medio exterior. Igualmente, establecerán medidas para eliminar las molestias producidas por el humo, polvo y malos olores, mediante filtros y otras medidas al efecto; tratarán los residuos sólidos y líquidos de manera que sean asimilables por las infraestructuras municipales y el medio ambiente.

5. En orden a garantizar la adecuada protección del medio ambiente, se cumplirán las siguientes condiciones:

a) Para la autorización y puesta en funcionamiento de la actividad industrial, ésta deberá garantizar el abastecimiento de agua potable y la evacuación de las aguas residuales mediante la ejecución de las obras correspondientes, justificándose debidamente la existencia de recursos hídricos suficientes, no permitiéndose la apertura de pozos sin autorización de la autoridad de cuenca correspondiente. No se permitirá, en ningún caso, el vertido de aguas residuales al terreno o a cauce, sin efectuar previamente su depuración.

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

- Temperatura: 20° C.
- Ph: 5,5-9,5.
- Sólidos en suspensión: 300 mg/l.
- Materias sedimentables: 2 ml/l.
- Sólidos gruesos: Ausentes.
- DBO5 (mg/l): 300 mg/l.
- DQO: 500 mg/l.
- Color: Inapreciable en disolución 1/40.
- Aluminio: 2 mg/l.
- Arsénico: 1 mg/l.
- Bario: 20 mg/l.
- Boro: 10 mg/l.
- Cadmio: 0,5 mg/l.

- Cromo III: 4 mg/l.
- Cromo IV: 0,5 mg/l.
- Hierro: 10 mg/l.
- Manganeso: 10 mg/l.
- Níquel: 10 mg/l.
- Mercurio: 0,1 mg/l.
- Plomo: 0,5 mg/l.
- Selenio: 0,1 mg/l.
- Estaño: 10 mg/l.
- Cobre: 10 mg/l.
- Zinc: 20 mg/l.
- Cianuros: 1 mg/l.
- Cloruros: 2.000 mg/l.
- Sulfuros: 2 mg/l.
- Sulfitos: 2 mg/l.
- Sulfatos: 2.000 mg/l.
- Fluoruros: 12 mg/l.
- Fósforo total: 20 mg/l.
- Amoniaco: 50 mg/l.
- Nitrógeno nítrico: 20 mg/l.
- Aceites y grasas: 40 mg/l.
- Fenoles: 1 mg/l.
- Aldehídos: 2 mg/l.
- Detergentes: 6 mg/l.
- Pesticidas: 0,05 mg/l.

c) En el caso de que la actividad industrial no esté conectada al saneamiento, se exigirá proyecto recogiendo las características de los parámetros de vertido establecidas en la tabla tercera del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

d) Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, que supere los límites expresados en los párrafos anteriores, ha de efectuar el tratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red, o en su caso disponer de un Plan de Gestión de Residuos, de manera que se adapte a las normativas legales que les sean de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas necesarias y evitar vertidos accidentales. La justificación del cumplimiento de esta exigencia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten.

e) Se garantizará el control sobre los desechos y residuos sólidos que generen las industrias, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos. Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse en alguna de las fases debe gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos (Ley 20/86, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos; R.D. 833/88, que aprueba el Reglamento de desarrollo de la ley anterior; y Orden de 28 de febrero de 1989 por la que se regula la gestión de los aceites usados).

#### Artículo 14. Condiciones del uso de comercio y servicios.

1. Este uso comprende las actividades de venta al por menor de productos y de prestación de servicios al público, del tipo de tiendas, bazares, peluquerías, restaurantes y bares, oficinas, hoteles y hostales, salas de reunión, espectáculos, garajes y aparcamientos, y otras similares.

2. Estos usos se podrán localizar en general en el suelo urbano, siempre que cumplan las normas de seguridad contra incendios y otras aplicables en razón de la actividad.

