



SUMARIO

(Continuación del fascículo 1 de 2)

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Resolución de 4 de diciembre de 2007, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se dispone la publicación de las Normas Urbanísticas y Anexos del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Villanueva del Ariscal (Sevilla) (Expte.: SE/405/05), aprobado definitivamente de forma parcial por la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 20 de abril de 2007.

114

Número formado por dos fascículos

Jueves, 13 de marzo de 2008

Año XXX

Número 51 (2 de 2)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

RESOLUCIÓN de 4 de diciembre de 2007, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se dispone la publicación de las Normas Urbanísticas y Anexos del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Villanueva del Ariscal (Sevilla) (Expte.: SE/405/05), aprobado definitivamente de forma parcial por la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 20 de abril de 2007.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 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 las Normas Urbanísticas y Anexos del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Villanueva del Ariscal (Sevilla) (Expte.: SE/405/05), aprobado definitivamente de forma parcial por la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 20 de abril de 2007, cuya Resolución fue publicada en el BOJA núm. 148 de 27 de julio de 2007.

Conforme establece el art. 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 9 de julio de 2007, y con el número de registro 2.212, 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.

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

Las Normas Urbanísticas y Anexos del referido instrumento de Planeamiento (Anexo I).

ANEXO I

DOCUMENTO NÚM. 5. NORMAS URBANÍSTICAS

Í N D I C E

EQUIPO REDACTOR

I. NORMATIVA GENERAL

TÍTULO I.	DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.
Capítulo I.	Naturaleza jurídica, ámbito de aplicación y vigencia.
Artículo I.1.	Documentación.
Artículo I.2.	Naturaleza jurídica.
Artículo I.3.	Marco legal. Legislación Urbanística vigente.
Artículo I.4.	Ámbito territorial.
Artículo I.5.	Vigencia.
Artículo I.6.	Obligatoriedad e interpretación.
Artículo I.7.	Revisión.
Artículo I.8.	Modificación.
Artículo I.9.	Prelación normativa.
Artículo I.10.	Competencia.

Capítulo II.	Régimen urbanístico del suelo.
Sección 1.	Clasificación del suelo.
Artículo I.11.	Tipos y categorías de suelo.
Artículo I.12.	Determinaciones de cada tipo y categoría de suelo.
Sección 2.	Estructura general y orgánica del territorio.
Artículo I.13.	Elementos fundamentales.
Artículo I.14.	Los usos del suelo.
Artículo I.15.	Los Sistemas: Definición y clasificación.
Artículo I.16.	Obtención de suelo para Sistemas.
Artículo I.17.	Ejecución de los Sistemas.
Artículo I.18.	Obtención de suelo y ejecución de Sistemas Locales, que afectan a varias Unidades de Ejecución. Infraestructuras y calles.
Artículo I.19.	El Sistema General de Comunicaciones Interurbanas y el de Instalaciones e Infraestructuras. Caminos Públicos y Rurales.
Artículo I.20.	Sistema General y Local de Equipamiento Comunitario.
Artículo I.21.	Sistema General y Local de Espacios Libres: Definición y características.
Sección 3.	Zonificación y calificación.
Artículo I.22.	Disposiciones generales.
Artículo I.23.	Zonificación y Calificación.
Capítulo III.	Desarrollo, gestión, ejecución y ejecución material del Plan General de Ordenación Urbanística.
Sección 1.	Desarrollo.
Artículo I.24.	Disposiciones de carácter general.
Artículo I.25.	Desarrollo obligatorio.
Artículo I.26.	Planes Parciales de Ordenación.
Artículo I.27.	Planes Especiales.
Artículo I.28.	Estudios de Detalle.
Artículo I.29.	Catálogos.
Sección 2.	Gestión y ejecución.
Artículo I.30.	Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.
Artículo I.31.	Instrumentos de gestión.
Artículo I.32.	Sistema de actuación.
Artículo I.33.	Proyectos de Reparcelación.
Sección 3.	Ejecución material.
Artículo I.34.	Clases de Proyectos.
Artículo I.35.	Definición y clases de Proyectos de Urbanización.
Artículo I.36.	Contenido de los Proyectos de Urbanización.
Artículo I.37.	Condiciones técnicas de la urbanización e infraestructura.
Capítulo IV.	Régimen urbanístico de las distintas clases de suelo.
Artículo I.38.	El contenido urbanístico de la propiedad del suelo.
Artículo I.39.	Principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo.
Artículo I.40.	Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo. Derechos.
Artículo I.41.	Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo. Deberes.
Artículo I.42.	Régimen del Suelo No Urbanizable.
Artículo I.43.	El régimen del Suelo Urbanizable.
Artículo I.44.	El régimen del Suelo Urbano.
Artículo I.45.	Ordenación legal de directa aplicación.
Artículo I.46.	Las áreas de reparto y el aprovechamiento.
Artículo I.47.	Las parcelaciones.

- Capítulo V. La disciplina urbanística.
 Sección 1. Licencias urbanísticas.
 Artículo I.48. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.
 Artículo I.49. Actos promovidos por Administraciones Públicas.
 Artículo I.50. Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas.
 Artículo I.51. Procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.
 Artículo I.52. Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística.
 Artículo I.53. Licencias urbanísticas disconformes con la nueva ordenación urbanística.
 Artículo I.54. Contratación de los servicios por las empresas suministradoras.

Sección 2. Normas Generales.

- Artículo I.55. Requisitos para la formalización e inscripción de los actos de edificación.
 Artículo I.56. Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos administrativos.
 Artículo I.57. La inscripción urbanística.
 Artículo I.58. Las inscripciones urbanísticas y sus consecuencias.

- Capítulo VI. Condiciones estructurales de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo.
 Artículo I.59. Contenido y alcance.
 Artículo I.60. Determinaciones que configuran la ordenación estructural del Suelo Urbano Consolidado.
 Artículo I.61. Ordenación estructural de las Áreas de Reforma Interior del Suelo Urbano No Consolidado.
 Artículo I.62. Determinaciones que configuran la ordenación estructural del Suelo Urbanizable Sectorizado.
 Artículo I.63. Ordenación estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.
 Artículo I.64. Determinaciones que configuran la ordenación estructural del Suelo No Urbanizable.
 Artículo I.65. Medidas para evitar la formación de núcleos urbanos no previstos.
 Artículo I.66. Ordenación de las distintas zonas de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

- Capítulo I. Condiciones y definiciones generales.
 Artículo II.1. Definiciones.
 Artículo II.2. Parcelaciones.
 Artículo II.3. Parcela mínima edificable.
 Artículo II.4. Superficie edificable. Profundidad edificable.
 Artículo II.5. Alineaciones.
 Artículo II.6. Tipología de la edificación. En Línea, Aislada y en Hilera.
 Artículo II.7. Regulación de las tipologías.
 Artículo II.8. Viviendas interiores.
 Capítulo II. Condiciones de volumen y de edificabilidad.
 Artículo II.9. Altura de la edificación.
 Artículo II.10. Altura de planta baja y de pisos.
 Artículo II.11. Altura libre de planta baja y de pisos.
 Artículo II.12. Planta baja.
 Artículo II.13. Sótano y semisótanos.
 Artículo II.14. Planta de piso.
 Artículo II.15. Altura máxima de la edificación. Edificios y naves. Parcelas con pendiente acusada.
 Artículo II.16. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

- Artículo II.17. Estructuración de cubiertas y azoteas.
 Artículo II.18. Vuelos y pretilas.
 Artículo II.19. Patios interiores.
 Artículo II.20. Patios de manzana.
 Artículo II.21. Cubiertas en patios interiores.
 Artículo II.22. Adaptación topográfica y movimiento de tierras.

- Artículo II.23. Superficie edificada. Edificabilidad. Cómputo.

Capítulo III. Obras en edificios.

- Artículo II.24. Obras sin licencia.
 Artículo II.25. Obras en edificios fuera de ordenación.

Capítulo IV. Ordenanzas generales de uso.

- Artículo II.26. Clasificación.
 Artículo II.27. Simultaneidad de usos.
 Artículo II.28. Usos principales, complementarios, compatibles y prohibidos.
 Artículo II.29. Residencial. Categorías de viviendas.
 Artículo II.30. Terciario.
 Artículo II.31. Uso Industrial.
 Artículo II.32. Equipamiento Comunitario.
 Artículo II.33. Uso Agrícola.
 Artículo II.34. Servicios de Infraestructuras y Transportes.

- Artículo II.35. Usos no conformes.

- Artículo II.36. Usos.

- Artículo II.37. Transformación de usos.

Capítulo V. Condiciones higiénico-sanitarias.

- Artículo II.38. Condiciones mínimas.

- Artículo II.39. Ventilación.

Capítulo VI. Condiciones estéticas y de composición.

- Artículo II.40. Estética y composición de las edificaciones.
 Artículo II.41. Materiales de cubierta.
 Artículo II.42. Materiales de fachada.
 Artículo II.43. Huecos, carpintería exterior y cerrajería.
 Artículo II.44. Retranqueos.
 Artículo II.45. Instalaciones en fachadas. Antenas, Aires Acondicionados e instalaciones de electricidad y telefonía.
 Artículo II.46. Elementos de decoración y publicidad comercial en fachada.

II. NORMATIVA ESPECÍFICA SOBRE EL TRATAMIENTO APLICABLE A LAS DIFERENTES CLASES DE SUELO

TÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.

- Capítulo I. Condiciones Generales.
 Artículo III.1. Definición y delimitación.
 Artículo III.2. Zonificación.
 Artículo III.3. Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística.
 Artículo III.4. Edificaciones existentes.
 Artículo III.5. Nuevas edificaciones.
 Artículo III.6. Condiciones de Equipamiento.
 Artículo III.7. Aparcamientos obligatorios.
 Capítulo II. Ordenanzas particulares de la Zona I - Residencial núcleo antiguo.
 Artículo III.8. Definición y delimitación.
 Artículo III.9. Condiciones de uso.
 Artículo III.10. Condiciones de edificación.
 Capítulo III. Ordenanzas particulares de la Zona II - Residencial unifamiliar en línea unitaria.
 Artículo III.11. Definición y delimitación.
 Artículo III.12. Condiciones de uso.
 Artículo III.13. Condiciones de edificación.
 Capítulo IV. Ordenanzas particulares de la Zona III - Residencial unifamiliar en hilera unitaria.
 Artículo III.14. Definición y delimitación.
 Artículo III.15. Condiciones de uso.

Artículo III.16.	Condiciones de edificación.
Capítulo V.	Ordenanzas particulares de la Zona IV - Residencial unifamiliar aislada unitaria.
Artículo III.17.	Definición y delimitación.
Artículo III.18.	Condiciones de uso.
Artículo III.19.	Condiciones de edificación.
Capítulo VI.	Ordenanzas particulares de la Zona V - Residencial plurifamiliar.
Artículo III.20.	Definición y delimitación.
Artículo III.21.	Condiciones de uso.
Artículo III.22.	Condiciones de edificación.
Capítulo VII.	Ordenanzas particulares de la Zona VI - Industrial.
Artículo III.23.	Definición y delimitación.
Artículo III.24.	Condiciones de uso.
Artículo III.25.	Condiciones de edificación.
Capítulo VIII.	Ordenanzas particulares de la Zona VII - Equipamiento comunitario.
Artículo III.26.	Definición y delimitación.
Artículo III.27.	Condiciones de uso.
Artículo III.28.	Condiciones de edificación.
Capítulo IX.	Ordenanzas particulares de la Zona VIII - Espacios libres.
Artículo III.29.	Definición y delimitación.
Artículo III.30.	Condiciones de uso.
Artículo III.31.	Condiciones de edificación.
Capítulo X.	Ordenanzas particulares de la Zona IX Terciaria.
Artículo III.32.	Definición y delimitación.
Artículo III.33.	Condiciones de uso.
Artículo III.34.	Condiciones de edificación.
Capítulo XI.	Ordenanzas particulares de la Zona X - Residencial unifamiliar aislada unitaria extensiva.
Artículo III.35.	Definición y delimitación.
Artículo III.36.	Condiciones de uso.
Artículo III.37.	Condiciones de edificación.
Capítulo XII.	Ordenanzas particulares de la Zona Genérica de viviendas de protección pública.
Artículo III.38.	Definición. Condiciones de uso y de edificación.
Capítulo XIII.	Resumen de Ordenanzas Particulares en Suelo Urbano.
Artículo III.39.	Cuadro núm. 2. Resumen de Ordenanzas Particulares en Suelo Urbano.
Capítulo XIV.	Características de las actuaciones urbanísticas en suelo urbano. Áreas de reparto.
Artículo III.40.	Definición y clasificación.
Artículo III.41.	Unidades de Ejecución.
Artículo III.42.	Áreas de Reparto. Aprovechamiento Subjetivo susceptible de apropiación y aprovechamiento, Objetivo y Medio en las Unidades de Ejecución.
Sección 1.	Unidades de ejecución - Estudios de detalle y proyectos de urbanización.
Artículo III.43.	Unidades de Ejecución UE-PU-1, UE-PU-4, UE-PU-8, UE-ED-1, UE-ED-2 y UE-ED-3 (Área de Reparto núm. 1).
Sección 2.	Unidades de ejecución y proyectos de urbanización.
Artículo III.44.	Unidades de Ejecución UE-PU-2, UE-PU-7 (Área de Reparto núm. 2).
Sección 3.	Unidad de ejecución - Proyectos de urbanización.
Artículo III.45.	Unidades de Ejecución UE-PU-5 (Área de Reparto núm. 3).
Sección 4.	Unidad de ejecución - Plan Especial de Reforma Interior.
Artículo III.46.	Unidad de Ejecución - Plan Especial de Reforma Interior La Almaciga Chica.

Sección 5.	Unidad de ejecución - Plan Especial.
Artículo III.47.	Unidades de Ejecución - Planes Especiales.
Sección 6.	Unidades de Ejecución Transitorias.
Artículo III.48.	Unidades de Ejecución Transitorias.
Sección 7.	Actuaciones Singulares.
Artículo III.49.	Actuaciones Singulares.

TÍTULO IV.	CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE.
Capítulo I.	Determinaciones de Carácter General.
Artículo IV.1.	Delimitación del Suelo Urbanizable.
Artículo IV.2.	Plazos, fijación, incumplimiento.
Artículo IV.3.	Incumplimiento de deberes urbanísticos. Registro de solares y terrenos.
Artículo IV.4.	Costes de urbanización.
Artículo IV.5.	Condiciones de la Ordenación y de las Infraestructuras y condiciones para la protección del paisaje y medio natural.
Artículo IV.6.	Régimen jurídico transitorio.
Capítulo II.	Suelo Urbanizable Ordenado.
Sección 1.	Condiciones de Carácter General.
Artículo IV.7.	División en áreas.
Artículo IV.8.	Definición, caracterización y superficie.
Artículo IV.9.	Objetivos.
Artículo IV.10.	Condiciones de usos.
Artículo IV.11.	Nivel de intensidad. Aprovechamiento del sector.
Artículo IV.12.	Condiciones de edificación.
Artículo IV.13.	Condiciones de las infraestructuras.
Artículo IV.14.	Dotaciones mínimas.
Artículo IV.15.	Sistemas Generales incluidos y/o adscritos.
Artículo IV.16.	Cesiones obligatorias y gratuitas.
Artículo IV.17.	Ordenación.
Artículo IV.18.	Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio.
Capítulo III.	Suelo Urbanizable Sectorizado.
Sección 1.	Condiciones de Carácter General.
Artículo IV.19.	División en zonas y sectores.
Artículo IV.20.	Áreas de Reparto. Aprovechamiento Subjetivo susceptible de apropiación, Objetivo y Medio en las Unidades de Ejecución.
Sección 2.	Normas específicas para los Sectores SR-2, SR-3, SR-6 y SR-7.
Artículo IV.21.	Definición, caracterización y superficie.
Artículo IV.22.	Objetivos.
Artículo IV.23.	Condiciones de uso.
Artículo IV.24.	Nivel de intensidad, Aprovechamiento del sector.
Artículo IV.25.	Condiciones de edificación.
Artículo IV.26.	Condiciones de las infraestructuras.
Artículo IV.27.	Condiciones de desarrollo y ejecución.
Artículo IV.28.	Dotaciones mínimas.
Artículo IV.29.	Cesiones obligatorias y gratuitas.
Artículo IV.30.	Ordenación.
Sección 3.	Normas específicas para el Sector SR-1.
Artículo IV.31.	Definición, caracterización y superficie.
Artículo IV.32.	Objetivos.
Artículo IV.33.	Condiciones de uso.
Artículo IV.34.	Nivel de intensidad, Aprovechamiento del sector.
Artículo IV.35.	Condiciones de edificación.
Artículo IV.36.	Condiciones de las infraestructuras.
Artículo IV.37.	Condiciones de desarrollo y ejecución.
Artículo IV.38.	Dotaciones mínimas.
Artículo IV.39.	Sistemas Generales incluidos y/o adscritos.
Artículo IV.40.	Cesiones obligatorias y gratuitas.
Artículo IV.41.	Ordenación.