3. Para la implantación de comercios, hoteles y otros servicios que ocupen una superficie mayor de 1.000 m<sup>2</sup>, el proyecto deberá considerar su correcta integración en la estructura urbana preexistente y en el paisaje, y contener las medidas al efecto.

#### Artículo 15. Condiciones del uso agropecuario.

1. Se entiende por uso agropecuario el vinculado a la explotación de recursos vivos: Explotación forestal, agricultura, ganadería y otros similares.

2. En el suelo urbano, con carácter general y siempre que no quede expresamente prohibido por la normativa, se podrán situar los siguientes usos agropecuarios:

a) Almacenes de herramientas y productos agrarios y garajes de maquinaria agrícola.

b) Pequeños establos, cuadras y corrales de carácter familiar, limitadas siempre a las definidas como «explotaciones para autoconsumo», según se establece en la normativa particular de cada especie, como son los Reales Decretos 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas, 1574/2004, de 25 de junio, por el que se establecen normas de ordenación de las explotaciones cunícolas, o 1084/2005 de 16 de septiembre, de ordenación de la avicultura de carne.

c) Las vaquerías, granjas o establos no incluidos en estos tipos, se deberán situar fuera del suelo urbano en las condiciones establecidas en el Título III de estas Normas.

3. Estos usos se podrán situar solamente en el patio trasero de los edificios, y siempre que sea posible deberán tener un acceso independiente distinto al de la vivienda.

4. Los almacenes de abonos orgánicos, pieles, carnes o chacinias, instalaciones ganaderas y otras actividades molestas deberán adoptar las medidas necesarias para corregir las molestias hasta límites tolerables por las viviendas. Los residuos orgánicos de la actividad ganadera no podrán depositarse de manera permanente en el suelo urbano, debiendo trasladarse a una localización exterior para su reciclaje o vertido.

#### Artículo 16. Condiciones de los usos públicos.

1. Se consideran usos públicos a los de esparcimiento y recreo de la población y dotación de equipamientos educativos, deportivos, sanitarios, asistenciales, culturales, administrativos, y otros necesarios para su bienestar, así como los servicios necesarios para la administración del municipio.

2. A efectos de su regulación, se consideran dos tipos de usos públicos:

a) Usos públicos no edificados: Se incluyen los usos de parques y jardines, áreas de recreo y juego de niños, campos de deportes y otros que precisan de muy escasa edificación.

b) Los usos públicos edificados comprende los equipamientos, servicios urbanos y otros usos que requieran para su funcionamiento de un grado de edificación importante.

3. Los usos públicos no edificados se podrán implantar en los terrenos reservados para tal finalidad en la Delimitación de Suelo o en las zonas en las que su Normativa lo permita; y se proyectarán de acuerdo con su función, los criterios del buen diseño y las Normas técnicas de la Administración competente; no pudiendo tener edificaciones fijas que ocupen más del 10% de la superficie de la parcela.

4. Los usos públicos edificados se implantarán en los terrenos destinados a tal fin por la Delimitación de Suelo o en las zonas en las que lo permita su Normativa; y se proyectarán de acuerdo con las Normas de la Administración educativa, sanitaria u otras competentes o, en su defecto, las Normas de la zona contigua, no pudiendo superar la altura máxima de 7 metros y 2 plantas, excepto si ello es imprescindible para la funcionalidad del uso previsto, en cuyo caso se definirán las condiciones de volumen mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

#### Normas generales de edificación

#### Artículo 17. Concepto y Normativa aplicable.

1. Se considerarán obras de edificación las de construcción de edificios de nueva planta y los de sustitución, ampliación, reforma y conservación de edificios existentes.

2. En las obras de edificación serán de aplicación, además de las presentes Normas Urbanísticas, las Normas Generales relativas a edificación, entre ellas las siguientes:

- Código Técnico de la Edificación.
- Instrucción EHE.
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión 02.
- Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía (Decreto 72/92, de la Presidencia de la Junta de Andalucía).

#### Artículo 18. Tipos de ordenación de la edificación.

1. La edificación se podrá situar entre medianeras, o según el tipo de edificación aislada.

2. En el tipo de edificación entre medianeras, los edificios se situarán con la fachada principal en general sobre la alineación de la calle salvo los retranqueos permitidos, con las fachadas laterales formando pared medianera común con los edificios colindantes, y con la fachada posterior separada del fondo de la parcela de manera que quede un patio trasero, salvo las recogidas en el artículo 42.2. Pertenecen a este tipo tanto la trama urbana tradicional de casas entre medianeras como las nuevas implantaciones de viviendas o naves adosadas.

3. En el tipo de edificación aislada los edificios se situarán de manera independiente en cada parcela, sin existir elementos de construcción comunes y guardando distancias a los linderos. Una variedad de este tipo es la edificación pareada, en las que las casas se adosan de dos en dos formando una pared medianera común. Pertenecen a este tipo las nuevas implantaciones de viviendas tipo «chalet» o las naves u otras edificaciones que se sitúen aisladas y rodeadas de jardín.

#### Artículo 19. Ocupación de la parcela por la edificación.

Las edificaciones se situarán dentro de la parcela según las condiciones de ocupación y distancia a los linderos que establezca la Normativa de área. Además de la edificación principal, se podrán levantar construcciones auxiliares para usos de garaje, guarda de aperos, cuadras, lavaderos, etc., siempre que no ocupen más del 10% de la parcela, no tengan más de 1 planta y 4 m de altura y se distancien como mínimo 3 m de la edificación principal. El espacio no edificado de la parcela se destinará a jardín, uso deportivo no edificado, aparcamiento, almacenaje o uso agropecuario cuando lo permita la normativa de zona.

#### Artículo 20. Planta baja.

Se considerará planta baja a aquella por la que se accede directamente al edificio desde la calle. Su pavimento no podrá situarse por encima ni por debajo de 80 cm medidos desde la cota rasante de la calle; y su altura interior (desde el pavimento al techo) no podrá ser menor de 2,50 m ni mayor de 4 m.

#### Artículo 21. Planta piso.

Se considerarán plantas piso a aquellas que se sitúen por encima de la planta baja. Su altura libre interior no será menor de 2,50 m.

#### Artículo 22. Planta sótano.

Se considerarán plantas sótano aquellas situadas por debajo de la planta baja. Su altura libre interior no será menor de 2,20 m y sólo se podrán destinar a uso de garaje-aparcamiento o a elementos de las instalaciones del edificio.

#### Artículo 23. Altura de los edificios.

Los edificios no podrán superar la altura reguladora máxima ni el número de plantas que se definan en las normas de zona. La altura se medirá verticalmente, desde la cota rasante de la calle hasta la cara superior del último forjado en los edificios situados en dicha alineación, y desde la cota de pavimento de la planta baja hasta la cara superior del último

forjado en los edificios que se sitúen de manera aislada en la parcela. Por encima de dicha altura sólo se podrá construir la cubierta del edificio, chimeneas, elementos de las instalaciones, depósitos de agua, desembarcos de escalera, monteras, y las barandillas y otros remates de carácter decorativo, con una altura máxima de 3,50 m en todos los casos.

#### Artículo 24. Vuelos y elementos salientes.

Cuando lo permita la normativa de zona, se autorizarán cuerpos salientes habitables tales como balcones, terrazas, galerías, tribunas y otros similares, con las siguientes condiciones:

- a) Deberán situarse a 3 m o más sobre la cota de la acera y a 1 m o más de la medianera.
- b) El vuelo máximo será de 50 cm.
- c) La suma de las cantidades totales de vuelos no superará 1/2 del ancho total de la fachada.
- d) No se permitirán los cuerpos salientes cerrados de fábrica o cualquier otro material.