- Sección 4. Normas específicas para el Sector SR-5.
 Artículo IV.42. Definición, caracterización y superficie.
 Artículo IV.43. Objetivos.
 Artículo IV.44. Condiciones de uso.
 Artículo IV.45. Nivel de intensidad, Aprovechamiento del sector.
 Artículo IV.46. Condiciones de edificación.
 Artículo IV.47. Condiciones de las infraestructuras.
 Artículo IV.48. Condiciones de desarrollo y ejecución.
 Artículo IV.49. Dotaciones mínimas.
 Artículo IV.50. Cesiones obligatorias y gratuitas.
 Artículo IV.51. Ordenación.
- Sección 5. Normas específicas para los Sectores SR-9 y SR-10.
 Artículo IV.52. Definición, caracterización y superficie.
 Artículo IV.53. Objetivos.
 Artículo IV.54. Condiciones de uso.
 Artículo IV.55. Nivel de intensidad, Aprovechamiento del sector.
 Artículo IV.56. Condiciones de edificación.
 Artículo IV.57. Condiciones de las infraestructuras.
 Artículo IV.58. Condiciones de desarrollo y ejecución.
 Artículo IV.59. Dotaciones mínimas.
 Artículo IV.60. Cesiones obligatorias y gratuitas.
 Artículo IV.61. Ordenación.
- Capítulo IV. Normas específicas para el Suelo Urbanizable No Sectorizado.
 Artículo IV.62. Normas Específicas.
- Capítulo V. Resumen de Normas Específicas en Suelo Urbanizable.
 Artículo IV.63. Cuadro núm. 3 - Resumen de Normas Específicas en Suelo Urbanizable. Núcleo urbano de Villanueva del Ariscal.
- TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.
- Capítulo I. Normas Generales.
 Artículo V.1. Definición y ámbito de aplicación.
 Artículo V.2. Categorías.
 Artículo V.3. Régimen jurídico de la propiedad en el Suelo No Urbanizable.
 Artículo V.4. Régimen del Suelo No Urbanizable.
 Artículo V.5. Parcelación urbanística.
 Artículo V.6. Segregación de fincas. Unidades mínimas de cultivo.
 Artículo V.7. Concepto de núcleo de población.
 Artículo V.8. Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población.
- Capítulo II. Construcciones en Suelo No Urbanizable. Características generales.
 Artículo V.9. Normas de carácter general. Evitación de formación de núcleo de población.
 Artículo V.10. Condiciones de la edificación.
 Artículo V.11. Condición aislada de las edificaciones.
 Artículo V.12. Cierres de fincas.
 Artículo V.13. Condiciones higiénicas.
 Artículo V.14. Condiciones estéticas de la edificación.
- Capítulo III. Actuaciones de interés público.
 Artículo V.15. Condiciones generales.
- Capítulo IV. Regulación de usos, actividades y sus construcciones.
 Artículo V.16. Tipos de usos, actividades y construcciones.
 Artículo V.17. Tramitación de autorizaciones. Regímenes Normal y Excepcional.
 Artículo V.18. Clases de usos.
 Artículo V.19. Usos en edificaciones situadas a menos de 500 metros del núcleo urbano del término municipal de Villanueva del Ariscal.
- Sección 1. Actividades agrícolas o agropecuarias y construcciones destinadas a explotaciones agrícolas.
 Artículo V.20. Concepto y categorías de actividades agrícolas o agropecuarias.
 Artículo V.21. Concepto y categorías de las construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.
 Artículo V.22. Condiciones particulares de implantación para las construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.
- Sección 2. Actividades de carácter infraestructural.
 Artículo V.23. Concepto.
 Artículo V.24. Categoría.
 Artículo V.25. Caminos Rurales.
- Sección 3. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
 Artículo V.26. Concepto y categoría.
 Artículo V.27. Implantación y usos.
- Sección 4. Viviendas unifamiliares aisladas.
 Artículo V.28. Vivienda unifamiliar aislada. Concepto y categoría.
 Artículo V.29. La condición de aislada.
 Artículo V.30. Condiciones generales.
 Artículo V.31. Condiciones de emplazamiento.
 Artículo V.32. Condiciones de acceso.
 Artículo V.33. Edificaciones auxiliares.
 Artículo V.34. Condiciones estéticas.
 Artículo V.35. Condiciones particulares de implantación para las viviendas aisladas.
- Sección 5. Industrias.
 Artículo V.36. Concepto, categorías y autorización.
 Artículo V.37. Industrias. Condiciones particulares de implantación.
 Artículo V.38. Servicios de carretera.
 Artículo V.39. Industrias extractivas.
 Artículo V.40. Industrias vinculadas al medio rural y agropecuarias.
 Artículo V.41. Gran Industria. Clasificación.
 Artículo V.42. Gran Industria propiamente dicha.
 Artículo V.43. Industrias Peligrosas o Nocivas.
 Artículo V.44. Depósitos, apilamientos y vertederos de residuos sólidos.
- Sección 6. Equipamientos comunitarios y servicios terciarios.
 Artículo V.45. Concepto y categoría.
 Artículo V.46. Condiciones generales.
 Artículo V.47. Condiciones particulares de implantación para los Equipamientos Comunitarios y Servicios Terciarios.
- Capítulo V. Condiciones particulares de cada tipo de Suelo No Urbanizable.
- Sección 1. Suelo No Urbanizable de carácter rural. Agrícola en secano.
 Artículo V.48. Caracterización y normas generales.
 Artículo V.49. Régimen particular de usos.
- Sección 2. Suelo No Urbanizable de carácter rural. Agrícola en regadío.
 Artículo V.50. Caracterización y normas generales.
 Artículo V.51. Régimen particular de usos.
- Sección 3. Resumen de la regulación de usos, actividades y construcciones en Suelo No Urbanizable y de condiciones particulares de implantación de edificaciones en Suelo No Urbanizable.
 Artículo V.52. Cuadro núm. 4. Regulación de Usos, Actividades y sus construcciones en Suelo No Urbanizable.

- Artículo V.53. Cuadro núm. 5. Condiciones particulares de Implantación de Edificaciones en Suelo No Urbanizable.
- Capítulo VI. Condiciones particulares de las áreas con regulación propia.
- Artículo V.54. Definición y delimitación.
- Artículo V.55. Ámbito, ubicación y regulación de usos.
- Artículo V.56. Condiciones de Desarrollo.

III. NORMAS DE PROTECCIÓN

- TÍTULO VI. NORMATIVA DE PROTECCIÓN.
- Capítulo I. Suelos afectados por condiciones de protección según la legislación sectorial vigente.
- Artículo VI.1. Suelo afectado por la Protección de Carreteras.
- Artículo VI.2. Suelo afectado por la Servidumbre de líneas de energía eléctrica.
- Artículo VI.3. Actividades Industriales Incluidas en los Anexos de la Ley 7/1994 de 18 de mayo de Protección Ambiental.
- Artículo VI.4. Suelo afectado por la Protección de Recursos Hidrológicos.
- Artículo VI.5. Suelo afectado por la Legislación sobre Protección del Medio Ambiente.
- Artículo VI.6. Suelo afectado por la Protección de Vías Pecuarias.
- Artículo VI.7. Suelo afectado por la Protección de Redes de Infraestructuras Subterráneas y por la Ley 11/98 de 24 de abril General de Telecomunicaciones.
- Artículo VI.8. Suelo afectado por la Protección de Vías Férreas.
- Capítulo II. Normas de protección del patrimonio edificado y de los espacios urbanos de interés.
- Artículo VI.9. Consideración previa.
- Artículo VI.10. Clasificación del Patrimonio.
- Artículo VI.11. Protección del Patrimonio y Catálogo del Patrimonio Edificado.
- Artículo VI.12. Definición de los tipos de obra.
- Artículo VI.13. Tramitación.

IV. PROGRAMA DE DESARROLLO

- TÍTULO VII. PRIORIDADES Y PLAZOS.
- Capítulo I. Prioridades y plazos.
- Artículo VII.1. Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística.
- Artículo VII.2. Planos a incluir en el Programa de Desarrollo y Ejecución.
- Artículo VII.3. Plazos.

V. OTRAS DETERMINACIONES

- TÍTULO VIII. DISPOSICIONES GENERALES.
- Capítulo I. Disposiciones Generales.
- Artículo VIII.1. La expropiaciones forzosa por razón de urbanismo.
- Artículo VIII.2. Instrumentos de intervención en el mercado del suelo.
- Artículo VIII.3. Normas transitorias sobre vigencia y adecuación del planeamiento anterior en ejecución.
- Capítulo II. Medidas de corrección, protección y desarrollo ambiental del estudio de impacto ambiental del plan general de ordenación urbanística de planeamiento municipal.
- Artículo VIII.4. Medidas correctoras y de protección.

- Capítulo III. Medidas protectoras y correctoras adicionales establecidas en la declaración previa de impacto ambiental del plan general de ordenación urbanística.
- Artículo VIII.5. Medidas protectoras y correctoras adicionales establecidas en la declaración previa de impacto ambiental del plan general de ordenación urbanística.

I. NORMATIVA GENERAL

TÍTULO I

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

CAPÍTULO I

Naturaleza jurídica, ámbito de aplicación y vigencia

- Artículo I.1. Documentación.
- El presente Plan General de Ordenación Urbanística contiene los siguientes documentos:
- Núm. 1. Memoria Informativa.
 - Núm. 2. Planos de Información.
 - Núm. 3. Memoria Justificativa.
 - Núm. 4. Planos de Ordenación.
 - Núm. 5. Normas Urbanísticas.
 - Núm. 6. Plan de Etapas.
 - Núm. 7. Estudio Económico-Financiero.
 - Núm. 8. Catálogo de Inmuebles de Valor Histórico Arquitectónico.
 - Núm. 9. Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo I.2. Naturaleza jurídica.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística constituye el instrumento de ordenación integral que establece la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organiza la gestión de su ejecución, de acuerdo con las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo.

Artículo I.3. Marco legal. Legislación Urbanística vigente.

a) Marco Legal.

El Plan General de Ordenación Urbanística es un instrumento que goza de rango reglamentario, cuya definición legal viene recogida en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, arts. 8 a 10.

b) Legislación Urbanística Vigente.

Legislación Estatal vigente en materia de Régimen del Suelo y Valoraciones:

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, reformada por la ley 10/2003.
- Artículos vigentes del Real Decreto Legislativo 1/1992, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

Legislación Autonómica vigente en materia de Ordenación Territorial:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, Ordenación del Urbanística de Andalucía.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda protegida y el suelo.
- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- Orden de 18 de marzo de 2003, por la que se mantiene la vigencia, de forma transitoria de las resoluciones de delegación de competencias urbanísticas en los Ayuntamientos, en desarrollo del Decreto 77/1994, de 5 de abril.

- Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial a los efectos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Decreto 202/2003, de 8 de julio, por el que se define el concepto de protección pública a los efectos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

- Decreto 149/2003, de 10 de junio por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, y se regulan las actuaciones contempladas en el mismo.

- Decreto 193/2003, de 1 de julio, 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.

Artículo I.4. Ámbito territorial.

El presente Plan General abarca todo el territorio comprendido en el término municipal de Villanueva del Ariscal, siendo éste, por tanto, su ámbito de aplicación.

Artículo I.5. Vigencia.

El Plan General de Ordenación Urbanística tendrá vigencia indefinida, según dispone el art. 35.1. de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva en el BOP.

La vigencia del plan es indefinida, ello sin perjuicio de las innovaciones que para mejorar su contenido se puedan introducir y de los supuestos de suspensión de su vigencia previstos por la legislación urbanística.

La innovación de la ordenación establecida por el Plan General se podrá llevar a cabo mediante su Revisión o Modificación.

Artículo I.6. Obligatoriedad e interpretación.

1. Obligatoriedad:

a) El presente Plan General de Ordenación Urbanística obliga a la Administración y a los administrados.

b) Las facultades de edificar y de ejecutar cualquiera de los actos que exija previa licencia municipal, así como la función planificadora mediante la redacción de Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales, sean públicas o privadas las personas que ejecuten tales actos, deberán respetar las prescripciones que se establecen en este Plan General y las que resultan de las afectaciones de los planos del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

c) Los Departamentos Ministeriales y demás órganos de la Administración pública, que pretendan efectuar construcciones, usos y otras actuaciones en el término municipal de Villanueva del Ariscal, deberán acomodar tales actuaciones al presente Plan General de Ordenación Urbanística y demás disposiciones municipales.

Cuando concurran los supuestos de urgencia excepcional o interés público, que previene la legislación del Suelo, se estará a lo previsto en el indicado precepto.

2. Interpretación.

Las prescripciones de este Plan General se interpretarán conforme al ordenamiento jurídico urbanístico, y si existiese duda o interpretación se estimará condicionante la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y mayores espacios para zonas de uso y destino público.

Artículo I.7. Revisión.

El concepto de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, así como su procedencia, se explicita en el art. 37 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Serán causa de Revisión con carácter no excluyente los siguientes supuestos o circunstancias:

- Cambios generales de la clasificación del suelo.
- Cambios generales de la red viaria.
- Alteración global de las previsiones de instalación de centros industriales.
- Desequilibrio en la hipótesis de evolución de las magnitudes básicas: Población, viviendas, equipamientos, etc.
- Agotamiento del 100% de la capacidad residencial del Suelo Urbano y Urbanizable.
- Agotamiento del 100% del Suelo Urbano y Urbanizable Industrial.
- Cualquier otra causa, que debidamente justificada, exija la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio.

Artículo I.8. Modificación.

El concepto de Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística, así como su procedencia, se explicita en el art. 38 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Constituye Modificación la alteración de las determinaciones del Plan General no encuadrables en la Revisión, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo y suponga, por tanto, la alteración de elementos concretos del Plan General de Ordenación Urbanística.

Con carácter enunciativo, no limitativo, constituirán causas de Modificación, las siguientes:

- Cambios generales de alineaciones.
- Cambios en la ubicación, tamaño o límites de los equipamientos.
- Rectificaciones aisladas en los límites del Suelo Urbano o Urbanizable.
- Alteraciones en el uso o intensidad admitidas sin incremento de volumen.
- Cuando impliquen una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía (art. 36.2.c) 2.ª de la LOUA).
- Cambios de Ordenanzas de edificación.
- Incremento de volumen edificable en la zona. En este caso se necesitará la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población.
- Realización por órganos del estado o entidades de derecho público que administren bienes estatales de obras que, no obstante estar en contradicción con la ordenación vigente, deben primar en el caso concreto de ésta.

Artículo I.9. Prelación Normativa.

En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran el Plan General de Ordenación Urbanística, se tendrán en cuenta los siguientes criterios de prelación normativa:

- La Memoria Justificativa: Es el instrumento básico para la interpretación del Plan General de Ordenación Urbanística en su conjunto, actúa de forma supletoria y subordinada a las Normas Urbanísticas y a los Planos de Ordenación, opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o distintas determinaciones, en caso de que éstas sean insuficientes.

- Planos de Ordenación: Sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico, prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

En caso de discordancia entre los planos de distinta escala, la escala más amplia predominará sobre las demás, dominando la escala 1/1.000 sobre la 1/2.000, y ésta sobre la 1/20.000.

Asimismo, predominan los Planos de Ordenación sobre los de Información.

- Catálogo: Como documento autónomo, prevalece en sus determinaciones sobre cualquier otro documento del Plan General de Ordenación Urbanística, a excepción de las propias Normas Urbanísticas.

- Normas Urbanísticas: Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de Villanueva del Ariscal. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan General de Ordenación Urbanística, para todo lo que en ellas se regula.

- Memoria Informativa y Planos de Información: Tiene un carácter informativo y manifiestan cuáles han sido los datos y estudios, que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo I.10. Competencia.

En virtud de lo dispuesto en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, art. 31 «Competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento» las competencias para la formulación y aprobación del presente Plan General de Ordenación Urbanística, son las que se especifican en el citado artículo.

CAPÍTULO II

Régimen urbanístico del suelo

Sección 1. Clasificación del suelo

Artículo I.11. Tipos y categorías de suelo.

El territorio del término municipal de Villanueva del Ariscal se clasifica en: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, de acuerdo con lo señalado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en su art. 44. La citada clasificación del territorio se delimita en los Planos de Ordenación, núm. 1-T «Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación y Calificación», escala 1/20.000; núm. 3 «Clasificación de Suelo y Planeamiento de Desarrollo», escala 1/2.000.

Artículo I.12. Determinaciones de cada tipo y categoría de suelo.

1. En Suelo Urbano el Plan General de Ordenación Urbanística define la ordenación física de forma pormenorizada, tal como prevé la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en su art. 45, a través de la delimitación de su perímetro, señalando las operaciones de consolidación o reforma que se estimen necesarias, mediante la delimitación del ámbito de la correspondiente Actuación Urbanística, asignando los usos correspondientes a cada zona, señalando los suelos destinados a:

- a) Viales.
- b) Suelos públicos para jardines y parques urbanos.
- c) Suelos de interés público y social, susceptibles de edificación, para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.
- d) Suelos privados edificables.

Asimismo, el Plan General subclasifica este suelo como «Suelo Urbano Consolidado» y «Suelo Urbano No Consolidado».

Estas determinaciones físicas se representan a escala 1/1.000 y 1/2.000 en los Planos de Ordenación de los Suelos Urbanos.

2. En el Suelo Urbanizable, el Plan General de Ordenación Urbanística, según se explicita en el art. 47 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, determina los elementos fundamentales de la estructura urbana, así como establece, a través de la calificación del suelo y divi-

sión y zonas, la regulación genérica de los diferentes usos y niveles de intensidad. En este tipo de suelo la disposición pormenorizada del suelo para la red viaria, aparcamientos, jardines, dotaciones, edificación privada, etc., resultará de la ordenación física que cada Plan Parcial proponga de conformidad con este Plan General de Ordenación Urbanística.

En este Plan General de Ordenación Urbanística se clasifica Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado según se representa en los planos de ordenación 1/1.000, 1/2.000 y 1/10.000.

3. En Suelo No Urbanizable, el Plan General de Ordenación Urbanística señala las protecciones específicas a que está sometido, así como las demás limitaciones que resultan inherentes a cada tipo de suelo por imperativo legal.

Igualmente, se establecen a través de la calificación del suelo, la regulación genérica y los diferentes usos permitidos y prohibidos.

Este Plan General de Ordenación Urbanística subclasifica el Suelo No Urbanizable de Villanueva del Ariscal en cuatro grandes áreas que son las siguientes:

- Suelo No Urbanizable de Carácter Rural. Agrícola en Secano.
- Suelo No Urbanizable de Carácter Rural. Agrícola en Regadío.

Sección 2. Estructura general y orgánica del territorio

Artículo I.13. Elementos fundamentales.

Los elementos fundamentales de la Estructura General y Orgánica del territorio, son los grafiados en el Plano núm. 1-T de Ordenación, en el que, de acuerdo con el modelo de desarrollo urbano adoptado, se han establecido:

- a) Los elementos y obras cuya situación influye sustancialmente en el desarrollo del territorio.
- b) Los sistemas generales de comunicaciones interurbanas.

Artículo I.14. Los usos del suelo.

El Plan General de Ordenación Urbanística regula los usos pormenorizados en Suelo Urbano, asignando los usos globales y la intensidad admisibles en Suelo Urbanizable y estableciendo las condiciones de protección del Suelo No Urbanizable.

Artículo I.15. Los Sistemas: Definición y clasificación.

Constituyen los Sistemas aquellos elementos cuya finalidad es asegurar el adecuado desarrollo y funcionamiento del fenómeno urbano. Se establecen con independencia de la clasificación del suelo en que se implantan, y en función del ámbito de influencia que tengan, se dividen en Sistemas Generales y Sistemas Locales. Se señalan en los Planos de Ordenación 1, 2, 4, y 5, los Sistemas de: Comunicaciones, Espacios Libres, Equipamiento Comunitario e Instalaciones e Infraestructuras.

Artículo I.16. Obtención de suelo para Sistemas.

El suelo necesario para la ejecución de Sistemas Locales y Sistemas Generales se obtendrá según se establece en los artículos que se detallan y consecuentes de la LOUA:

- Art. 51 «Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: Deberes» 1.B), 1.C).
- Art. 54 «Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado», punto 2.a. y 2.c.
- Art. 55 «Régimen del Suelo Urbano No Consolidado». Puntos 1. 2.A).
- Art. 139 «Formas de obtención del Suelo y de ejecución». Punto 1.a).

Artículo I.17. Ejecución de los Sistemas.

Los Sistemas se ejecutarán conforme a lo dispuesto en los proyectos de urbanización de las correspondientes Unidades de Ejecución y Planes Parciales o mediante proyectos específicos, que determinen su ejecución con la suficiente precisión, si no fuesen objeto de la urbanización o no estuviesen comprendidos en la Unidad de Ejecución o un Plan Parcial.

Artículo I.18. Obtención de suelo y ejecución de Sistemas Locales, que afectan a varias Unidades de Ejecución. Infraestructuras y calles.

A. Sistemas locales de infraestructuras de enlace exterior:

1. La ejecución de dichos sistemas tendrá, a partir de la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbanística, el carácter legal de Utilidad Pública e Interés Social y la Necesidad de ocupación, al estar prevista y definida, como necesaria su realización en la ordenación establecida por el planeamiento general.

2. El suelo se obtendrá por el sistema de expropiación, el cual gozará de las prerrogativas indicadas en el punto anterior.

3. La ejecución se realizará por todos los propietarios de las Unidades de Ejecución afectadas, de acuerdo con las determinaciones de este Plan General de Ordenación Urbanística.

Se podrán fijar compromisos de gestión para la realización de las infraestructuras, entre los propietarios afectados y la Administración.

4. En caso de actuación independiente por parte de una Unidad de Ejecución de los afectados, la ejecución se realizará por el propietario de la Unidad actuante, quedando de su propiedad, tanto el suelo, como la infraestructura. Ambos se entregarán de manera gratuita al Ayuntamiento, cuando éste reciba la urbanización de la Unidad.

En este caso el Ayuntamiento podrá:

a) Acordar la disminución de la carga económica de la urbanización y de las infraestructuras de conexión, mediante los acuerdos pertinentes con el propietario actuante.

b) Repercutir el valor de la obra realizada a los propietarios de las Unidades de Ejecución beneficiadas, cuando éstos pretendan desarrollarlas y hacer uso de la infraestructura de enlace exterior construida por el otro propietario en el interior o exterior de sus Unidades de Ejecución.

B. Calles que delimitan Unidades de Ejecución.

Cuando la delimitación de dos Unidades de Ejecución coincida con el eje de una calle, el propietario actuante ejecutará la mitad de la calle, con un ancho mínimo de 5 metros, incluidas las infraestructuras y la pavimentación.

Artículo I.19. El Sistema General de Comunicaciones Interurbanas y el de Instalaciones e Infraestructuras. Caminos Públicos Rurales.

a) Sistema General de Comunicaciones:

1. Es el constituido por las vías de tráfico intenso, que conectan los núcleos urbanos y encauzan el tráfico de acceso a ellos y sus zonas de dominio público y servidumbre con independencia de su calificación oficial.

2. Se incluye en este Sistema General la red de carreteras: Nacional, Autonómica, Provincial y Local. Se incluye, asimismo, la vía de ferrocarril existente.

Actualmente se están iniciando las obras para la construcción de la nueva variante del núcleo urbano de

Osuna, lo que conlleva la desafectación del tramo que se internaba en el núcleo, que se incluirá en el Sistema General de Comunicaciones.

3. Se consideran integrantes del Sistema General de Comunicaciones las siguientes vías:

- Carretera Autonómica A-8075 de Espartinas a Olivares.

b) Caminos Públicos Rurales:

Se consideran integrantes de la red de Caminos Públicos Rurales las siguientes vías:

- Los caminos rurales y vías pecuarias que se relacionan y que aparecen reflejados en el Plano de Información núm. 3 «Afecciones Medioambientales. Vías Pecuarias y Caminos Rurales:

Camino de la Arboleda.
Camino Viejo de Olivares.
Camino de los Rubiales.
Disfrute de Cerralde.
Camino de Cerralde.
Camino de las Ánimas.
Camino de Sanlúcar la Mayor a Villanueva del Ariscal.
Calleja de la Rara.
Camino de la Machaca.
Camino del Higuerón.
Camino de Salteras a Arroyuelos.
Camino de Almargén.
Camino de Granadillas.
Camino de Gelillos.
Camino de Cañamoral.
Camino del Cementerio.
Camino de Matamoros.

c) Sistema General de Infraestructuras:

Este Sistema General lo constituyen los siguientes elementos:

- Embalses, pozos y otros elementos de captación o acumulación de agua potable.
- Depósitos, depuradoras y redes generales de abastecimiento de agua potable.
- Colectores generales de saneamiento y depuradoras de aguas residuales (EDAR).
- Redes eléctricas de alta tensión y centros de transformación para suministro público.
- Antenas, emisoras de comunicaciones radioeléctricas, repetidores y antenas de televisión.
- Aerogeneradores o parques eólicos.
- Gaseoductos y redes de distribución de gas natural.

Todos estos elementos estarán de acuerdo con la normativa de cada organismo competente.

Artículo I.20. Sistema General y Local de Equipamiento Comunitario.

1. Sistema General y Local de Equipamiento Comunitario:

Se reservan como integrantes del Sistema General de Equipamiento Comunitario los siguientes:

Deportivo:

- Polideportivo y Piscina Municipal (existente).
- Instalación Deportiva Prado de Almargén (previsto y asignado al Sector Residencial SR-8 de Suelo Urbanizable Ordenado).

Institucional:

- Ayuntamiento (existente).
- Servicios Municipales (I) (existente).

Servicios Técnicos:

- Servicios Municipales II (existente).
- Cementerio (existente en Suelo No Urbanizable).
- Servicios Municipales III (existente).

El resto de los equipamientos previstos conforman el Sistema Local de Equipamiento Comunitario (Plano núm. 4 de Ordenación).

2. Usos admitidos:

a) Docente: Centros docentes para Educación Infantil, Primaria, ESO, Educación Especial, Formación Profesional y Bachillerato.

b) Deportivo: Instalaciones deportivas destinadas a prácticas de fútbol, baloncesto, hockey y otras especiales, polideportivos, piscinas, etc. y anexos de servicios, etc.

c) Sanitarios: Centros Sanitarios dedicados a ambulatorios, residencias de ancianos, clínicas y hospital general, etc.

d) Cultural: Biblioteca y centros culturales, etc.

e) Asistencial: Instalaciones dedicadas a la asistencia, al cuidado, como son: Guarderías, Club de Ancianos, Casas de Juventud, etc.

f) Institucional: Ayuntamiento, Juzgado y otras edificaciones públicas, etc.

g) Servicios Técnicos: Mercados, Lonjas, Ferias, Mataderos, Cementerio, Servicio de Extinción de Incendios, Almacenes y Depósitos Municipales, etc.

h) Religioso: Iglesias, Conventos, Ermitas, etc.

3. Asignación de usos:

Los equipamientos de ámbito municipal y local con uso fijado en los Planos núm. 4 y 5 de Ordenación, se deberán a dicho uso.

Cuando un equipamiento o dotación, en función o previsto, cayera en desuso o fuera innecesario se destinará a otro equipamiento o dotación.

Cuando los equipamientos estén localizados en áreas de Suelo Urbano, incluidos en zonas reguladas por un determinado tipo de ordenación, los parámetros de la edificación se regirán preferentemente por los correspondientes a esta zona.

4. Sistema General de Equipamientos en Suelo No Urbanizable:

En el municipio de Villanueva del Ariscal no se prevé ninguna instalación de estas características, excepto el cementerio municipal, al norte del núcleo urbano.

Artículo I.21. Sistema General y Local de Espacios Libres: Definición y características.

1. Comprende los suelos destinados a zonas verdes en cualquier clase de suelo. Serán de uso público y no edificables, destinados a parques y jardines o, cuando fuera de extensión inferior a los mil metros cuadrados, con destino a áreas para juego de niños, descanso y reposo de las personas y protección y mejora de la calidad ambiental de la ciudad, de acuerdo con el Anexo al Reglamento de Planeamiento vigente.

2. Estos suelos deberán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que estos últimos ocupen más del diez por ciento de la superficie.

Cuando por su extensión, tuvieran la consideración de Parque, admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios culturales, etc. Las áreas destinadas a Parque de Feria, por su uso específico, permitirán las instalaciones provisionales, que para esta actividad festiva y lúdica se consideran necesarias tradicionalmente.

3. Se permiten usos provisionales o temporales de carácter público, cultural o recreativo, siempre que no comporten instalaciones fijas o previstas en el desarrollo del Plan General. En cualquier caso, estos usos e instalaciones permitidas no supondrán un deterioro para el ajardinamiento y el arbolado.

Estos usos deberán ser autorizados, en cada caso, por el Ayuntamiento. Éste deberá aprobar un proyecto detallado de los usos provisionales y de las instalaciones de carácter provisional, que se pretenden establecer.

4. Sistema General de Espacios Libres en Suelo Urbano:

En el Suelo Urbano de Villanueva del Ariscal se reservan los siguientes Espacios Libres, como Sistema General de Espacios Libres, con las siguientes características que se detallan:

A) Denominación: Recinto Ferial.

- Calificación: Sistema General de Espacios Libres, Suelo Urbano.

- Situación: Sudeste del núcleo de Villanueva del Ariscal.

- Superficie estimada: 16.060 m².

- Condiciones de uso:

1. Usos permitidos:

- Uso principal permanente: Espacios Libres de dominio y uso público.

- Uso principal estacional: Recinto Ferial.

- Usos complementarios: Se permitirá la ubicación de Equipamientos Dotacionales y Servicios Técnicos de apoyo al uso de Espacios Libres y al uso estacional como Recinto Ferial. Se permite, asimismo, la construcción de las infraestructuras necesarias así como otros usos de interés municipal como mercadillo, conciertos al aire libre, etc.: Centros de transformación, etc.

5. Sistema General de Espacios Libres en Suelo Urbanizable:

No se incluye ningún Espacio Libre como integrante del Sistema General de Espacios Libres en el Suelo Urbanizable proyectado.

Hay que señalar que el Parque Periurbano en Suelo Urbanizable con una superficie de 10.139 m² está adscrito al Sector residencial SR-1.

6. Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable:

Se reserva como Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable los espacios siguientes:

- Parque Periurbano (adscrito al Sector Residencial SR-1).

- Pozo Nuevo.

B) Denominación: Parque Periurbano.

- Calificación: Sistema General de Espacios Libres, Suelo No Urbanizable.

- Situación: Norte del término municipal.

- Superficie estimada: 10.139 m².
- Condiciones de uso:

1. Usos permitidos:

- Uso principal: Espacios Libres de dominio y uso público.

- Usos complementarios: Se permitirá la ubicación de Equipamientos Dotacionales o Terciarios, categorías Hostelería y Turismo o Instalaciones Socio-recreativas, que ocupen una superficie en planta menor al 5% de la superficie total del espacio Libre de que se trate.

Se permite, asimismo, la construcción de las infraestructuras necesarias: Centros de transformación, etc.

2. Usos prohibidos:

Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

- Condiciones de edificación:

1. No se permite ningún tipo de edificación, a excepción de los usos permitidos en el apartado anterior.

2. Altura máxima de los edificios, 1 planta.

C) Denominación: Pozo Nuevo.

- Calificación: Sistema General de Espacios Libres, Suelo No Urbanizable.

- Situación: Oeste del término municipal.

- Superficie estimada: 7.738 m².

- Condiciones de uso:

1. Usos permitidos:

- Uso principal: Espacios Libres de dominio y uso público.

- Usos complementarios: Se permitirá la ubicación de Equipamientos Dotacionales o Terciarios, categorías Hostelería y Turismo o Instalaciones Socio-recreativas, que ocupen una superficie en planta menor al 5% de la superficie total del espacio Libre de que se trate.

Se permite, asimismo, la construcción de las infraestructuras necesarias: Centros de transformación, etc.

2. Usos prohibidos:

Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

- Condiciones de edificación:

1. No se permite ningún tipo de edificación, a excepción de los usos permitidos en el apartado anterior.

2. Altura máxima de los edificios, 1 planta.

Sección 3. Zonificación y calificación

Artículo I.22. Disposiciones generales.

A los efectos de orientar el proceso de los distintos suelos en base al programa urbano, el planeamiento asigna a todos los suelos no adscritos a Sistemas Generales una calificación según Zonas.

Esta calificación del suelo en Zonas se formula de conformidad con la Ley del Suelo y en concordancia con la clasificación del suelo, en respuesta a la distinta consolidación alcanzada por el proceso urbano en cada una de ellas.

En las Zonas, los particulares, dentro de los límites y en cumplimiento de los deberes establecidos legal o

reglamentariamente y en especial en las presentes Normas, llevarán a cabo, en ejercicio de sus facultades dominicales, la urbanización y edificación, salvo que razones de interés general demanden una actuación pública.

Artículo I.23. Zonificación y Calificación.

Las Zonas del Plan General de Ordenación Urbanística comprenderán las calificaciones urbanísticas que, según régimen jurídico, se enumeran a continuación:

1. Suelo Urbano:

- Zona I. Residencial Núcleo Antiguo.
- Zona II. Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.
- Zona III. Residencial Unifamiliar en Hilera Unitaria.
- Zona IV. Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria.
- Zona V. Residencial Plurifamiliar.
- Zona VI. Industrial.
- Zona VII. Equipamiento Comunitario.
- Zona VIII. Espacios Libres.
- Zona IX. Terciaria.
- Zona X. Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Extensiva (La Almaciga Chica).

La delimitación espacial de cada una de las Zonas será la reflejada en los Planos de Ordenación núm. 4

Las condiciones de uso y edificación serán las que resulten de la aplicación de la Normativa Específica, que corresponda a cada Zona, de acuerdo con el Título III de este Plan General.

2. Suelo Urbanizable:

- Zona II. Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria (Sectores Residenciales SR-1 SR-2, SR-3, SR-6, SR-7, SR-9 y SR-10).
- Zona IV. Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria (Sector Residencial SR-5).
- Zona V.P.P. Residencial de Viviendas de protección Pública (Sector Residencial SR-8).

La regulación de las condiciones de uso y edificación se realizará mediante la redacción del Plan Parcial correspondiente, de acuerdo con las condiciones que se establecen en el Título IV de este Plan General.

3. Suelo No Urbanizable:

- De Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística: No se delimita ningún área en el término municipal de Villanueva del Ariscal.

- De Especial Protección por Legislación Específica: No se delimita ningún área en el término municipal de Villanueva del Ariscal.

- De Carácter Natural: No se delimita ningún área en el término municipal de Villanueva del Ariscal.

- De Carácter Rural:

Agrícola en Secano.

Agrícola en Regadío.

- Del Hábitat Rural Diseminado: No se delimita ningún área en el término municipal de Villanueva del Ariscal.

CAPÍTULO III

Desarrollo, gestión, ejecución y ejecución material del Plan General de Ordenación Urbanística

Sección 1. Desarrollo

Artículo I.24. Disposiciones de carácter general.

Para el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística se formarán, con arreglo a lo previsto en la

Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y en los Reglamentos, y en este Plan General, Planes Parciales de Ordenación, Estudios de Detalle, Planes Especiales y Catálogos, según la clasificación del suelo de que se trate, y los objetivos que se pretendan alcanzar.

Artículo I.25. Desarrollo obligatorio.

1. Se desarrollarán obligatoriamente, mediante Planes Parciales de Ordenación, las zonas comprendidas dentro del Suelo Urbanizable Sectorizado; y mediante Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle, Planes Especiales de Reforma Interior o Planes Parciales de Ordenación, según se define en cada caso, las Unidades de Ejecución que se delimiten por las presentes Normas en Suelo Urbano. En caso de respeto estricto de las determinaciones establecidas en este Plan General de Ordenación Urbanística, no será preciso el desarrollo mediante Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución correspondiente de las definidas en este Plan General, manteniéndose la Unidad de Ejecución, el reparto de cargas y beneficios, así como el proyecto de compensación y proyectos subsiguientes; teniéndose que justificar que la aplicación práctica de esta normativa no suponga una transgresión del contenido que la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía en su artículo 15 atribuye a este instrumento de planeamiento.

2. Los Proyectos de Reparcelación podrán referirse a Unidades de Suelo Urbano, exteriores a Unidades de Ejecución que requieran dicho desarrollo. En todo caso será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación para la ejecución de una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano o de un Sector en Suelo Urbanizable.

3. Las demás zonas en Suelo Urbano podrán ser objeto de Plan Parcial de Ordenación, Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, siempre que quede demostrada su necesidad o conveniencia.

Artículo I.26. Planes Parciales de Ordenación.

Su contenido se detalla en el art. 13 «Planes Parciales de Ordenación» de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo I.27. Planes Especiales.

Su contenido se detalla en el art. 14 «Planes Especiales» de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo I.28. Estudios de Detalle.

Su contenido figura en el art. 15 «Estudios de Detalle» de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo I.29. Catálogos.

Su contenido figura en el art. 16 «Catálogos» de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Sección 2. Gestión y ejecución

Artículo I.30. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.

Toda actuación de ejecución del planeamiento, tanto en Suelo Urbano como en Urbanizable y en especial las edificaciones nuevas exigirá, con arreglo a lo previsto por la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía en su art. 17, la previa delimitación de una Unidad de Ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

Será obligatoria la delimitación de una Unidad de Ejecución, cuando se pretenda edificar en un terreno,

que no sea solar o que no pueda llegar a serlo, simplemente con la realización de la urbanización.

Artículo I.31. Instrumentos de gestión.

Se denominan instrumentos de gestión, aquellos cuya finalidad es el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

Se consideran instrumentos de gestión algunos de los Sistemas de Actuación definidos en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como los Proyectos de Reparcelación.

Artículo I.32. Sistema de Actuación.

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por el Sistema de Actuación de Compensación, salvo que se establezca explícitamente otro sistema de los previstos en el art. 107 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía o que se acuerde con posterioridad por la Administración.

El Ayuntamiento podrá garantizar la ejecución del planeamiento, mediante aval y/o nota marginal en la inscripción registral de las fincas integradas en la Unidad de Ejecución correspondiente.

Artículo I.33. Proyectos de Reparcelación.

La Reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, el aprovechamiento establecido por el planeamiento, en especial, el que corresponda al Ayuntamiento, conforme al propio plan.

Consiste la Reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una Unidad de Ejecución para su nueva división ajustada al plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

Sección 3. Ejecución material

Artículo I.34. Clases de Proyectos.

La ejecución material de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística y de sus instrumentos de desarrollo, se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De Urbanización.
- b) De Parcelación.
- c) De Edificación.

Artículo I.35. Definición y clases de Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General de Ordenación Urbanística, Estudios de Detalle, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Parciales.

Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un Sector, o Unidad de Ejecución, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada.

Los restantes proyectos de urbanización, se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el art. 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Artículo I.36. Contenido de los Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el art. 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos, que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas.

Artículo I.37. Condiciones técnicas de la urbanización e infraestructura.

I. Disposiciones generales:

1. Definición.

1.1. Se regulan en este artículo las condiciones técnicas para la ejecución de la urbanización e infraestructura del suelo en sus diversas clases y categorías.

1.2. Estas condiciones técnicas se considerarán como requisitos mínimos de las obras, debiendo respetarse en la formulación de los Proyectos de Urbanización y en los Proyectos de Obras de Urbanización.

2. Normas generales sobre diseño y dimensionado.

2.1. Los Proyectos de Urbanización deberán cumplir toda la normativa vigente que les sea aplicable, así como ajustarse a los reglamentos, instrucciones y recomendaciones, que a continuación se detallan:

- En cuanto a la Red Viaria:

Ley de Carreteras de 29 de julio de 1988.

Reglamento General de Carreteras de 2 de septiembre de 1994.

Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones (MOPU).

Recomendaciones para el Proyecto de Enlaces (MOPU).

Instrucciones de Carreteras (MOPU).

Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía.

- En cuanto a Abastecimiento de Agua y Saneamiento:

Las que se detallan en el artículo IV.4 «Suelo afectado por la legislación sobre protección de recursos hidrológicos» de estas Normas Urbanísticas (corregir el número del artículo).

El Plan General establece que se permitirá una solución alternativa al tramo soterrado del colector del Estudio de Inundabilidad redactado, que podrá ser un colector abierto o marco siempre que tenga la sección suficiente de acuerdo con los cálculos hidráulicos de dicho documento.