En planta baja sólo se admitirán los cierros tradicionales con un vuelo máximo de 25 cm y cumpliendo las condiciones del apartado c), y los elementos salientes decorativos tales como zócalos, molduras, antepechos, etc., y los escaparates siempre que no sobresalgan del plano de fachada más de 15 cm.

#### Artículo 25. Patios.

Se podrán disponer patios de luces para proporcionar luz y ventilación a las piezas habitables del edificio; cumplirán las condiciones dimensionales de «espacio exterior» especificadas en el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS Salubridad, Sección HS-3 Calidad del aire interior.

Los patios de luces y de ventilación no podrán ser abiertos a la vía pública.

#### Artículo 26. Cubiertas.

Las cubiertas de los edificios podrán ser planas tipo azotea con terminación en fachada que preferentemente será el pretil ciego, o bien inclinadas de teja con una pendiente máxima del 30%. Excepcionalmente se podrán autorizar otros tipos de cubiertas cuando el tipo de actividad lo exija.

#### Artículo 27. Color.

El color general de la edificación será blanco.

#### Artículo 28. Medianeras.

Los paños de paredes medianeras que queden vistos desde la calle o espacio público, deberán tratarse de manera que su aspecto sea tan digno como el de las fachadas, se incluyen aquí las traseras a las que se les aplicará un tratamiento similar.

#### Artículo 29. Cercas y cerramientos.

Las cercas y cerramientos de los solares o patios de las casas no podrán sobrepasar la altura de 3 m y se adecuarán, en cuanto a materiales y acabado, a las condiciones establecidas para los edificios.

#### Normas generales de urbanización

#### Artículo 30. Red viaria.

1. Las calles tendrán las dimensiones y trazado que aparece en los planos correspondientes, aunque se podrán introducir pequeñas modificaciones en su trazado mediante Estudio de Detalle para adecuarlas mejor a la topografía o a las características físicas y de la propiedad, siempre que no se disminuya el ancho previsto.

2. Las calles se proyectarán con un perfil longitudinal adaptado, en lo posible, a la topografía del terreno, y sin superar, salvo en casos excepcionales, la pendiente del 12%. El per-

fil transversal será el adecuado a la función de la vía y preverá la conducción y recogida de las aguas pluviales. El pavimento será el adecuado a la función de la vía. Todas las calles dispondrán de elementos de alumbrado público proyectados en función de las necesidades y cumpliendo las normas tecnológicas aplicables, y, siempre que sea posible, de arbolado, que será obligatorio en las calles de 10 o más metros de ancho.

3. El diseño de calles, plazas y otros espacios públicos deberá adecuarse a las condiciones en cuanto a eliminación de barreras urbanísticas que establece el Decreto 72/1992, de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

#### Artículo 31. Abastecimiento de agua.

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

2. La red se proyectará en función de la población e intensidad de usos prevista y según los criterios y normativa técnica aplicables. La red será preferentemente mallada, y seguirá el trazado de las calles o espacios públicos. Se dispondrán bocas de incendio suficientes según el uso y el riesgo existente, como mínimo una cada 200 m. Asimismo se dispondrán bocas de riego en los parques y espacios arbolados.

#### Artículo 32. Saneamiento.

1. Las obras de urbanización deberán prever la recogida de todas las aguas residuales de las viviendas y otros usos, mediante una red de alcantarillado que las transporte hasta su vertido a los colectores municipales, previa autorización del Ayuntamiento. Se prohíben en el suelo urbano los vertidos a los cauces o al terreno, y cualquier forma de eliminación de aguas residuales distinta del vertido de la red municipal.

2. Al mismo tiempo, los proyectos incluirán la previsión del sistema de evacuación de las aguas pluviales, que se integrará con el de evacuación de residuales en un sistema unitario, si bien en las aldeas y en zonas residenciales con densidad inferior a 20 viviendas por hectárea se admitirá el sistema separativo con vertido directo de las pluviales a los cauces públicos.