- En cuanto a suministro de Energía Eléctrica, Alumbrado y Telecomunicaciones:

Ley de expropiación forzosa y servidumbres de líneas eléctricas de 18 de marzo de 1966 y de 20 de octubre de 1966.

Reglamento de Baja Tensión de 20 de septiembre de 1973.

Reglamento de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968.

Instrucción sobre alumbrado urbano del Ministerio de la Vivienda de 1965.

Ley 11/98 de 24 de abril, General de Telecomunicaciones.

2.2. Los Proyectos de Urbanización contendrán, además, un estudio específico para cada uno de los siguientes temas:

- Aparcamientos.

- Tratamiento de residuos sólidos.

- Jardinería y mobiliario urbano.

- Justificación y aprobación, por parte de los organismos competentes, de los enlaces de la red viaria local con la red general señalada en los planos núm. 1 y 2 de Ordenación.

- Justificación de la potabilidad del agua y garantía probada, documentalmente, de la existencia de los caudales de suministro.

- Solución adoptada para el tratamiento de las aguas residuales. Tipo de depuración que se realiza, con informe favorable, en su caso, de la Comisaría de Aguas.

- Estudio hidrológico que justifique los caudales de las avenidas de 50, 100 y 500 años de periodo de retorno para los distintos arroyos que puedan verse afectados por dicho proyecto de urbanización, no permitiéndose ningún tipo de edificación en la zona inundada por la avenida de 500 años.

2.3. Los proyectos recogerán la obligatoriedad establecida por esta Normativa, de que las redes de Saneamiento y Abastecimiento internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas de su entorno, existentes o calificadas, 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 puesta en servicio de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

II. Viario:

1. Condiciones generales.

1.1. El viario se diseñará y calculará para soportar la carga y el tráfico previsto en cada caso.

1.2. La pavimentación del viario tendrá que cumplir las siguientes características mínimas, según el tipo de pavimentación:

a) Pavimento flexible de aglomerado:

- Sub-base: 25 cms. de zahorra de espesor.

- Base: 20 cms. de macadam.

- Pavimento: Aglomerado en caliente, con 5 cms. de espesor.

b) Pavimento flexible de tratamiento superficial:

- Sub-base: 20 cms. de zahorra de espesor.

- Base: 15 cms. de macadam asfáltico.

- Pavimento: Doble tratamiento superficial.

c) Pavimento rígido:

- Base: 30 cms. de zahorra de espesor.

- Pavimento: 20 cms. de hormigón.

d) Pavimento mixto:

- Base: 20 cms. de hormigón.

- Pavimento: Aglomerado en caliente de 5 cms.

1.3. En las calles del casco antiguo se recomiendan los pavimentos rígidos.

2. Aceras y calles peatonales. En aceras se empleará una capa de hormigón de 15 cms. de espesor sobre la explanada compactada al 100% Proctor modificado, como solera de la pavimentación. El pavimento deberá ser definido en el Pliego de Condiciones municipal. De-

biendo emplearse calidades superiores (adoquín, enlosados o similar) en plazas y calles peatonales del casco antiguo y sus ensanches.

3. Aparcamientos en vías públicas. Se emplearán pavimentaciones con las características establecidas para las calles. Se recomienda la solución de Pavimento rígido.

4. Anchura mínima de las vías de nueva creación.

4.1. Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 7,00 metros y de 10 metros entre alineaciones de fachadas. El ancho mínimo de las aceras será de 1,50 metros.

4.2. Las vías peatonales tendrán un ancho mínimo de 4 metros.

5. El diseño del viario deberá prever la ubicación de contenedores de residuos sólidos y dotar de contenedores de residuos sólidos soterrados. Se proyectarán, como mínimo, dos puntos, de cuatro contenedores cada uno, por cada cien viviendas, esto es, 8 contenedores/100 viviendas. Se prohíbe su ubicación en las zonas verdes o espacios libres.

6. Se debe incluir en las obras de urbanización lo siguiente:

- Señalización vial vertical y horizontal
- Numeración de viviendas
- Rotulación de calles
- Mobiliario urbano

III. Infraestructuras: Redes de Abastecimiento, Saneamiento, Electricidad y Telefonía:

En el Suelo Urbano o Urbanizable en ejecución, todas las redes serán subterráneas.

Cualquier actuación de renovación o reposición de línea y los nuevos tendidos de electricidad y telefonía en Suelo Urbano deben ser enterrados y autorizados previamente por el Ayuntamiento, estando su coste a cargo de los propietarios particulares.

IV. Áreas Libres y Zonas Verdes.

1. General.

1.1. Se regulan de forma general las condiciones de diseño de los espacios destinados a áreas libres y zonas verdes, así como sus condiciones de urbanización.

1.2. La localización de los terrenos de cesión obligatoria con destino a áreas libres y zonas verdes se determinará con arreglo a las siguientes directrices:

a) Su situación tenderá a ser agrupada y localizada en el área central de la actuación.

b) La forma y dimensiones de las parcelas donde se ubiquen responderá a las de la trama urbana dispuesta para el conjunto de la actuación, cumpliendo en la misma el papel de agentes estructurantes de organización funcional y ambiental.

c) Los terrenos destinados a estas áreas, jardines y áreas de juego para niños, se organizarán de forma que las calles perimetrales de ellos constituyan su acceso principal.

1.3. Los terrenos destinados a áreas libres presentarán una pendiente media máxima inferior al 15% siendo, al menos, la mitad de la superficie total de los mismos de pendiente absoluta inferior al 8%. En particular, para los destinados a parques infantiles, la pendiente absoluta máxima será inferior al 3%.

2. Condiciones generales de urbanización.

2.1. Estos terrenos habrán de ser dotados de todos los servicios urbanísticos necesarios.

2.2. Los planes y proyectos reflejarán el arbolado preexistente en estas áreas libres, estableciendo sus condiciones de utilización y de conservación, incluido el mantenimiento mediante infraestructuras de riego automatizado.

2.3. Todas las áreas libres de nueva creación se dotarán de infraestructuras de riego automatizado por goteo de todos los elementos vegetales.

2.4. En general, todas las parcelas derivadas de cesiones y dotaciones de Equipamiento Comunitario y Espacios Libres deberán obligatoriamente quedar valladas.

3. Jardines y Parques.

- Los terrenos destinados a jardines y parques presentarán, como mínimo, los siguientes requisitos:

Calidad mínima apropiada para la plantación de las especies vegetales.

Soleamiento adecuado en relación con la edificación circundante.

- El ajardinado de los terrenos, su definición y características, habrán de ser reflejadas en el correspondiente capítulo presupuestario del proyecto.

4. Áreas de Juego para niños.

Los terrenos con destino a áreas de juego para niños (parques infantiles) habrán de ser dotados según las condiciones siguientes, que deberán ser reflejadas, igualmente, en el correspondiente capítulo presupuestario:

- Drenaje, sub-base, material de acabado, compactación.

- Vallado con material de características diáfanas y consistencia rígida.

- Mobiliario, con la instalación de elementos de juego.

V. Mobiliario urbano y elementos singulares.

1. General.

El Proyecto de Urbanización deberá prever la ubicación en los espacios libres y la red viaria del mobiliario urbano, tales como buzones de correos, cabinas telefónicas, cerramientos, papeleras, bancos, etc. y de los elementos singulares que se propongan, tales como monumentos, esculturas, fuentes, etc., así como definir la pavimentación, pintura, textura y color de paseos, escalinatas, muros, etc.

Dicho mobiliario y los elementos singulares de nueva implantación, deberán respetar las características y criterios de diseño de los existentes, respetando, asimismo, el ambiente de los espacios y del entorno en los que se ubiquen.

Se recomienda el uso de materiales, colores, texturas y volúmenes tradicionales.

2. Elementos Singulares.

El arbolado de gran porte (palmeras, etc.) existente en la parcela catastral 25325/01, ubicada al noroeste del núcleo urbano de Villanueva del Ariscal, se cederá como bien municipal a ubicar en espacios libres públicos.

VI. Supresión de barreras arquitectónicas.

1. General.

1.1. Los Proyectos de Urbanización y de Obras ordinarias se redactarán ajustándose a lo establecido en el Decreto 72/1992 de 5 de mayo por el que se aprueban las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte de Andalucía y a la Ley 1/1991 de 31 de marzo de Atención a las personas con discapacidad en Andalucía.

CAPÍTULO IV

Régimen urbanístico de las distintas clases de suelo

Artículo I.38. El Contenido urbanístico de la propiedad del suelo.

Las determinaciones serán las expresadas en el art. 48 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía «Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo».

Artículo I.39. Principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo.

Las determinaciones serán las expresadas en el art. 49 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía con las siguientes determinaciones particulares:

- Se autoriza únicamente la construcción de semi-sótano y de sótano de una planta, que corresponden al aprovechamiento urbanístico privado del subsuelo. El subsuelo a partir de esa profundidad será de dominio público.

Artículo I.40. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo. Derechos.

Las determinaciones serán las expresadas en el art. 50 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía con las siguientes determinaciones particulares:

- En el Título V de estas Normas Urbanísticas se establecen, legitiman y ordenan desde este Plan General de Ordenación Urbanística las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades no previstos en dicho art. 50 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo I.41. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo. Deberes.

Las determinaciones serán las expresadas en el art. 51 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo I.42. Régimen del suelo No Urbanizable.

Las determinaciones serán las expresadas en el art. 52 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo I.43. El régimen del Suelo Urbanizable.

Las determinaciones serán las expresadas en los arts. 53, 54 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

- Art. 53 «Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado y Sectorizado».
- Art. 54 «Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado».

Artículo I.44. El régimen del Suelo Urbano.

Las determinaciones serán las expresadas en los arts. 55, 56 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

- Art. 55 «Régimen del Suelo Urbano No Consolidado».
- Art. 56 «Régimen del Suelo Urbano Consolidado».

Artículo I.45. Ordenación legal de directa aplicación.

Las determinaciones serán las expresadas en el art. 57 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía «Normas de aplicación directa».

Artículo I.46. Las áreas de reparto y el aprovechamiento.

Las determinaciones serán las expresadas en los artículos 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 y 65 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo I.47. Las parcelaciones.

Las determinaciones serán las expresadas en los arts. 66, 67 y 68 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

- Art. 66 «Parcelación urbanística».
- Art. 67 «Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares».
- Art. 68 «Régimen de las parcelaciones urbanísticas».

CAPÍTULO V

La disciplina urbanística

Sección 1. Las licencias urbanísticas

Artículo I.48. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.

Las determinaciones serán las expresadas en el art. 169 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo I.49. Actos promovidos por Administraciones Públicas.

Las determinaciones serán las expresadas en el art. 170 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo I.50. Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas.

Las determinaciones serán las expresadas en el art. 171 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo I.51. Procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.

Las determinaciones serán las expresadas en el art. 172 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo I.52. Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística.

Las determinaciones serán las expresadas en el art. 173 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo I.53. Licencias urbanística disconformes con la nueva ordenación urbanística.

Las determinaciones serán las expresadas en el art. 174 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo I.54. Contratación de los servicios por las empresas suministradoras.

Las determinaciones serán las expresadas en el art. 175 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Sección 2. Normas generales

Artículo I.55. Requisitos para la formalización e inscripción de los actos de edificación.

Las determinaciones serán las expresadas en el art. 176 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo I.56. Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos administrativos.

Las determinaciones serán las expresadas en el art. 177 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo I.57. La inspección urbanística.

Las determinaciones serán las expresadas en el art. 179 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo I.58. Las infracciones urbanísticas y sus consecuencias.

Las determinaciones serán las expresadas en el art. 191 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

CAPÍTULO VI

Condiciones estructurales de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo

Artículo I.59. Contenido y alcance.

1. El presente Capítulo contiene las normas que regulan las condiciones estructurales de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo delimitadas por este Plan General de Ordenación Urbanística.

2. Las disposiciones de ordenación estructural contenidas en el presente Capítulo se aplicarán en cada caso sobre las áreas de suelo delimitadas y referenciadas en los planos de Determinaciones estructurales del Término Municipal y en los planos de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

Artículo I.60. Determinaciones que configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

1. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbano consolidado las siguientes determinaciones, para cada uno de los ámbitos espaciales delimitados por el Plan General de Ordenación Urbanística:

- El establecimiento del uso o usos globales a que deberá destinarse mayoritariamente el suelo y la edificación.

- La fijación de la densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en ejecución del planeamiento.

- El señalamiento del coeficiente de edificabilidad bruto o neto o de la superficie máxima edificable que, en el ámbito espacial delimitado o en parte de él, podría llegar a construirse.

2. Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

2.1. El presente Plan determina, para cada una de las zonas en las que divide el suelo urbano consolidado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.

2.2. A estos efectos, se considera como uso global aquél al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado, estableciéndose como usos globales el residencial y el industrial.

2.3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada zona los usos compatibles, autorizables o prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título III de estas Normas Urbanísticas.

2.4. Las ordenanzas de edificación y uso del suelo deberán establecer de forma pormenorizada los usos permitidos para el suelo y la edificación, de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente Capítulo.

2.5. Los planes especiales, los estudios de detalle y los proyectos de urbanización que se formulen, estén o no contemplados en el presente Plan General, deberán igualmente establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente artículo.

3. Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

3.1. El presente Plan determina, para cada una de las zonas en las que divide el suelo urbano consolidado, la densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.

3.2. Los planes especiales, los estudios de detalle y los proyectos de urbanización que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, no podrán superar el número de viviendas resultantes de la aplicación de

las determinaciones de este último ni la densidad máxima establecida en el art. 17 de la LOUA.

4. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

4.1. El presente Plan determina, para cada una de las zonas en las que divide el suelo urbano consolidado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.

4.2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan de la siguiente forma:

a) En el suelo de aplicación directa de las ordenanzas de edificación y uso del suelo: Mediante la fijación de un coeficiente de edificabilidad máxima sobre parcela neta para cada una de las ordenanzas de aplicación o, en su defecto, la ocupación máxima y la profundidad máxima edificable.

4.3. Los planes especiales, los estudios de Detalle y los proyectos de urbanización que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General no podrán superar la edificabilidad resultante de la aplicación de las determinaciones de este último ni la edificabilidad máxima establecida en el art. 17 de la LOUA.

Artículo I.61. Ordenación estructural de las Áreas de Reforma Interior del Suelo Urbano No Consolidado.

1. Fichas de Determinaciones de las Áreas de Reforma Interior del Suelo Urbano No Consolidado.

Las determinaciones de ordenación estructural se establecen en el Título III de estas Normas Urbanísticas.

Artículo I.62. Determinaciones que configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el art. 10.1.A.d) y 10.1.A.f) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable sectorizado las siguientes determinaciones:

1.1. El establecimiento del uso global.

1.2. La fijación de la densidad máxima.

1.3. El señalamiento de la edificabilidad máxima.

1.4. Delimitación de las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.

2. Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

2.1. El presente Plan determina, para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable sectorizado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.

2.2. A estos efectos, se considera como uso global aquél al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.

2.3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada sector los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título IV de estas Normas Urbanísticas.

2.4. Los planes parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada de los distintos sectores del suelo urbanizable sectorizado deberán establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente artículo.

3. Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

3.1. El presente Plan determina, para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable sectorizado, la densidad poblacional máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución.

3.2. La densidad poblacional máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables en el ámbito delimitado.

4. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

4.1. El presente Plan determina, para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable sectorizado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en desarrollo y ejecución del planeamiento.

4.2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.

5. Alcance de la Determinación de las Áreas de Reparto y de la Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado.

5.1. El presente Plan delimita las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado y determina el aprovechamiento medio de cada una de las áreas delimitadas.

5.2. La ordenación pormenorizada establecida por los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado fijará o concretará, respetando los criterios estructurales del presente Plan General, los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados, las tipologías resultantes y resto de características de dicha ordenación pormenorizada, que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

6. Fichas de Determinaciones de los Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en el apartado anterior se establecen en el Título IV de estas Normas Urbanísticas.

7. Delimitación de las Áreas de Reparto.

La delimitación espacial de las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado es la que se contiene en los Planos de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, y se define en el Título IV de estas Normas Urbanísticas.

8. Fichas de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado.

La determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado se establece en el Título IV de estas Normas Urbanísticas.

Artículo I.63. La Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

No se delimita ningún área como Suelo Urbanizable No Sectorizado en el municipio de Villanueva del Ariscal.

Artículo I.64. Determinaciones que configuran la Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable.

1. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable.

De acuerdo con lo previsto en el art. 10.1.A.h) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo no urbanizable las siguientes determinaciones:

1.1. Las medidas para evitar la formación de núcleos urbanos no previstos por el presente Plan.

1.2. La ordenación y regulación de las zonas especialmente protegidas por legislación específica o por este Plan General.

No se delimita ningún área con estas características en el término municipal de Villanueva del Ariscal.

1.3. La ordenación y regulación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

No se delimita ningún área con estas características en el término municipal de Villanueva del Ariscal.

Artículo I.65. Medidas para evitar la formación de Núcleos Urbanos no Previstos.

1. Ámbito de aplicación.

Las normas contenidas en el presente artículo serán de aplicación a la totalidad del suelo clasificado como No Urbanizable en este Plan General.

2. Definición de Núcleo Urbano.

2.1. Se entenderá por núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento urbano a los efectos del presente Plan General toda agrupación de usos, edificaciones o construcciones que genere objetivamente necesidad de todos o algunos de los siguientes servicios urbanísticos comunes: red de abastecimiento de agua potable, red de saneamiento de aguas usadas, red de abastecimiento de energía eléctrica y red viaria pavimentada o compactada.

2.2. Se entenderá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento cuando se incumplan las limitaciones que se establecen en los siguientes apartados:

- Determinaciones para evitar la formación de Núcleos Urbanos no Previstos.
- Segregaciones de naturaleza rústica.
- Parcelación de fincas.
- Prevención de las parcelaciones urbanísticas.
- Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y Servicios Urbanísticos.
- Limitaciones a la Realización de Obras e Instalaciones.
- Limitaciones a la Realización de Edificaciones derivadas de la Superficie adscrita a las mismas, la distancia entre ellas y su Agrupación.
- Limitaciones a la Realización de Edificaciones derivadas de las Autorizaciones concedidas.

Artículo I.66. Ordenación de las distintas zonas de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

No se delimita ningún área con estas características en el término municipal de Villanueva del Ariscal.

2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística.

No se delimita ningún área con estas características en el término municipal de Villanueva del Ariscal.

TÍTULO II

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO I

Condiciones y definiciones generales

Artículo II.1. Definiciones.

A efectos de esta normativa, cuantas veces se empleen los términos, que a continuación se indican, tendrán el significado que, taxativamente, se expresa en los artículos siguientes.

Todo lo que se define en este Título II será de aplicación en el suelo urbanizable salvo las excepciones de las condiciones particulares de cada una de las zonas de ordenación establecidas en el Título III de estas Normas Urbanísticas.

Artículo II.2. Parcelaciones.

La unidad primaria de actuación edificatoria, definida por estas Normas, es toda parcela preexistente, vinculada totalmente a una edificación o propiedad aislada,

considerada como elemento conformador básico del actual tejido urbano. Ninguna parcela se considerará inedificable por razón de su forma o dimensiones.

La parcela edificable se mide a todos los efectos a partir de la línea divisoria de propiedades pública y privada, que no es más que la alineación oficial de fachada.