Para el cálculo de la sección de los desagües se realizará un estudio de las escorrentías superficiales y de las modificaciones de flujos que comportará la urbanización, de manera que no se produzcan encharcamientos.

3. La red se proyectará en función de los caudales derivados de la población e intensidad de usos prevista y las características climáticas y del terreno, y otros criterios técnicos de aplicación. Los colectores seguirán el trazado viario o espacios públicos no edificables, y su pendiente se adaptará en lo posible a la del terreno. Se situarán a una profundidad mínima de 1 m, siempre por debajo de las conducciones de agua potable. En calles de más de 20 m se dispondrá de colectores bajo ambas aceras.

4. Cualquier residuo tóxico o peligroso que se pueda generar deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente: Ley 10/1998, de Residuos; Reglamento de Residuos Tóxicos y Peligrosos (R.D. 833/88), Reglamento de Residuos de la Comunidad de Andalucía (D. 283/95) y Orden de 28 de febrero de 1989 por la que se regula la gestión de los aceites usados.

#### Artículo 33. Redes de energía y telecomunicaciones.

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

2. La red se diseñará de acuerdo con los criterios técnicos e instrucciones de dicha compañía y cumpliendo las disposiciones legales, en especial el «Reglamento sobre Acometidas Eléctricas» y las Normas Tecnológicas y ordenanzas municipales al efecto. Los tendidos serán preferentemente subterráneos, disponiéndose a lo largo de las calles y bajo las aceras las canalizaciones correspondientes. Los centros de transformación en lo posible serán también subterráneos.

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

Artículo 34. Coordinación de las obras en las redes de infraestructuras.

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

### Sección 2.ª Normas específicas por áreas

#### Edificación en suelo urbano consolidado-núcleos principales

##### Artículo 35. Definición.

Constituyen esta zona los terrenos de los núcleos de El Madroño y El Álamo en los que existe una trama urbana consolidada.

##### Artículo 36. Condiciones de parcelación.

1. Para poder levantar nuevas edificaciones, las parcelas deberán tener unas dimensiones mínimas de 6 m de fachada y 15 m de fondo.

2. Los 15 m de fondo podrán reducirse siempre que exista imposibilidad física de lograr tal profundidad, pero el solar deberá tener en todo caso una superficie mínima de 90 m<sup>2</sup>.

3. Excepcionalmente, las parcelas existentes en el momento de aprobación de esta Delimitación que tengan una dimensión menor, se podrán edificar siempre que no se destinen a vivienda plurifamiliar y se cumplan las condiciones de programa y tamaño del artículo 16.

4. En el caso de obras de sustitución o reforma de edificios existentes, no se exigirán estas dimensiones, si bien las viviendas deberán cumplir las condiciones de programa y tamaño que se enumeran en el artículo 16.

##### Artículo 37. Condiciones de uso.

En esta zona se permitirán los siguientes usos:

- Vivienda unifamiliar y plurifamiliar.
- Industria categoría 1.ª
- Comercio y servicios.
- Agropecuaria.
- Usos públicos edificados y no edificados.

Bajo las condiciones generales establecidas en los artículos 12, 13, 14, 15 y 16.

##### Artículo 38. Condiciones de edificación.

1. Tipo de ordenación: Será el tradicional de casas entre medianeras.

2. Ocupación de la parcela: La edificación se situará con la fachada principal sobre la alineación de la calle. Las fachadas laterales formarán medianera con los edificios colindantes, si bien en las parcelas de 10 o más metros de ancho de fachada se podrán dejar pasillos de separación de un ancho mínimo de 2 m, siempre que se mantenga la continuidad del plano de fachada a calle con un muro como mínimo hasta el

nivel de la planta baja y se traten como fachada a cargo del propietario de la nueva edificación, las medianeras que queden vistas. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 70% con un tope de 25 m de profundidad a partir de la alineación de la calle; excepto en las parcelas a las que se alude en los apartados 3 y 4 del artículo 36, en las que se podrá ocupar un porcentaje mayor si ello es necesario para desarrollar el programa de la vivienda o construcción prevista. En el caso de parcelas que presenten fachada a dos calles y su longitud sea mayor a 25 m, la trasera podrá edificarse en una profundidad de 5 m, siempre que se respete la ocupación máxima de parcela.