En caso de una actuación edificatoria residencial conjunta sobre un determinado número de parcelas adyacentes, se construirán las edificaciones que resulten ajustándose a los lindes oficialmente aprobados sin comunicación ni servidumbre alguna entre ellas y con accesos independientes, con la excepción de la obligación, en su caso, de sótanos colectivos.

Sólo podrán agregarse dos parcelas para una actuación edificatoria unitaria residencial, si una de ellas tiene una longitud de fachada igual o superior a 4 metros. La parcela así obtenida se considera como única en cuanto a la aplicación de todo el articulado de las presentes Normas.

Toda parcela primitiva de las anteriormente definidas podrá ser segregada en otras nuevas mediante la aprobación municipal del correspondiente proyecto de parcelación y siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. La superficie mínima de las parcelas resultantes, será superior a la mínima definida en cada zona de calificación.

2. Cada una de las nuevas parcelas presentará obligatoriamente fachada a la alineación o alineaciones oficiales, con una longitud mínima superior a la mínima definida en cada zona de calificación.

3. Se admite en las parcelas mínimas establecidas una tolerancia del 5% en la medida de la superficie y la fachada mínimas.

Artículo II.3. Parcela mínima edificable.

A todos los efectos, se considera edificable la parcela histórica, es decir, aquella que esté o haya estado edificada y que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente. En la ordenación específica de cada zona se detalla la parcela de nueva creación mínima.

Con objeto de limitar las segregaciones de parcelas posteriores a figuras de planeamiento de desarrollo en Suelo Urbano y planes parciales en Suelo Urbanizable aprobados definitivamente y consolidados (Suelo Urbano), si éstas llevan consigo un aumento de la edificabilidad serán consideradas automáticamente como áreas de Suelo Urbano No Consolidado, siéndoles, pues, de aplicación todo lo que se establece para este tipo de suelo en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo II.4. Superficie edificable. Profundidad edificable.

Para cualquier uso, no se establece límite a la profundidad edificable, esta será, pues, igual al fondo total de la parcela.

La superficie edificable será la resultante de aplicar a la superficie total de la parcela el porcentaje de ocupación máxima de parcela correspondiente.

En planta alta, para cualquier uso, la superficie de la parcela delimitada por la línea de fachada y una línea paralela a la misma y trazada a 25 metros de profundidad.

Artículo II.5. Alineaciones.

La alineación oficial es siempre aquella que es preexistente, o bien se fija como nueva en el plano núm. 6 «Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable. Catá-

logo». Tales alineaciones no podrán ser en ningún caso alteradas, no admitiéndose retranqueos en planta ni altura ni patios abiertos a fachada, con la excepción descrita en el artículo «Patios interiores» punto 3.

Excepcionalmente, se permiten los soportales en el uso terciario o comercial en planta baja. Las áreas resultantes entre el retranqueo de la edificación y la alineación a vial deben quedar abiertas, cedidas al uso público.

Artículo II.6. Tipología de la edificación. En Línea, Aislada y en Hilera.

I. La edificación, en el Suelo Urbano del municipio de Villanueva del Ariscal, deberá desarrollarse, de acuerdo a la tipología que a continuación se define:

a) Edificación en Línea: Corresponde al tipo de edificación alineada a vial entre medianeras, a lo largo del frente continuo de un vial, cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la profundidad, un porcentaje máximo de ocupación y la altura reguladora máxima. Es una tipología utilizada para cualquier uso, fundamentalmente, vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

b) Edificación Aislada: Corresponde al tipo de edificación en base a la forma y tamaño de las parcelas y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de una altura máxima, un índice de edificabilidad, un porcentaje máximo de ocupación y unas distancias mínimas a las lindes de las parcelas. Tipología utilizada por cualquier uso, fundamentalmente, por equipamiento y otros usos no residenciales.

c) Edificación en Hilera: Corresponde al tipo de edificación adosada en sus laterales a las medianeras y retranqueada de la alineación a vial y del testero del fondo. Se trata de una tipología fundamentalmente utilizada para viviendas unifamiliares. Se admiten variantes para proyectos unitarios de, como mínimo, 10 viviendas en la estructuración de alineaciones, retranqueos y separación de linderos.

Se autorizan cuartos traseros adosados al testero de fondo, con una altura máxima de una planta. Esta superficie no computará en la edificabilidad máxima sobre parcela establecida en estas Normas Urbanísticas, pero se establece una superficie máxima de 18 m², debiendo estar la edificación como mínimo a 3 metros de la edificación principal.

II. Variantes tipológicas admitidas en el uso residencial:

1. Unifamiliar.

Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública. La superficie mínima de parcela será 100 m² en Zona I y Zona VPP, y 120 m² en el resto de zonas residenciales, con fachada mínima de 6 metros.

2. Bifamiliar.

Es la situada en edificación urbana, constituida por dos viviendas agrupadas en forma vertical, una por cada planta de la edificación. La superficie mínima de parcela será 100 m² en Zona I y Zona VPP, y 120 m² en el resto de zonas residenciales, con fachada mínima de 6 metros.

3. Plurifamiliar.

Edificio constituido por varias viviendas en una sola parcela, con accesos comunes, sin más limitaciones que las condiciones de vivienda interior que se establecen en el art. II.8 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo II.7. Regulación de las tipologías.

1. Cualquier edificación que se efectúe en el suelo del municipio de Villanueva del Ariscal deberá responder

a cualquiera de las tipologías definidas en el artículo anterior. Dependiendo de lo permitido particularmente en cada zona de ordenación.

2. Queda absolutamente prohibida la edificación bajo cualquier otra tipología.

Artículo II.8. Viviendas interiores.

No se permitirán viviendas interiores, considerándose como viviendas aquellas que no posean al menos una estancia, excluidas cocinas y aseos, con luces a la calle o patio de manzana definido por las presentes Normas Urbanísticas, con una longitud de paramento exterior no inferior a 3 metros.

De manera excepcional, y para el caso de actuaciones en edificaciones singulares protegidas y en el Suelo Urbano No Consolidado, se permitirán las viviendas interiores recayentes a un patio de manzana o viario privado.

Las condiciones de edificación, en el caso excepcional del párrafo anterior, se establecerán de acuerdo con la zona en que se ubique la edificación y considerando a este solo efecto, el patio o viario privado, como espacio público. Los patios de manzana de nueva creación indicados en este párrafo tendrán un ancho mínimo de 8,40 metros entre paramentos, con una superficie mínima de 70 m².

CAPÍTULO II

Condiciones de volumen y de edificabilidad

Artículo II.9. Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta.

La altura de la edificación se medirá en el centro de la fachada de la parcela: a) En caso de ser superior, esta última, a 15 metros y no escalonarse la fachada, se realizará la medición en el centro de los tramos iguales y menores de 15 metros, en que puede ser subdividida la longitud total de la fachada; b) En caso de que la longitud de fachada sea excesiva y se escale su construcción, las alturas se tomarán en el punto medio de cada tramo escalonados.

Artículo II.10. Altura de planta baja y de pisos.

1. Altura de planta baja: Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara superior del forjado que forma el techo de la planta baja.

2. Altura de pisos: Es la distancia entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

Artículo II.11. Altura libre de planta baja y de pisos.

Es la distancia desde la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Altura Libre			
Mínima		Máxima	
Planta baja	Planta de pisos	Planta baja	Planta de pisos
Zona I 3,20	2,90	3,90	3,10
Resto de Zonas residenciales 2,80	2,70	3,40	3,10
Expansiones nuevas. Locales comerciales. Idem	Idem	3,60	Idem

Las viviendas acogidas a cualquier modalidad de protección pública se acogerán a la normativa sectorial correspondiente.

Artículo II.12. Planta baja.

1. No se permitirá, en viviendas, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano o entreplanta.

2. En las plantas bajas, que no sean viviendas, se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local, y debiendo estar retranqueados de la alineación de fachada un mínimo de 10 metros. No obstante, a partir de 5 metros de la alineación de fachada se permite bajar el plano del pavimento del piso inferior de la zona con entreplanta.

3. La altura libre, por encima y por debajo de la entreplanta, no podrá ser inferior a 2,20 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizada, se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá, en cada uno de ellos, lo indicado anteriormente.

Artículo II.13. Sótanos y semisótanos.

1. Se autoriza únicamente la construcción de un semisótano más un sótano de una planta que corresponden al aprovechamiento urbanístico privado del subsuelo. El subsuelo a partir de esa profundidad será de dominio público.

2. En los sótanos y semisótanos, se permitirá únicamente el uso de almacén o de garaje.

3. La altura libre mínima de la planta de sótano, será de 2,20 metros, para aparcamientos; y 2,50 metros, para otros usos.

4. La altura libre mínima de la planta de semisótano será de 2,80 metros y la máxima de 4 metros.

5. En los sótanos, la cara inferior de su forjado superior estará siempre por debajo de la rasante en el punto medio de la fachada, y no podrán practicarse huecos de ningún tipo a fachada a excepción del acceso en caso de garaje o almacén.

6. En los semisótanos la cara inferior de su forjado superior estará siempre como máximo un metro por encima de la rasante en el punto medio de la fachada y podrán practicarse huecos de luz y ventilación y de acceso.

7. La planta de semisótano computará como una planta cuando la cara inferior de su forjado superior se encuentre a una altura mayor o igual a 1,70 metros en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

8. En cualquier caso, la existencia de sótano o semisótano no justificará la alteración en la relación de altura máxima según número de plantas permitidas.

9. A partir de la segunda planta de sótano (planta-2), incluida esta, el derecho a edificar y a la apropiación del aprovechamiento es público, de carácter patrimonial, debiendo realizarse la correspondiente enajenación del mismo.

10. En el caso de que existan restos arqueológicos, no se podrán construir sótanos y no habrá derecho a una indemnización.

Artículo II.14. Planta de piso.

Se entenderá como planta de piso toda planta de edificación por encima de la planta baja.

Artículo II.15. Altura máxima y mínima de la edificación.

Edificios y naves.

Parcelas con pendiente acusada.

1. Condiciones Generales.

Las alturas y mínima máxima de la edificación, serán las permitidas en cada calle o parcela, como se señala en este artículo. Dichas alturas se recogen en metros y número de plantas y serán de obligado cumplimiento ambos preceptos.

En calles con pendiente, en ningún lugar de la fachada podrá superarse en más del 10% la altura máxima permitida.

2. Edificios en general.

En las calles de Villanueva del Ariscal, se permitirá la edificación con una altura de una o dos plantas con el detalle en metros que se indica en el cuadro adjunto. Las zonas en las cuales se permite cada altura máxima se definen en los Títulos III y IV de estas Normas Urbanísticas.

Altura de la edificación			
Mínima		Máxima	
Planta baja	Planta de pisos	Planta baja	Planta de pisos
Zona I			
3,20	2,90	3,90	3,10
Resto de Zonas residenciales			
2,80	2,70	3,40	3,10
Expansiones nuevas. Locales comerciales. Idem	Idem	3,60	Idem

3. Naves:

a) La altura máxima medida a la arista inferior del faldón de la cubierta será la siguiente:

- Zonas Residenciales Urbanas o Urbanizable: 7,20 metros.
- Zona Industrial Urbana o Urbanizable: 9,00 metros.

b) La altura máxima de la cumbrera será la siguiente:

- Zonas Residenciales Urbanas o Urbanizables: 3,50 metros más que la altura máxima permitida.
- Zona Industrial Urbana o Urbanizable: 13,50 metros.

Excepcionalmente, y siempre que se justifique por la propia naturaleza del proceso productivo industrial de que se trate, podrá superarse esta altura máxima.

4. Parcelas con pendiente acusada:

a) Condiciones generales.

En parcelas que den a calles distintas por fachadas opuestas (caso I), en parcelas adosadas en su linde trasera (caso II) y en parcelas con un solo frente de fachada y linde trasera a un terreno no parcelado (caso III), afectadas por una pendiente de la «Línea teórica del terreno», superior al 15%, la altura permitida en ambas fachadas (caso I y II) y en la fachada (caso III) podrá mantenerse en el interior de la parcela hasta una profundidad de 9 metros. A partir de la misma deberá escalonarse la edificación, computándose la altura máxima permitida a partir de la «Línea teórica del terreno».

La «Línea teórica del terreno» se define en cada caso de la siguiente manera:

- Casos I y II. Línea de unión de las dos rasantes exteriores.
- Caso III. Línea de unión de la rasante exterior y la cota del terreno natural en la linde trasera.

b) Condiciones particulares.

En caso de parcelas con rasantes no constantes en las fachadas opuestas tomadas como referencia, se tomará en cada punto de la rasante de la fachada como «Línea teórica del terreno» la de la máxima pendiente de

las posibles a trazar entre dicho punto y cualquier otro punto (rasante) de la fachada o terreno opuesto.

Cuando en los casos I y II, la distancia entre fachadas opuestas, sea inferior a 18 metros, se podrá mantener la altura permitida en cada fachada, hasta la mediatriz de dicha distancia. En el caso III, se aplicarán siempre las reglas expresadas en los tres párrafos anteriores.

Artículo II.16. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Construcciones permitidas.

Por encima de la altura reguladora máxima, únicamente se permitirán los siguientes elementos o construcciones:

- a) La formación de pendientes.
- b) Las cubiertas inclinadas sin sobrepasar la altura total de 3,50 m. sobre la altura reguladora.
- c) Los petos y barandillas con altura máxima de 130 cm. sobre el pavimento de la azotea.
- d) Los castilletes para albergar remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, lavaderos, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3,50 m. sobre la altura reguladora, y con una ocupación máxima de hasta el 20% de la planta inmediatamente inferior.
- e) Las chimeneas de ventilación, evacuación de humos y calefacción.

2. Condiciones:

- a) Las construcciones permitidas del apartado anterior quedarán retranqueadas 3 metros de la línea de la fachada.
- b) Los depósitos de agua domésticos deberán ocultarse con obra de fábrica u otro elemento y se situarán dentro del plano de 30° trazado desde la altura máxima, medida según el artículo correspondiente de estas Normas Urbanísticas.
- c) Las limitaciones de alturas son absolutas, es decir, la altura determinada por el último forjado se considerará límite del volumen total, quedando, por tanto, prohibidos los áticos y habitaciones vivideras, a excepción de lo indicado en el párrafo primero.

3. Muros medianeros:

- a) Azoteas: Los muros medianeros no superarán los dos metros por encima del pavimento de la azotea.
- b) Patios: Los muros medianeros no superarán los tres metros por encima del pavimento del patio.

4. Antenas.

- Cubiertas planas:

- a) Antenas de radio y televisión: Se colocarán únicamente en cubierta, admitiéndose sólo una por parcela catastral, sean viviendas unifamiliares, bifamiliares, plurifamiliares (antena colectiva) o edificios de otros usos, incluidos los de Equipamiento Comunitario público.

b) Antenas parabólicas de televisión: Se colocarán únicamente en cubierta. El número de antenas será libre.

- Cubiertas inclinadas.

Todas las antenas se colocarán en el faldón trasero o con otra forma de técnica que evite su visibilidad desde la vía pública.

Artículo II.17. Estructuración de cubiertas y de azoteas.

Las edificaciones se podrán cubrir con cubierta inclinada a dos aguas o bien mediante azoteas planas, con las siguientes condiciones:

- La altura máxima sobre forjado, de la cumbrera, será de 2,75 metros.

- Los faldones inclinados de la cubierta nunca superarán los 30° de pendiente, es decir, un 50%.

- El arranque del faldón de la cubierta en fachada se realizará a partir de la línea que marca la intersección de la cara superior del último forjado con el plano vertical de la fachada exterior e interior. Se prohíbe, pues, el inicio del faldón desde la coronación de un pretil o desde un muro interior construido sobre azotea plana y, por tanto, desde la altura superior a la definida en el art. II.9 de estas Normas Urbanísticas.

- La superficie bajo cubierta, en caso de ser utilizable, se vinculará a la planta inmediata inferior.

- La superficie del castillete con azotea plana que se autoriza en el art. II.16 anterior será como máximo el 20% de la planta inmediatamente inferior, incluido el hueco de escaleras.

Artículo II.18. Vuelos y pretils.

1. Se permiten únicamente vuelos en fachada, destinados a balcones, terrazas, cierres de arquitectura tradicional, cornisas y borde de cubiertas. Estos estarán situados, como mínimo, a 3 metros de la rasante y sobresaldrán de la fachada según el siguiente criterio, en el caso de balcones terrazas y cierres: si la acera es $\geq 0,75$ metros, entonces el vuelo será $\leq 0,50$ metros; si la acera es $< 0,75$ metros, entonces el vuelo será $\frac{1}{2}$ de la acera. En el caso de cornisas y borde de cubiertas el vuelo será de 0,30 metros.

2. La suma de las longitudes totales de vuelos de balcones, terrazas y cierres no sobrepasará $\frac{1}{2}$ de la longitud total de la fachada y cada tramo volado no superará los 2 metros de longitud.

3. La separación mínima entre tramos volados y entre éstos y la línea de la medianera será de 0,50 metros.

4. Quedan expresamente prohibidos los cuerpos cerrados volados y las terrazas y balcones corridos a más de un hueco. Se entiende por cuerpo cerrado volado, aquel elemento cerrado en sus tres paramentos a la fachada y que se usa como habitación.

5. Quedan prohibidos los vuelos en patios interiores, aunque se admiten cornisas con un vuelo no superior a 10 cm, sin incluir en ellos el vuelo de la propia teja.

6. Se podrán construir pretils en cubiertas no visitables y tapar con los mismos los tejados o cubiertas inclinados de forma tradicional, permitiéndose, pues, los paños de baranda, cornisa y pretil tradicional.

7. Los pretils de los balcones y terrazas vivideros tendrán una altura mínima de 1,10 metros, con una altura máxima de 0,50 metros de obra de fábrica y el resto a base de cerrajería.

8. En azoteas o cubiertas visitables la altura del pretil medianero será 2 metros, con un margen de error del 10% (1,80 metros a 2,20 metros).

Artículo II.19. Patios interiores.

1. Los huecos de todos los patios vivideros, es decir, aquellos patios a los que dan huecos de estancias, incluso retretes, escaleras, baños y pasillos, tendrán luces rectas, con un mínimo de tres metros.

Se entenderá por luz recta, a efectos de lo indicado en el párrafo anterior, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco, hasta el muro o lindero más próximo.

2. La forma de planta del patio será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a $\frac{1}{2}$ de su altura medida a la línea superior del pretil del patio y no inferior a 3 metros en viviendas unifamiliares y 4 metros en viviendas plurifamiliares y en otros usos.

3. Quedan totalmente prohibidos los patios abiertos a fachada y las falsas fachadas en la tipología de edificación en línea, con la excepción de aquellas parcelas en esquina en la que una fachada se considerará principal, admitiéndose que en el fondo de la otra no se cubra la totalidad de la fachada.

4. Los patios de nueva planta o ampliación deberán conservar los árboles existentes.

5. La medianera descubierta de la parcela colindante debe ser de forma que garantice el buen mantenimiento de ésta y tratada con acabados similares a los del patio de nueva construcción.

Artículo II.20. Patios de manzana.

1. El patio de manzana es aquél que, reuniendo las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas, permite que las viviendas que den fachada al mismo no sean consideradas como vivienda interior. Estará comunicado con la vía pública a través de un pasaje.

2. El patio de manzana será único por parcela, salvo que ésta dé fachada a dos calles, en cuyo caso se consideran las dos fachadas a efectos de posibilitar otro patio. Estará libre de edificación en planta baja, ocupable sólo en sótano.

3. La superficie mínima del patio de manzana será de 28 m² por cada 100 m² de techo edificable, dentro de las condiciones de edificabilidad permitidas en estas Normas Urbanísticas. Los patios de luces no computarán en esta superficie mínima.

4. La distancia mínima entre paramentos enfrentados (considerándose luces rectas) será de 10 metros en todos los casos.

5. Se deberá cubrir con edificación más del 50% del perímetro del patio de manzana.

6. Se procurará hacer coincidir los patios de luces que se proyecten con los existentes medianeros.

7. El pasaje interior, computable a efectos de superficie de patio de manzana, tendrá una longitud entre 6 y 20 metros, con un ancho mínimo de 3 metros. Será peatonal salvo la excepción prevista en el apartado siguiente.

8. La entrada a la cochera deberá ser independiente del pasaje, salvo casos excepcionales de conservación de fachadas preexistentes protegidas.

9. Los patios de edificios protegidos podrían computar como patio de manzana si tienen un tamaño mínimo en el que pueda inscribirse un círculo de 4 metros, debiendo tramitarse un Estudio de Detalle en este caso.

10. El área total de actuación tendrá una densidad máxima de 100 viv/ha, y una edificabilidad global máxima de 1,30 m²/m².

11. No será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle en general, salvo lo dispuesto en el apartado anterior.

12. En las actuaciones iguales o superiores a seis viviendas se deberá prever obligatoriamente una plaza de garaje por vivienda, en sótano.

Artículo II.21. Cubiertas en patios interiores.

No se permite cubrir los patios en planta baja, salvo en el caso de que en esta planta exista un uso diferente al residencial, computando en este caso en el parámetro de edificabilidad.

En los edificios preexistentes, que dispongan de la edificabilidad máxima permitida en su zona, consumida o sobrepasada, se respetará este derecho de edificabilidad, no permitiéndose, en cambio, el cubrir los patios en planta baja.

Los patios no podrán estar cubiertos salvo por montera tradicional, no admitiéndose ningún otro tipo de cu-

brición como el pavés u otros elementos pisables que computarían como forjado y no como patio.

Artículo II.22. Adaptación topográfica y movimiento de tierras.

En las parcelas con pendientes y en los casos en que sea imprescindible la nivelación del terreno en terrazas, y la construcción de muros de contención, ambos se dispondrán de tal forma, que la cota superior de cada uno cumpla las condiciones que se indican más adelante.

1.º) Plataformas de nivelación del terreno.

El artículo se aplica al movimiento de tierras a realizar en la parte libre de una parcela con desnivel, que no va a ser edificada, tanto en el caso de que tenga dos fachadas, como en el caso de que tenga una sola fachada.

El objeto es conseguir la adaptación topográfica de las superficies del terreno sobre las que se va a ajardinar o urbanizar.

No se incluye en esta regulación el sótano que se pueda construir, de acuerdo con el artículo 65, en cuyo caso se permite bajar la cota de nivelación inferior, de forma que permita su construcción.

1. Las plataformas de nivelación del terreno junto a los lindes de fachada no podrán situarse a más de 0,50 m. por encima, o más de 1,20 m. por debajo de la cota natural del linde, excepto en el caso en que se construya un sótano.

2. La plataforma de nivelación del terreno en interior de parcela (excepto sótano) deberá disponerse de modo que no rebase los dos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura:base) trazados desde las cotas, de 0,50 metros por encima de la rasante de la fachada o terreno inferior y de 1,20 metros por debajo de la rasante de la fachada o terreno superior. En caso de parcelas con pendiente, de la «Línea teórica del terreno» según se define en el art. 68, superior a 1:3, la de los taludes ideales quedará definida por la pendiente de la «Línea teórica del terreno».

2.º) Muros de contención de terrenos y taludes del terreno.

Los muros de contención de tierras y los taludes del terreno, en los lindes no alcanzarán, en ningún punto, una altura vista superior a 0,50 m. por encima de la cota natural del linde, y una altura superior a 1,20 m. por debajo de la cota natural del linde.

Artículo II.23. Superficie edificada. Edificabilidad. Cómputo.

1. Superficie edificada. Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción de cada planta, siendo la superficie total edificada, la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas.

2. Edificabilidad. Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo. Se establece como relación de metros cuadrados de superficie edificable total por metro cuadrado de superficie de suelo de que se trate.

3. Cómputo de la superficie edificada.

No se computa como superficie edificada lo siguiente:

- Los soportales.
- Los sótanos.
- Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima (art. II.16) y los aprovechamientos bajo cubierta inclinada.
- Las cornisas y bordes de cubiertas (art. II.18).

Se computará íntegramente lo siguiente:

- Los vuelos vivideros, es decir, los balcones, cierres y terrazas en el caso de estar cubiertos y cerrados por dos laterales (art. II.18).
- Los patios cerrados en planta baja.

4. Aprovechamiento bajo cubierta. Respetándose lo establecido en el art. II.17 de estas Normas Urbanísticas, se permite un aprovechamiento bajo cubierta. Esta superficie computará a partir de una altura interior de 1,80 metros en la edificabilidad máxima sobre parcela asignada en el Plan General.

CAPÍTULO III

Obras en edificios

Artículo II.24. Obras sin licencia.

Las determinaciones serán las expresadas en el Capítulo II «Las licencias urbanísticas» del Título VI de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo II.25. Obras en edificios fuera de ordenación.

1. Condiciones generales.

En la edificaciones o instalaciones calificadas fuera de ordenación se aplicarán las determinaciones expresadas en la disposición adicional primera de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Contenido de la situación legal de fuera de ordenación.

2.1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad al Plan que resultasen disconformes con el mismo en las alineaciones, los usos del suelo o el número de plantas, serán calificados como fuera de ordenación, quedando sujetos al régimen previsto en el apartado 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exige la higiene, ornato y conservación del inmueble:

a) Por pequeñas reparaciones se entenderá: Sustitución parcial de forjados, cuando no sobrepasen del 10% de la superficie total edificada, y la de los elementos de cubierta, siempre que no exceda del 10% de la superficie de ésta, evacuación de aguas, repaso de instalaciones, reparación de solerías, tabiques, sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.

b) Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

c) En aquellas industrias que, por aplicación de las presentes ordenanzas, resultasen fuera de ordenación, podrán tolerarse obras de reforma, no de ampliación, en razón de su idoneidad, necesidad o conveniencia, mediante tramitación del expediente ante el organismo competente.

d) Las industrias e instalaciones destinadas a cualquier uso, excepto el residencial, incluidas en la clasificación del art. 71, situadas en Suelo No Urbanizable, que hayan quedado en situación de fuera de ordenación, podrán hacer ampliaciones y obras de consolidación, mejora, conservación, etc., siempre que éstas no tengan por finalidad el cambio de la actividad principal de la industria o instalación existente. Teniéndose que ser justificado en el sentido de que ello no contradiga lo dispuesto en el art. 137 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el Artículo Único de la Ley 1/1997, de 1 de junio.

La ampliación de la edificación no superará, en ningún caso, el 30% de la superficie construida existente.

Al erradicarse esta actividad, los nuevos usos que hayan de implantarse, se atenderán al cumplimiento de la Normativa para Suelo No Urbanizable del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

2.2. Se considerarán en situación de fuera de ordenación los supuestos siguientes:

a) Los edificios e instalaciones que están afectados por el sistema viario.

b) Las edificaciones o instalaciones que ocupen, total o parcialmente, el suelo destinado a equipamientos y espacios libres públicos, si el uso actual resulta disconforme con el previsto en dichas zonas por el Plan General.

c) Las edificaciones o parte de las mismas situadas en suelo sujeto a operaciones de reforma interior que requieran la total demolición de aquellas.

d) Las edificaciones y usos prohibidos específicamente en cada ámbito de ordenación de las Normas.

e) Las edificaciones y usos calificados como condicionados, en tanto no adopten las medidas necesarias para su adecuación a las normas indicadas en el ámbito de ordenación en que se encuentren.

2.3. En los edificios existentes, contruidos al amparo de la anterior normativa y siempre que no se hallen en ninguno de los supuestos previstos en el párrafo anterior, transitoriamente hasta su sustitución y adecuación a la presente normativa, podrán realizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, obras de modernización o mejora de sus condiciones estéticas, higiénicas y de funcionalidad, obras de reforma para cambios a usos permitidos y obras de adecuación del edificio a la ordenación establecida por este Plan General de Ordenación Urbanística.

2.4. En los edificios e instalaciones que, siendo conformes con las alineaciones, los usos del suelo o el número de plantas previstos en el Plan General, fueran disconformes con las condiciones particulares de la zona en que estuviesen situados, y no estuviera programada su expropiación ni fueran necesarios para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan General, podrán realizarse, previa licencia municipal ordinaria, todos los tipos de obra tendentes a la buena conservación del edificio o de la instalación (conservación, mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y restauración), así como las obras de reforma, siempre que no se encuentren en situación legal de ruina y que las obras no aumenten la superficie construida total preexistente.

2.5. Si en el proceso constructivo se suprime un elemento contrario a la normativa vigente que ocasiona que el edificio se encuentre en situación de fuera de ordenación, su reconstrucción será posible siempre que se adapte a la nueva normativa vigente. Si esta adaptación no fuera posible deberá eliminarse.

CAPÍTULO IV

Ordenanzas generales de uso

Artículo II.26. Clasificación.

Se consideran los usos siguientes:

- Residencial.
- Terciario.
- Industrial.
- Equipamiento Comunitario.
- Agrícola.
- Servicios de Infraestructura y Transportes.

Artículo II.27. Simultaneidad de usos.

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fuesen compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en estas Ordenanzas para la zona particular correspondiente.

Artículo II.28. Usos principales, complementarios, compatibles y prohibidos.

Las ordenanzas particulares de cada zona regularán cuáles son los usos permitidos característicos, los complementarios y los compatibles, y cuales otros se consideran prohibidos. Los no mencionados expresamente se permiten en calidad de complementarios. Salvo que en las ordenanzas correspondientes de la zona, se disponga otra cosa, la máxima edificabilidad, para todos los usos complementarios no residenciales, se limitará al 30% de la edificabilidad total que corresponda a la zona.

En general, serán compatibles con el uso residencial los usos comerciales, administrativos y de pequeña industria, siempre que se cumpla la legislación específica vigente al respecto.

No obstante la autorización de dichos usos dentro del conjunto histórico requerirá informe favorable del Ilmo. Ayuntamiento en función del carácter tipológico de la zona y del valor artístico del entorno.

Se consideran compatibles con el uso comercial los usos administrativos, terciarios y de equipamientos en general. Queda excluido el uso residencial en las parcelas calificadas expresamente de uso comercial o equipamientos, excepto el caso de viviendas guardería en las parcelas de uso industrial.

Artículo II.29. Residencial. Categorías de viviendas.

Definición: Edificio o parte de un edificio destinado a residencia personal o familiar, permanente o temporal. Se incluyen las cocheras y garajes destinados a guardar los vehículos particulares.

1. Vivienda unifamiliar: Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.

2. Vivienda bifamiliar: Es la situada en edificación urbana, constituida por dos viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical.

3. Vivienda plurifamiliar: Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

Todas las determinaciones, que se definen en estas Normas Urbanísticas para la categoría unifamiliar, son de aplicación a la categoría bifamiliar.

Artículo II.30. Terciario.

1. Definición: Es el uso que corresponde a locales de servicio al público, destinados a las categorías siguientes.

2. Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

a) Comercio: Compra-venta al por menor o permuta de mercancías.

b) Hostelería y turismo: Alojamiento temporal, restaurantes, bares, cafeterías.

c) Instalaciones Socio-recreativas privadas: Cines, locales de asociaciones políticas o culturales.

d) Oficinas: Despachos privados, bancos.

3. Condiciones: Todas las instalaciones cumplirán con la legislación específica aplicable a cada caso.

Artículo II.31. Uso Industrial.

1. Definición.

A efectos de este Plan General de Ordenación Urbanística, se definen como usos Industriales, los siguientes:

a) Los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como la preparación para posteriores transformaciones, incluso envasaje, transporte y distribución.

b) Se incluye también en este uso de industria los Almacenes, entendiéndose como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.

2. Clasificación: Se establecen seis categorías:

1.^a Talleres artesanales: Comprende las actividades de artes y oficios, que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen. Comprende, asimismo, los Almacenes anejos a los Talleres Artesanales.

2.^a Pequeña industria compatible con la vivienda: Talleres de servicio, que no requieran especialidad artesanal, ni carácter familiar, y pequeños almacenes con prohibición de producción de humos y con entrada independiente para este uso.

3.^a Industria incómoda para la vivienda: Corresponde a aquella industria o almacenes, según se define en el punto 1 de este artículo que, de acuerdo con la Ley 7/1994 de 18 de mayo de Protección Ambiental y de sus Reglamentos de desarrollo, es posible admitirla en zona donde existan mezcla de usos en la actualidad, siempre que cumpla con las limitaciones impuestas por la legislación vigente y este Plan General de Ordenación Urbanística, para la protección del medio ambiente.

En cualquier caso, quedan excluidas las que se consideren insalubres y peligrosas, las cuales sólo podrán emplazarse como regla general a una distancia, en ningún caso, inferior a 2.000 metros, a contar del perímetro del Suelo urbano.

4.^a Garajes-aparcamientos, servicios del automóvil y estaciones de servicio, edificios e instalaciones dedicados a la estancia, cuidado y mantenimiento de los vehículos. Se distinguen los siguientes tipos:

a) Garaje-aparcamiento: Todo lugar de uso público, destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anejos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

b) Talleres del automóvil: Los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase. Como se indica en la categoría 3.^a, se excluyen de esta categoría los talleres de chapa y pintura de reparación de automóviles.

c) Estaciones de Servicio: Instalaciones destinadas al suministro de combustibles líquidos: gasolinas, gas-oil.

5.^a Industria en general: Corresponde a aquellas Industrias o Almacenes que, incluidas en los anexos de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental, con medidas correctoras adecuadas, pueden incorporarse al conjunto urbano.

En cualquier caso, igualmente quedan excluidas las que se consideren insalubres o peligrosas y con la limitación de emplazamiento que se indica en la categoría 3.^a.

6.^a Industrias agropecuarias y de extracción: Corresponden a aquellas industrias no situadas en Núcleo Urbano, debido a sus peculiares características y sí en cambio en Suelo No Urbanizable y Suelo Apto para Urbanizar, alejado del núcleo urbano, con este uso pormenorizado.

3. Localización:

- Situación A. En edificios de viviendas.
- Situación B. En edificios independientes en zonas residenciales.
- Situación C. En zonas completas edificadas como industriales.
- Situación D. En zonas alejadas del núcleo urbano (Suelo Urbano y Urbanizable) situadas en Suelo No Urbanizable y Urbanizable de acuerdo con su normativa específica.

4. Condiciones.

Debido a que no es conveniente la separación absoluta de las actividades industriales y residenciales, ni posible conseguirlo en su totalidad, en la mayoría de los casos, se regulan en el siguiente cuadro, estos usos en sus distintos grados de tolerancia y compatibilidad.

Todas las instalaciones industriales cumplirán, además de las condiciones fijadas en estas Normas Urbanísticas, todas las establecidas por la legislación sectorial vigente específica para cada caso y situación.

Las presentes Normas Urbanísticas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, serán de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites que en ella se fijen. Las indicadas Ordenanzas podrán establecer para las industrias que las cumplan, tamaño máximo de parcela, superior al establecido en el cuadro núm. 1 siguiente.

Cuadro núm. 1. Industrias
Características que deberán cumplir según su categoría

Categoría	1 ^a		2 ^a			3 ^a		4 ^a		5 ^a	6 ^a
Situación	A	B	A	B	C	B	C	B	C	C	D
Superficie máxima m ²	100	100	100	150	S.L.	1.000	S.L.	600	S.L.	S.L.	S.L.
Potencia máxima KW	15	25	15	30	S.L.	100	S.L.	60	S.L.	S.L.	S.L.

- S.L.: Sin Limitación

Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el art. 17 de la Orden de 26 de julio de 2005, por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica.

5. Tolerancia industrial.

En los edificios existentes o zonas edificables con anterioridad a la aprobación del presente Plan General de Ordenación Urbanística, se podrán mantener los usos industriales con las siguientes limitaciones:

- Adaptación en el período de un año a las Normas exigidas por la legislación vigente, si no las cumplen en

las fechas de Aprobación Definitiva de este Plan General de Ordenación Urbanística.

- Prohibición de ampliaciones que rebasen lo determinado en el apartado anterior, en cuanto a extensión, potencia y, en general, a lo regulado por este Plan General.

Artículo II.32. Equipamiento Comunitario.

1. Definición.

Espacios o edificios, o parte de ellos que, con independencia de su propiedad, dominio o gestión, se destinan a la mejora de las condiciones de habitabilidad de los núcleos urbanos, tales como: espacios libres, actividades culturales, servicios educativos, sanitarios, asistenciales, religiosos, deportivos, servicios institucionales y servicios técnicos.

2. Clasificación.

La clasificación del Equipamiento Comunitario es la que se detalla a continuación:

A. Equipamiento Comunitario.

A.1. Dotacional.

1. Docente.

2. Deportivo.

3. Social.

3.1. Sanitario.

3.2. Cultural.

3.3. Asistencial.

4. Espacios Libres.

4.1. Menores.

4.2. Áreas de juego.

4.3. Jardines.

4.4. De Sistema General.

A.2. Institucional.

A.3. Servicios técnicos.

A.4. Diversos.

1. Religioso.

Este uso se regirá por lo establecido en este Plan General de Ordenación Urbanística en los artículos relativos a Sistema General y Local de Equipamiento Comunitario y a Sistema General y Local de Espacios Libres.

Artículo II.33. Uso Agrícola.

Recoge las parcelas cultivadas, tanto en el interior del núcleo urbano, en forma de huertas, como en el suelo rústico.

Artículo II.34. Servicios de Infraestructuras y Transportes.

Incluye los depósitos de agua, las casetas de electricidad e instalaciones similares.

Artículo II.35. Usos no conformes.

Los edificios o instalaciones, con usos existentes con anterioridad a la Aprobación Definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbanística, que resultasen disconformes con las mismas, se considerarán fuera de ordenación y no se autorizarán otras obras, que las indicadas en el art. II.25 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo II.36. Usos.

Limitaciones generales de usos:

1. Se prohíbe el uso terciario en más del 50% de la superficie construida en cada edificio, excepto en edificaciones de una planta sin limitación de superficie y de dos plantas, siempre que la ocupación en planta baja sea inferior a 100 m².

2. Se prohíbe el uso de las edificaciones con destino a actividades comprendidas en los anexos de la Ley

7/1994 de 18 de mayo de Protección Ambiental que no adopten las medidas correctoras necesarias.

3. Se prohíben los edificios de aparcamientos.

Artículo II.37. Transformación de usos.