3. Altura y volumen: La altura máxima permitida será de 7 m y 2 plantas, se permitirán vuelos, elementos salientes y patios en las condiciones de los artículos 28 y 29.

4. Condiciones estéticas: Las edificaciones se adaptarán, en lo básico, al ambiente urbano en el que se sitúen. Los materiales y colores de la edificación serán los tradicionales de la zona, no autorizándose los recubrimientos de fachadas con azulejos, terrazos u otros materiales similares. Las cubiertas inclinadas serán de teja, aunque el Ayuntamiento podrá autorizar otros materiales cuando ello se justifique y se integren adecuadamente en el contexto arquitectónico.

#### Edificación en suelo urbano consolidado-aldeas

##### Artículo 39. Definición.

Se incluyen en esta zona los terrenos de las aldeas de Villargordo, Juan Antón y Juan Gallego, delimitadas como suelo urbano.

##### Artículo 40. Condiciones de parcelación.

En esta zona serán de aplicación las condiciones definidas en el artículo 36, para las parcelas destinadas a acoger edificios entre medianeras, y las del artículo 48 para las destinadas a acoger edificios aislados.

##### Artículo 41. Condiciones de uso.

En esta zona se permitirán los siguientes usos:

- a) Vivienda unifamiliar y plurifamiliar.
- b) Industria categoría 1.<sup>a</sup>
- c) Comercio y servicios.
- d) Agropecuario.
- e) Usos públicos.

Bajo las condiciones generales de los artículos 12, 13, 14, 15 y 16.

##### Artículo 42. Condiciones de edificación.

1. Tipos de ordenación: en las aldeas se podrá edificar según los tipos de edificación entre medianeras y edificación aislada, en las siguientes circunstancias:

Iniciativas puntuales de edificación de un solar:

- a) Solares situados entre dos edificios con pared medianera: Será obligatorio el tipo de edificación entre medianeras.
- b) Solares con una sola linde dando a la pared medianera de un edificio existente: podrán edificarse según el tipo de edificación entre medianeras o según el tipo de edificación aislada. En los dos casos, la medianera que quede a la vista se deberá tratar como fachada a cargo del promotor de la nueva edificación.
- c) Solares sin ninguna pared medianera en sus lindes: será obligatorio el tipo de edificación aislada.

Iniciativas de edificación conjunto de varios solares vehiculados mediante un estudio de detalle: Se podrá optar por uno u otro tipo edificatorio, que quedará fijado en el Estudio de Detalle.

##### 2. Condiciones de ocupación de la parcela:

- Edificación entre medianeras: Serán las del apartado 2 del artículo 38.
- Edificación aislada: serán las del apartado 2 del artículo 51.

##### 3. Condiciones de altura y volumen:

- Edificación entre medianeras: serán las del apartado 3 del artículo 38.
- Edificación aislada: serán las del apartado 3 del artículo 51.

##### 4. Condiciones estéticas:

- Edificación entre medianeras: serán las del apartado 4 del artículo 38.
- Edificación aislada: serán las del apartado 4 del artículo 51.

#### Edificación entre medianeras en suelo urbano no consolidado

##### Artículo 43. Definición.

Esta zona comprende los terrenos en los que la trama urbana existente presenta mayoritariamente tipología de casas entre medianeras, se completará siguiendo el modelo tradicional o el modelo más reciente de promociones de viviendas adosadas. Se corresponde fundamentalmente con el núcleo principal de El Madroño y la aldea de Villargordo.

##### Artículo 44. Condiciones de parcelación.

Para poder ser edificadas, las parcelas deberán tener unas dimensiones mínimas de 6 m de ancho de fachada y 15 m de profundidad.

##### Artículo 45. Condiciones de uso.

En toda esta zona se admitirán los siguientes usos:

- a) Vivienda unifamiliar y plurifamiliar.
- b) Comercio y servicios.
- c) Usos públicos.

En las condiciones de los artículos 12, 14, 15 y 16.

##### Artículo 46. Condiciones de edificación.

1. Tipo de ordenación: La edificación se implantará según el tipo de ordenación de edificios entre medianeras.
2. Ocupación de la parcela: Se aplicarán las condiciones del apartado 2 del artículo 38.
3. Altura y volumen: Se aplicarán las condiciones del apartado 3 del artículo 38.
4. Condiciones estéticas: Serán de aplicación las condiciones del apartado 4 del artículo 38.

#### Edificación aislada en suelo urbano no consolidado

##### Artículo 47. Definición.

Constituyen esta zona los terrenos en los que la trama urbana presenta tipología no tradicional de «chalets» o casas aisladas, o su variante de casas pareadas. Se corresponde fundamentalmente con la existente en el núcleo de El Álamo y Juan Gallego.

##### Artículo 48. Condiciones de parcelación.

Para poder ser edificadas, las parcelas deberán tener un frente mínimo a la calle de 12 m y una superficie mínima de 300 m<sup>2</sup>, que podrán reducirse hasta 10 m y 250 m<sup>2</sup> cuando se trate de casas pareadas.

##### Artículo 49. Condiciones de uso.

En esta zona se permiten los siguientes usos:

- a) Vivienda unifamiliar.
- b) Comercio y servicios.
- c) Usos públicos.

En las condiciones establecidas en los artículos 12, 14, 15 y 16.

Artículo 50. Condiciones de edificación.

1. Tipo de ordenación: Será el de edificios aislados guardando distancia a los linderos de la parcela, o su variante de edificios pareados con una pared medianera común.

2. Ocupación de la parcela: La edificación no ocupará más del 50% de la superficie de la parcela, y se distanciará como mínimo 3 m de la alineación de la calle y 2 m del resto de linderos, excepto en uno de ellos en el caso de las casas pareadas. Se considerarán incluidos en la edificación los vuelos y cierros habitables.

3. Altura y volumen: La altura máxima permitida será de 7 m y dos plantas. La cubierta deberá ser inclinada en las condiciones del artículo 26.

4. Condiciones estéticas: La composición, materiales y colores se adecuará a los criterios del apartado 4 del artículo 38. Las cubiertas serán obligatoriamente de teja.

### TÍTULO III

#### NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

##### Disposiciones generales

Artículo 51. Ámbito de aplicación.

Se considerará suelo no urbanizable todo el suelo del término municipal de El Madroño no incluido dentro del perímetro urbano.

Artículo 52. Norma general.

Las construcciones, edificaciones e instalaciones en el suelo no urbanizable se sujetarán, en el orden urbanístico, a las determinaciones establecidas en la Ley 7/2002 (LOUA), y en concreto según lo dispuesto en el art. 52 «Régimen del suelo no urbanizable». Se seguirá el procedimiento prescrito en los artículos 42 «Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable» y 43 «Aprobación de los Proyectos de Actuación» de la misma Ley para los actos sujetos a licencia municipal.

Artículo 53. Otra normativa aplicable.

1. Además de las normas contenidas en este capítulo, serán de aplicación las determinaciones del «Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Sevilla», en adelante PEPMF.