Los usos a que se destina una edificación, podrán transformarse, cumpliendo las siguientes normas específicas:

1. Edificios de uso como Equipamiento Comunitario: se autorizará la transformación de dicho uso, cuando se haya producido el traslado del mismo a otra edificación, y siempre que se encuentren cubiertas las necesidades del citado uso en el municipio. Será necesario el correspondiente informe sectorial que la justifique.

En cualquier caso, sólo se podrá transformar el tipo de uso de equipamiento y destinar dicha edificación o su parcela a otro uso comunitario, entendiéndose por tal, los definidos en el art. 21 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Edificios de uso Industrial: se autorizará la transformación del uso industrial de las edificaciones, siempre que se dé alguno de los siguientes requisitos:

a) Que la actividad se incluya entre las comprendidas en los anexos de la Ley 7/1994 de 18 de mayo de Protección Ambiental.

b) Que se garantice que dicha actividad se va a trasladar a otro lugar del municipio, sin que se produzca un paro en la misma de más de dos años.

c) Que se haya producido legalmente el acto económico administrativo (suspensión de pagos, quiebra, etc.) que conlleve a la liquidación de la actividad.

CAPÍTULO V

Condiciones higiénico-sanitarias

Artículo II.38. Condiciones mínimas.

Todas las condiciones higiénicas establecidas en la Orden Ministerial de 29 de febrero de 1944, serán de obligado cumplimiento, considerándose sus determinaciones como mínimas.

Artículo II.39. Ventilación.

1. Para la ventilación de baños y aseos, podrán utilizarse conductos de ventilación forzada tipo shunt, siempre que reúnan los requisitos mínimos de las Normas Tecnológicas de la edificación del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, o podrán estar ventilados a través de un patio interior, tal y como se establecen en el artículo anterior II.17.

2. Para otros locales, no indicados en el párrafo anterior, el sistema de ventilación se diseñará atendiendo a la regulación técnica y normativa, que para cada tipo existe.

CAPÍTULO VI

Condiciones estéticas y de composición

Artículo II.40. Estética y composición de las edificaciones.

Todas las obras, tanto de nueva planta como de reforma, deberán acomodarse al ambiente estético del entorno, para lo cual deberán emplearse materiales y técnicas constructivas y proporciones de huecos con el carácter de las edificaciones tradicionales, siempre que dicho carácter cumpla con las determinaciones de las Normas Urbanísticas. Se permiten huecos según el plano de la pendiente de la cubierta; quedan prohibidos los huecos de ventilación emergentes como las mansardas.

Es obligatorio que toda la construcción actual y futura guarde en su carácter general el estilo, los elementos y detalles de la arquitectura tradicional propia de los núcleos urbanos del municipio como salvaguarda de la cultura popular.

En el Suelo No Urbanizable las construcciones en lugares inmediatos a edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional de prestancia o calidad, deberán armonizar con los mismos.

En lugares de paisaje abierto y natural, y en las intermediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa y altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, o rompa o desfigure la armonía del paisaje o perspectivas propias del mismo.

Respecto de las condiciones de composición y materiales, se seguirán en general los criterios ya expresados para el suelo urbano, recomendándose con especial atención el mantenimiento de la tipología y características tradicionales dominantes en las edificaciones existentes en el medio rústico municipal.

Artículo II.41. Materiales de cubierta.

Las edificaciones se podrán cubrir con cubierta inclinada o bien mediante azoteas, recomendándose la primera.

Los materiales a emplear serán los más adecuados técnica y estéticamente.

Queda prohibido el uso de materiales reflectantes en cubiertas y azoteas en todo el término municipal.

En los núcleos urbanos el material de cubrición será preferentemente la teja curva sobre cubiertas inclinadas de pendientes no superiores al 50%. Se permiten igualmente las cubiertas planas y azoteas.

En edificaciones industriales o terciarias entremezcladas con el uso residencial en zonas específicamente residenciales, con cubierta inclinada, se permite únicamente el empleo de tejas de cerámica de color granate.

En áreas específicamente industriales del Suelo Urbano o Urbanizable se permite únicamente el empleo de cubierta de tejas o de chapa de acero de color rojo.

En Suelo No Urbanizable, la cubierta de las edificaciones no residenciales será libre.

Artículo II.42. Materiales de fachada.

1. Los materiales de terminación de fachada respetarán las formas tradicionales de la edificación.

Queda prohibido el uso de azulejos, baldosas de terrazo y plaquetas cerámicas en zócalos y fachadas, a excepción en el caso de zócalos de los que imitan la piedra natural, con colores claros y juntas exclusivamente verticales y horizontales.

2. En las Zonas de Ordenación I, II y III no se autoriza el uso del ladrillo visto en fachadas. En el resto del término municipal se autoriza su uso.

Se autoriza el uso de ladrillo visto, así como otros materiales tradicionales (piedra, etc.) en zócalos y recercados de huecos.

La pintura exterior de fachadas de edificaciones en Zona de Ordenación I se considera obra menor, por lo que será necesaria licencia previa. El uso de color deberá ser autorizado por la Corporación Municipal, que podrá recabar un estudio de su implantación en el entorno. Se recomienda el color blanco.

3. En miradores, cierres y balcones queda prohibido el uso de la albañilería como elemento principal.

4. Todas las medianerías y paramentos al descubierto se tratarán en todos los casos en idéntica forma que las fachadas.

Artículo II.43. Huecos, carpintería exterior y cerrajería.

1. Huecos.

En Zona de Ordenación I, II y III exclusivamente, la proporción de huecos (sin compatibilizar la puerta de garaje) por línea de los mismos entre forjados, sin contabilizar la puerta de garaje, será:

- Planta baja: Anchura total de huecos/anchura de fachada menor o igual a 1/1,5.

- Planta alta: Anchura total de huecos/anchura de fachada menor o igual a 1/2.

Los huecos de fachada se diseñarán con su magnitud mayor vertical, y presentarán una relación de dimensiones altura/anchura, mayor o igual a:

- 1,6/1 en caso de balcones o ventanas en planta baja.

- 1,2/1 para ventanas de planta primera o superior.

- 1/1,5 para los escaparates de locales comerciales en planta baja.

Por necesidades imperiosas de dimensiones para el paso de vehículos, se exceptúan de esta regla las puertas de cocheras, en viviendas y en naves, para las cuales la relación de dimensiones es libre. En todos los casos su altura será mayor o igual a la altura de la puerta de entrada de la Planta Baja.

2. Carpintería exterior:

2.1. Edificios con uso Residencial, Terciario o Equipamiento Comunitario.

En puertas, balcones, ventanas, miradores, etc., la carpintería exterior será exclusivamente de madera barnizada o pintada según los tonos armónicos tradicionales; de hierro pintado o de aluminio lacado en color negro, blanco o tonos tradicionales. Queda expresamente prohibido el uso de aluminio dorado o en su color.

2.2. Edificios Industriales o Agrícolas.

El tipo del material de carpintería exterior será libre.

2.3. Puertas y cocheras.

El tipo del material de carpintería exterior será similar a los de las puertas y ventanas especificados en el subapartado anterior 2.1.

No se permite el aluminio excepto que sea imitación de madera o pintura igual al resto de la carpintería exterior.

3. Cerrajería.

En balcones, rejas y otros elementos, será de hierro, siguiendo los modelos armónicos y pinturas (negro y marrones) tradicionales.

4. Apertura de puertas y cocheras.

Las puertas y cocheras de planta baja ubicadas en el cerramiento de fachada no podrán abrir hacia el exterior. En caso de que la normativa específica sectorial, y por medidas de seguridad, obligue a ello, se deberán situar en la fachada remetedos de la alineación de vial, de forma que al abrirse hacia fuera no sobresalgan del plano exterior de la fachada.

5. Recercados y Zócalos:

Los recercados tendrán un ancho máximo de 25 centímetros.

Los zócalos pintados, chapados de piedra o de ladrillo visto tendrán una altura máxima de 1,20 metros. Se permite el prefabricado de cemento sólo a nivel de zócalo y en nuevas promociones.

Artículo II.44. Retranqueos.

Quedan expresamente prohibidos los retranqueos de los cerramientos, de la línea de fachada, en las plantas bajas y altas en los edificios construidos según la tipología de Edificación en Línea.

Artículo II.45. Instalaciones en fachadas. Antenas, Aires Acondicionados e Instalaciones de electricidad y telefonía.

1. Antenas.

De acuerdo con el art. II.16.4 de estas Normas Urbanísticas, no se permite la colocación de ningún tipo de antena de radiotelevisión en fachada.

2. Aire Acondicionado en fachadas:

a) Los aparatos de aire acondicionado colocados en fachadas se situarán como mínimo a una altura sobre el acerado de 3,00 metros.

b) Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación.

c) La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público no se hará a altura menor de tres metros (3,00), ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

d) Los conductos de eliminación del agua de condensación verterán sobre el acerado a nivel del mismo.

e) Los aparatos de aire acondicionado no podrán sobresalir sobre el plano de fachada.

f) Todos los aparatos de aire acondicionado y conducciones se colocarán ocultas dentro de la edificación.

3. Conducciones de electricidad, telefonía, televisión por cable y otras instalaciones de radiocomunicación.

Todas las conducciones de electricidad, telefonía, televisión por cable y otras instalaciones de radiocomunicación por fachada de edificios de cualquier uso se colocarán ocultas.

4. Instalaciones de Energía Solar.

Los edificios de nueva construcción preverán espacios y condiciones técnicas para la posible ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propios del edificio. Previsión que deberá tener en cuenta el impacto estético y visual.

En promociones de 4 o más viviendas será obligatorio dotar a las viviendas de energía solar para agua caliente sanitaria.

Artículo II.46. Elementos de decoración y publicidad comercial en fachada.

1. Portadas, escaparates y vitrinas:

1.1. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.

En los edificios que no sean de edificación comercial sólo se autorizará ocupar con las portadas la superficie de fachadas correspondiente a la planta baja del establecimiento sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.

1.2. Únicamente, en condiciones especiales en que pueda conseguirse una ordenación de conjunto podrá consentirse, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

2. Toldos.

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 m., pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de dos metros. Su saliente podrá ser igual al

ancho de la acera menos 0,40 m. respetando, en todo caso, el arbolado.

3. Muestras:

3.1. Se entiende por tales los anuncios, incluidos los rótulos luminosos, paralelos al plano de fachada.

3.2. Su saliente máximo será de 20 cm., debiendo cumplir, además, las siguientes prescripciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios en tela y otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90 metros, situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m. del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 m. podrán situarse en las jambas.

c) Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0,90 m. de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco.

d) No podrán colocarse anuncios, ni siquiera en las zonas comerciales o industriales, como coronación de los edificios.

e) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada.

f) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de tres metros del anuncio o a 10 metros si lo estuviera enfrente.

g) En los muros linderos que quedan al descubierto y cumplan, en general, las condiciones de las normas y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

4. Banderines:

4.1. Se entienden por tales los anuncios, incluidos los rótulos luminosos, normales al plano de la fachada.

4.2. En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,50 m. Su saliente máximo será igual al fijado para los toldos. Podrán tener una altura máxima de 0,90 m. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstos.

En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

4.3. En los edificios de uso exclusivamente comercial se permitirán los verticales con altura superior a 0,90 metros.

4.4. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de cinco metros del anuncio.

II. NORMATIVA ESPECÍFICA SOBRE EL TRATAMIENTO APLICABLE A LAS DIFERENTES CLASES DE SUELO

TÍTULO III

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO I

Condiciones Generales

Artículo III.1. Definición y Delimitación.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos comprendidos en el interior de la línea de delimitación del Suelo Urbano grafiada en el Plano de Ordenación núm. 3 «Clasificación del Suelo y Planeamiento de Desarrollo» y el Plano de Ordenación núm. 1-A correspondiente a la Almaciga Chica.

Artículo III.2. Zonificación.

El Suelo Urbano comprende las siguientes Zonas, que se delimitan en el Plano núm. 4 de Ordenación y en el Plano de Ordenación núm. 1-A correspondiente a la Almaciga Chica:

- Zona I. Residencial Núcleo Antiguo.
- Zona II. Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.
- Zona III. Residencial Unifamiliar en Hilera Unitaria.
- Zona IV. Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria.
- Zona V. Residencial Plurifamiliar.
- Zona VI. Industrial.
- Zona VII. Equipamiento Comunitario.
- Zona VIII. Espacios libres.
- Zona IX. Terciaria.
- Zona X. Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Extensiva.

Artículo III.3. Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística.

El desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística en Suelo Urbano no requerirá la formulación de otro tipo de planeamiento, salvo para las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano, delimitadas en el Plano núm. 3 de Ordenación y el Título III. «Condiciones Particulares en Suelo Urbano», Capítulo VIII. «Características de las actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano», a las que se le señalan las condiciones para su desarrollo.

Asimismo, para las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano, delimitadas en estas Normas, el planeamiento que las desarrolle comportará la redistribución de beneficios y cargas derivadas de la actuación.

Artículo III.4. Edificaciones existentes.

1. Todas las edificaciones e instalaciones ejecutadas con anterioridad al presente Plan General de Ordenación Urbanística, y que resulten conforme con éstas, quedan recogidas por este planeamiento, y, en su virtud, podrán autorizarse en ellas toda clase de obras de consolidación, reparación, mejoras y cualquier otra que no suponga incremento de volúmenes, altura, ocupación o cambio de uso, fuera de los previstos en las presentes Normas Urbanísticas. En caso de procederse a la demolición total o parcial de dichas edificaciones, las que se fueren a construir se ajustarán a las determinaciones establecidas en estas Normas Urbanísticas para la nueva edificación.

Artículo III.5. Nuevas edificaciones.

Nuevas edificaciones:

1. En los casos en que se incumpliesen las condiciones mínimas de solar, tanto en superficie, como en

fachada, el Ayuntamiento decidirá, en cada caso, la posibilidad y conveniencia de ubicación del uso y edificación de que se trate.

2. A las nuevas edificaciones les será de aplicación las Normas Generales establecidas en los Capítulos I a VI del Título II de estas Normas Urbanísticas. A los elementos incluidos en la categoría de Patrimonio Edificado y Espacios Urbanos de Interés, detallados en el apartado B.5.15.4 de la Memoria Justificativa, les serán de aplicación los correspondientes a la zona en que se encuentren.

Áreas industriales vigentes:

En las Normas Subsidiarias vigentes existen amplias zonas del casco urbano clasificadas como suelo industrial, que se justificaban principalmente por la existencia de bodegas, almacenes e industrias relacionados con la producción y distribución de productos vinícolas.

En el Documento del Plan General de Ordenación Urbanística, estos suelos, casi en su totalidad, se recalifican como suelos urbanos residenciales, al entenderse que los usos anteriores correspondían a procesos que ahora son inadecuados para el desarrollo.

Esta decisión supone un importante incremento de aprovechamiento urbanístico en estas zonas. Por otra parte, el art. 36.2 de la LOUA obliga a tomar medidas compensatorias «precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento».

La clasificación de estos suelos será suelo urbano no consolidado, no incluidos en Área de Reparto, siguiendo lo establecido en el art. 45.2.B.b, que los define como «áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente. En este caso, el régimen del Suelo Urbano No Consolidado no incluido en unidades de ejecución es el descrito en el art. 55.2, donde se destina al municipio el 10% del aprovechamiento objetivo que tuviera asignado. Las obras de urbanización necesarias que afecten a las vías a las que dé frente la parcela o parcelas, además de las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, serán de cuenta del propietario.

Si bien las cesiones de viarios, áreas libres y equipamientos no constituyen un deber de los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado no incluido en unidades de ejecución, la dinámica propia de estas zonas urbanas, con amplios vacíos en interior de manzanas, exigirá la negociación puntual de operaciones de aperturas de viarios y plazas que beneficien a la propia capacidad edificatoria del terreno. Por tanto, existen amplias posibilidades de convenir esas posibles cesiones caso por caso.

Artículo III.6. Condiciones de Equipamiento.

1. Cesiones obligatorias y gratuitas para Dotaciones públicas.

De acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística vigente, los propietarios de Suelo Urbano incluido en una Unidad de Ejecución, deberán ceder, de forma obligatoria y gratuita, a los Ayuntamientos, los terrenos destinados a Dotaciones públicas. Asimismo, deberán ceder los viales urbanizados totalmente.

La cuantía se establecerá de acuerdo con el art. 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Cuantía de las Cesiones.

La cuantía de las cesiones establecidas en el número anterior, será la siguiente:

a) Viales:

I) Tráfico rodado:

- Ancho mínimo de calzada = 7,00 m.
- Ancho mínimo de acerado = 1,50 m.

II) Peatonales:

- Ancho mínimo = 4 m.

b) Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público:

b.1) Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no previstas en este Plan General de Ordenación Urbanística:

La cuantía se establecerá de acuerdo con el art. 17 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b.2) Unidades de Ejecución en Suelo Urbano previstas en este Plan General de Ordenación Urbanística.

En el caso de las Unidades de Ejecución a desarrollar a través de un Proyecto de Urbanización o de un Plan Especial de Reforma Interior, la reserva será concretamente la que se establece en los apartados 12.4.1 y 12.4.2 de la Memoria Justificativa.

c) Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes:

c.1) Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no previstas en este Plan General de Ordenación Urbanística:

- Áreas Residenciales: 12 m² por cada 100 m² de techo edificable, cualquiera que sea su uso y categoría.
- Áreas Industriales: 4% de la superficie total ordenada.
- Áreas Terciarias, Situación Primera: 4% de la superficie total ordenada.

c.2) Unidades de Ejecución en Suelo Urbano previstas en este Plan General de Ordenación Urbanística.

En el caso de las Unidades de Ejecución previstas en este Plan General a desarrollar a través de un Proyecto de Urbanización o de un Plan Especial de Reforma Interior, la reserva será concretamente la que se establece en los apartados 12.4.1 y 12.4.2 de la Memoria Justificativa.

c.3) Condiciones generales de los Equipamientos.

Las Unidades de Ejecución en Zonas Residenciales tienen una edificabilidad máxima de los equipamientos de 0,10 m² de techo/m² de la superficie de la Unidad.

Las Unidades de Ejecución en Zonas Industriales y/o Terciarias al tener menor edificabilidad se le asigna una edificabilidad máxima de los equipamientos de 0,05 m² de techo/m² de la superficie de la Unidad.

No obstante dada la singularidad de estos equipamientos la Corporación municipal valorará en cada caso la necesidad de autorizar una edificabilidad de los equipamientos superior a la establecida en este PGOU.

d) Aparcamientos.

Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable. Además se reservará como mínimo una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable para aparcamientos privados.

3. Módulos mínimos:

a) Jardines:

- 1.000 m² de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 30 m. de diámetro.

b) Áreas de Juego y Recreo para niños:

- 200 m² de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 12 m. de diámetro.

c) Centros de Enseñanza:

- Centro de Enseñanza General Básica.

La unidad mínima será 5.000 m² de superficie. Cuando las superficies de las dotaciones sean menores, podrán agruparse las dotaciones de dos o más planes Parciales, o bien destinarse a Centros de Preescolar y Guardería.

- Centros de Preescolar y Guardería.

La unidad mínima será de 1.000 m² de superficie.

En el Suelo Urbano, cuando las superficies de las dotaciones sean menores, podrán destinarse éstas a Guarderías únicamente, en unidades mínimas de 150 m² de superficie, y en las que se puede inscribir una circunferencia de 8 m. de diámetro.