2. Las determinaciones de la normativa urbanística se aplicarán sin perjuicio de lo dispuesto en el planeamiento territorial y la legislación y normativa sectorial de agricultura, forestal, espacios naturales, aguas, minas, carreteras, vías pecuarias, fauna, caza y pesca, turismo, infraestructuras, y otras que afecten al territorio municipal, en especial las siguientes:

- Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía 1/1994, de 11 de enero; Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, Decreto 129/2006, de 27 de junio, y Decreto 206/2006.
- Ley 8/1984, de Reforma Agraria de Andalucía.
- Ley Forestal de Andalucía, de 15 de junio de 1992.
- Ley de Aguas, de 2 de agosto de 1985.
- Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Ley de Minas, de 21 de julio de 1973.
- Real Decreto 2994/82, de 5 de octubre, sobre restauración de espacios naturales afectados por explotaciones mineras.
- Ley de Carreteras, de 9 de diciembre de 1974.
- Ley de Carreteras, de 29 de julio de 1988.
- Ley 7/1994, de Protección Ambiental de Andalucía.

- Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de Andalucía, de 12 de diciembre de 1995.

- Reglamento de Calificación Ambiental de 19 de diciembre de 1995.

- Reglamento de la Calidad del Aire, de 20 de febrero de 1996.

Artículo 54. Protección del patrimonio arqueológico, arquitectónico y cultural.

1. En virtud de lo establecido en la Ley 16/85, del Patrimonio Histórico Español, la Ley 1/91, del Patrimonio Histórico de Andalucía, y el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (Decreto 19/1995), forman parte de dicho patrimonio los bienes inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y se encuentren en la superficie o en el subsuelo.

2. En el yacimiento arqueológico del Cerro del Riscal y en su entorno de protección, declarado Bien de Interés Cultural así como en los que puedan catalogarse y delimitarse por la Consejería de Cultura o el Ayuntamiento con posterioridad, serán de aplicación las siguientes normas:

- Cualquier actividad, obra o remoción de terrenos, requiera o no de licencia municipal, necesitará de autorización previa de la Consejería de Cultura, con carácter vinculante y prevalente sobre cualquier otra normativa o legalización sectorial.

- Sólo se permitirán los usos y actividades que se relacionan en el artículo 34 del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla (PEPMF), en las condiciones que allí se establecen.

- Para la obtención de licencia municipal será necesario aportar un estudio arqueológico en el que se valorarán las repercusiones de la actividad o edificación sobre el yacimiento; así como obtener autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo previo informe favorable de la Consejería de Cultura, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19 del PEPMF.

3. Cualquier hallazgo casual de restos arqueológicos deberá ser comunicado inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento, quienes tomarán las medidas al efecto, según establece el artículo 5 de la Ley 1/91, el artículo 84 del Decreto 19/1995, y el artículo 19 del PEPMF.

Artículo 55. Protección de vías pecuarias.

1. Integrada por los terrenos de la red de vías pecuarias y abrevaderos incluidos en el Proyecto de Clasificación vigente en el municipio, según la Ley 31/1995, de Vías Pecuarias de 23 de marzo, que se relacionan:

NOMBRE	ANCHO LEGAL
Vereda del Camino de los Camellos y de los Moriscos	20,89 m
Vereda del Camino de Paterna al Puente Zapito	20,89 m
Vereda del Camino de Aznalcollar	20,89 m
Vereda del Camino de Riotinto	20,89 m
Vereda del Camino del Castillo de Las Guardas o El Madroño	20,89 m
Vereda del Camino de Escacena	20,89 m
Vereda del Caserío de El Álamo al Nacimiento del Barranco del Cañuelo	20,89 m
Vereda del Camino de Zalamea	20,89 m
Abrevadero de La Fuente de El Álamo	500 m <sup>2</sup>
Abrevadero del Pilar de Bonalejo	500 m <sup>2</sup>
Abrevadero del Puente Zapito	500 m <sup>2</sup>
Abrevadero del Charco Palomares y Contador	500 m <sup>2</sup>

Sevilla, 20 de agosto de 2007.- El Delegado, P.A. (Dto. 21/85, de 5.2), la Secretaria General, Consuelo Guzmán Lebón.