4. Condiciones de materialización de las cesiones:

a) Las cesiones derivadas de la aplicación de este artículo se ejecutarán a la aprobación del Proyecto de Compensación, Parcelación o Reparcelación, o del Proyecto de Urbanización o Edificación, en caso de no ser necesario ninguno de los dos primeros.

b) El reparto equitativo de las cargas que se derivan de la aplicación de este artículo se efectuará a partir de las compensaciones o reparcelaciones que procedan conforme a lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente y en los Reglamentos que la desarrollen.

c) La aplicación de este artículo en el ámbito de las Unidades de Ejecución delimitadas en el Plano núm. 3 de Ordenación, atenderá a las características de las Unidades de Ejecución de este capítulo.

d) En caso de que de la aplicación de este artículo se deriven cesiones inferiores a los módulos mínimos establecidos en el número anterior, los terrenos quedarán adscritos por ministerio de la Ley a la Administración competente, para la implantación del uso de que se trate, es decir, Equipamiento Comunitario en cualquiera de sus tipos. En el caso de las cesiones destinadas a Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público éstas no se podrán destinar a otro uso que no sea el de áreas libres.

Artículo III.7. Aparcamientos obligatorios.

1. En las obras de nueva planta, será obligatoria la construcción de una plaza de aparcamiento por cada vivienda en edificio plurifamiliar construida, debiendo ésta ubicarse en lugar privado, al aire libre o subterránea. Se exceptúa, pues, de esta obligación a las viviendas unifamiliares y bifamiliares.

2. En los nuevos desarrollos que se realicen en el Suelo Urbano No consolidado y en el Suelo Urbanizable deberá destinarse entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable. Además se reservará como mínimo una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable para aparcamientos privados.

3. Se entiende por plaza de aparcamiento, un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 m, con acceso libre suficiente. Puede admitirse que estas plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela, en edificación abierta, siempre que no lo prohíba la correspondiente ordenanza.

En el caso de aparcamientos en línea el espacio mínimo será de 2,20 m. por 5,00 m.

CAPÍTULO II

Ordenanzas particulares de la Zona I - Residencial núcleo antiguo

Artículo III.8. Definición y delimitación.

Corresponde a la zona más antigua del núcleo urbano de Villanueva del Ariscal. Su tipología zonal es Núcleo Antiguo.

Artículo III.9. Condiciones de uso.

I. Uso global: Residencial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso y tipología característicos: Residencial en Línea, categorías Unifamiliar o Bifamiliar.
- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

Equipamiento Comunitario.
Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

Terciario.

Industria Categoría 1.^a, Talleres Artesanales.

Residencial en Línea, categoría Plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 250 m² y tenga una longitud total de fachada superior a 10 metros.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Industria - Categoría 2.^a a 6.^a.
- Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar aislada o en hilera.

Artículo III.10. Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones:

Fachada: 6 m.
Fondo: 8 m.
Superficie: 100 m².

- Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agregación de parcelas catastrales actuales.

- Segregación de parcelas: Se permite la segregación de parcelas siempre que se respete la parcela mínima.

- Parcela máxima: Para el uso Industrial se fija la parcela máxima, de acuerdo con lo indicado en el art. II.31 de las presentes Normas Urbanísticas, la cual será: Categoría 1.^a, Talleres Artesanales - 250 m².

II. Tipología edificatoria:

Edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o bifamiliar, art. II.26.

Se alinearán a vial y adosarán a las dos medianeras laterales todo tipo de edificios, incluidos los Terciarios, los Industriales y los Equipamientos.

III. Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie edificable de la parcela (II.4). En las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m², la edificación podrá ocupar el 90% de la superficie edificable de la parcela.

- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

En planta baja: sin límite, para cualquier uso.

Las plantas superiores: 25 metros, para cualquier uso.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: No se permiten retranqueos ni separación a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

IV. Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado, o a la arista inferior del faldón de cubierta.

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Dotacional: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,6 m²/m².

Vivienda Plurifamiliar y otros usos: La edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre igual o inferior a 1,60 m²/m².

En las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m², la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,8 m²/m².

- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m² de techo por m² de superficie de la Unidad:

Aprovechamiento Medio (Edif. lucrativa) - 0,95 m²/m².
Edificabilidad de los Equipamientos - 0,10 m²/m².
Edificabilidad global - 1,05 m²/m².

V. Condiciones Específicas.

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma I.25 y I.30 de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO III

Ordenanzas particulares de la Zona II - Residencial unifamiliar en línea unitaria

Artículo III.11. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona a desarrollos residenciales unitarios de viviendas unifamiliares en línea, situadas en torno a la Zona I Residencial Núcleo Antiguo. Su tipología zonal es Consolidado Unitario.

Artículo III.12. Condiciones de uso.

I. Uso global: Residencial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso y tipología característicos: Residencial en Línea, categoría Unifamiliar.

- Usos complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

Equipamiento Comunitario.
Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

Terciario.

Para promociones unitarias, se autorizan las viviendas unifamiliares en hilera que formen un conjunto unitario para todo el frente de manzana en el que se integre la edificación, y como mínimo de 8 viviendas.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Industria. Categoría 1.^a a 6.^a.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.
- Residencial Unifamiliar Aislada.

Artículo III.13. Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 6 m.
Fondo: 12 m.
Superficie: 120 m².

- Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agregación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.

- Segregación de parcelas: Se permite la segregación de parcelas siempre que se respete la parcela mínima.

- Parcela máxima: No se limita.

II. Tipología edificatoria.

Edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o bifamiliar, art. II.26. Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente:

1.º) Los edificios destinados a Equipamiento Comunitario, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada.

2.º) Los grupos de, como mínimo, 10 viviendas, que se podrán construir según la tipología de edificación en Hilera.

III. Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela (art. II.4). En las parcelas edificables preexistentes con superficie inferior a 100 m², la edificación podrá ocupar el siguiente porcentaje de la superficie edificable de la parcela:

Parcelas de superficie:

$70 \text{ m}^2 < S < 100 \text{ m}^2$ - 80%
 $S < 70 \text{ m}^2$ - 90%

- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

En planta baja: Sin límite para cualquier uso.

Las plantas superiores: 25 metros para cualquier uso.

- Superficie edificable: la delimitada por la profundidad edificable.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

Tipología en Línea: No se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

Tipología en hilera: La edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación a vial, así como del testero del fondo.

Tipología aislada: La edificación se retranqueará de todos sus lindes un mínimo de 3 metros.

IV. Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta.

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Comunitario: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,40 m²/m².

Uso Terciario: La edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre inferior a 1,40 m²/m².

En las parcelas edificables con superficie inferior 100 m², la edificabilidad máxima será según su superficie, la siguiente:

$70 \text{ m}^2 < S < 100 \text{ m}^2$ - 1,6 m²/m²
 $S < 70 \text{ m}^2$ - 1,8 m²/m²

- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m² de techo por m² de superficie de la Unidad:

Aprovechamiento Medio (Edif. lucrativa) - 0,85 m²/m².
Edificabilidad de los Equipamientos - 0,10 m²/m².
Edificabilidad global - 0,95 m²/m².

V. Condiciones Específicas.

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los art. I.25 y I.30 de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO IV

Ordenanzas particulares de la Zona III - Residencial unifamiliar en hilera unitaria

Artículo III.14. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona a desarrollos residenciales unitarios ya consolidados de viviendas unifamiliares en hilera que se localizan puntualmente en el núcleo urbano de Villanueva del Ariscal. Su tipología zonal es Consolidado Unitario.

En los nuevos desarrollos residenciales que se proyectan se evitará la implantación de esta tipología de edificación de viviendas en hilera con antejardín.

Su tipología zonal es: Consolidado Unitario.

Artículo III.15. Condiciones de uso.

I. Uso global: Residencial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso y tipología característicos: Residencial en Hilería, categoría Unifamiliar.

- Usos complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

Equipamiento Comunitario.
Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

Terciario.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Industria. Categoría 1.^a a 6.^a.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.
- Residencial Unifamiliar en Línea y Aislada.

Artículo III.16. Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 6 m.
Fondo: 12 m.
Superficie: 120 m².

- Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agregación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.

- Segregación de parcelas: Se permite la segregación de parcelas siempre que se respete la parcela mínima.

- Parcela máxima: No se limita.

II. Tipología edificatoria.

Edificación en Hilera, retranqueada de la alineación del vial. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o bifamiliar. Art. II.26 se exceptúan de esta condición de situación en hilera exclusivamente:

- Los edificios destinados a Equipamiento Comunitario, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada.

III. Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela (art. II.4). En las parcelas edificables preexistentes con superficie inferior a 100 m², la edificación podrá ocupar el siguiente porcentaje de la superficie edificable de la parcela:

Parcelas de superficie: $70 \text{ m}^2 < S < 100 \text{ m}^2$ - 80%
 $S < 70 \text{ m}^2$ - 90%

- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

En planta baja: sin límite para cualquier uso.
Las plantas superiores: 25 metros para cualquier uso.

- Superficie edificable: La delimitada por la profundidad edificable.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

Tipología en hilera: La edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación a vial, así como del testero del fondo.

Tipología aislada: La edificación se retranqueará de todos sus lindes un mínimo de 3 metros.

IV. Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta.

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Comunitario: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,40 m²/m².

Uso Terciario: La edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre inferior a 1,40 m²/m².

En las parcelas edificables con superficie inferior 100 m², la edificabilidad máxima será según su superficie, la siguiente:

$70 \text{ m}^2 < S < 100 \text{ m}^2$ - 1,6 m²/m²
 $S < 70 \text{ m}^2$ - 1,8 m²/m²

- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m² de techo por m² de superficie de la Unidad:

Aprovechamiento Medio (Edif. lucrativa) - 0,85 m²/m².
Edificabilidad de los Equipamientos - 0,10 m²/m².
Edificabilidad global - 0,95 m²/m².

V. Condiciones Específicas.

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los arts. I.25 y I.30 de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO V

Ordenanzas particulares de la Zona IV - Residencial unifamiliar aislada unitaria

Artículo III.17. Definición y delimitación.

Corresponde a desarrollos residenciales de viviendas unifamiliares aisladas que se localizan fundamentalmente al oeste y al sur del núcleo urbano. Asimismo, se corresponde con algunas áreas de la Almáciga Chica, a desarrollar a través de un Plan Especial de Reforma Interior. Su tipología zonal es Consolidado Unitario.

Artículo III.18. Condiciones de uso.

I. Uso global: Residencial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso y tipología característicos: Será el Residencial Aislada, o Aislada Pareada, categoría Unifamiliar.

- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

Equipamiento Comunitario.
Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

Terciario.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Industria, en todas sus categorías.
- Residencial Unifamiliar en Línea y en Hilera.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.
- Servicios de infraestructuras y transportes.

Artículo III.19. Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 12 m.
Fondo: 15 m.
Superficie: 400 m².

- Segregación de parcelas: Se permite la segregación de parcelas siempre que se respete la parcela mínima.
- Parcela máxima: No se limita.

II. Tipología edificatoria: Edificación aislada.

III. Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 50% de la superficie edificable de la parcela (art. II.4): en las parcelas edificables con superficie inferior a 400 m², la edificación podrá ocupar el 65% de la superficie edificable de la parcela.

- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

En planta baja: sin límite para cualquier uso.
Las plantas superiores: 25 metros para cualquier uso.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 m.

IV. Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.
- Edificabilidad máxima sobre parcela:

Vivienda Unifamiliar, Equipamiento Comunitario y Terciario: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,00 m²/m².

En las parcelas edificables con superficie inferior a 400 m², la edificabilidad máxima será de 1,30 m²/m².

- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución.

En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m² de techo por m² de superficie de la Unidad:

Aprovechamiento Medio (Edif. lucrativa): 0,60 m²/m².
Edificabilidad de los equipamientos: 0,10 m²/m².
Edificabilidad global: 0,70 m²/m².

V. Condiciones Específicas.

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los arts. I.25 y I.30 de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO VI

Ordenanzas particulares de la Zona V - Residencial plurifamiliar

Artículo III.20. Definición y delimitación.

Se trata de la única área, entre las calles Sevilla y Santa Teresa, de viviendas plurifamiliares de bloque en línea. Su tipología zonal es Consolidado Unitario.

Artículo III.21. Condiciones de uso.

I. Uso global: Residencial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso y tipología característicos: Será el Residencial en Línea, categoría Plurifamiliar.
- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

Equipamiento Comunitario.
Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

Terciarios.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Industria. Categoría 1.^a a 6.^a.
- Residencial Unifamiliar en Línea, Aislada y en Hilera.
- Residencial Plurifamiliar en Hilera o Aislada.

Artículo III.22. Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima: No se define.

II. Tipología edificatoria: Edificación en Línea.

III. Implantación:

- Ocupación: No se define.

- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

En planta baja: Sin límite para cualquier uso.
Las plantas superiores: 25 metros para cualquier uso.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

Tipología en Línea: No se permite retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

IV. Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima para todos los edificios será de tres plantas y 10,40 metros o la existente, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

Vivienda Plurifamiliar y Equipamiento Comunitario: La edificabilidad máxima sobre parcela será la existente, 3,00 m²/m².

- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: No procede la delimitación de ninguna Unidad de Ejecución que pueda incluirse en esta zona.

CAPÍTULO VII

Ordenanzas particulares de la Zona VI - Industrial

Artículo III.23. Definición y delimitación.

Corresponde a la Zona Homogénea IX Industrial de la Memoria Informativa, que integra dos escasas áreas de uso exclusivamente industrial existente en el núcleo urbano de Villanueva del Ariscal.

Artículo III.24. Condiciones de uso.

I. Uso global: Industrial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso y tipología característicos: Será el Industrial, categorías 1.^a a 5.^a.

- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

Equipamiento Comunitario.
Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

Terciarios.

Residencial Unifamiliar: En la Zona Industrial se autoriza una vivienda para el guarda, por cada industria, en edificio independiente y con este uso exclusivo.

Servicios de infraestructuras y transporte.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Residencial con la excepción indicada en el apartado II anterior.
- Industria, categoría 6.^a.

Artículo III.25. Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 10 m.
Fondo: 20 m.
Superficie: 200 m².

- Parcela máxima: Las parcelas tendrán la siguiente superficie máxima:

Superficie: 10.000 m².

II. Tipología edificatoria: Edificación en Línea.

Para promociones unitarias se autoriza la tipología en hilera, siempre que la edificación forme un conjunto unitario para todo el frente de manzana con un retranqueo igual para todo el conjunto e igual o superior a 3 metros.

III. Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 100% de la superficie edificable de la parcela (art. II.4).

- Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de parcela, con las limitaciones indicadas en el párrafo siguiente.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

Tipología en Línea: No se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

IV. Volumen:

- Altura máxima:

Edificios tipo nave industrial: La altura máxima será de una planta y 9 metros, medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbre de las cubiertas tendrá una altura de 12 metros.

En las naves se permite la construcción de entreplanta, la cual computará en el parámetro de edificabilidad.

Edificios de otro tipo: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado.

- Edificabilidad máxima sobre parcela: Será para todos los usos de 1,40 m²/m².

- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m² de techo por m² de superficie de la Unidad:

Aprovechamiento Medio (Edif. lucrativa): 0,75 m²/m².
Edificabilidad de los equipamientos: 0,10 m²/m².
Edificabilidad global: 0,85 m²/m².

V. Condiciones Específicas.

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los arts. I.25 y I.30 de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO VIII

Ordenanzas particulares de la Zona VII - Equipamiento comunitario

Artículo III.26. Definición y delimitación.

Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como de Equipamiento Comunitario, excluyéndose los espacios libres de dominio y uso público. Se define una zona discontinua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o prevista su ocupación por un Equipamiento Comunitario.

Su ubicación y delimitación figura en el Plano núm. 5 de Ordenación.

Artículo III.27. Condiciones de uso.

Los equipamientos Comunitarios con uso concreto asignado, se deberán a dicho uso, autorizándose, en casos justificados por el Ayuntamiento, el cambio de uso concreto, que necesariamente deberá ser otra categoría de Equipamiento Comunitario.

El uso del equipamiento Comunitario incluye los siguientes tipos:

1. Dotacional.
 - A. Centros Docentes.
 - B. Deportivo.
 - C. Social.
 - C.1. Sanitario.
 - C.2. Asistencial.
 - C.3. Cultural.
2. Institucional.
3. Servicios técnicos, transportes y comunicaciones.
4. Diverso.
 - 4.1. Religioso.

Se permite el uso Residencial Unifamiliar en el uso Comunitario, autorizándose una vivienda para guarda por cada Equipamiento Comunitario.

Artículo III.28. Condiciones de edificación.

Se respetarán las condiciones establecidas en este Título III, Condiciones Particulares en Suelo Urbano, manteniéndose las condiciones de edificación de los equipamientos existentes, y aplicándose a los nuevos Equipamiento Comunitario las Condiciones Generales y las Ordenanzas Particulares de la zona en la cual estén ubicados.

CAPÍTULO IX

Ordenanzas particulares de la Zona VIII - Espacios libres

Artículo III.29. Definición y delimitación.

Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como Espacios Libres de dominio y uso público. En el Plano núm. 5 de ordenación se detallan las distintas áreas que conforman esta zona.

Se define una zona discontinua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o previstas su ocupación por Espacios Libres.

Los Espacios Libres se clasifican en las siguientes categorías:

- Menores: Superficie menor de 200 m² o diámetro de circunferencia inscrita menor de 12 metros. Estos espacios no computarán a efectos de justificar el cumplimiento de las dotaciones mínimas necesarias en las zonas objeto de nueva ordenación o reordenación, tales como Unidades de Ejecución, PERI y ámbitos de modificaciones de las Normas Subsidiarias futuras.

- Áreas de Juego: Superficie entre 200 y 1.000 m² y diámetro de circunferencia inscrita entre 12 y 30 metros.

- Jardines: Superficie superior a 1.000 m² y diámetro de circunferencia inscrita superior a 30 metros.

Artículo III.30. Condiciones de uso.

I. Usos permitidos:

- Uso característico: Espacios Libres y uso público.
- Usos complementarios: Se permitirá la ubicación de Equipamientos Dotacionales o Terciarios, categoría Hostelería y Turismo, que ocupen una superficie en planta menor al 5% (10% en caso de Recinto Ferial) de la superficie total del espacio libre de que se trate.

II. Usos prohibidos.

Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

Artículo III.31. Condiciones de edificación.

No se permite ningún tipo de edificación, a excepción de los usos complementarios citados en el artículo anterior. La edificación que se realice para albergar esos usos complementarios cumplirá lo indicado en las presentes Normas Urbanísticas en el artículo correspondiente.

CAPÍTULO X

Ordenanzas particulares de la Zona IX - Terciaria

Artículo III.32. Definición y delimitación.

Se trata de varias áreas existentes y de nueva creación, de uso exclusivamente terciario en Villanueva del Ariscal.

Como Subzona, se incluyen en esta Zona IX Terciaria las siguientes bodegas que se catalogan en Grado B «Bodegas (actividad vitivinícola)»:

- B-8 Doña Caridad.
- B-9 Antigua Bodega Silva.
- B-10 Hacienda Familia Zerpa.
- B-11 Antigua Bodega El Potro.
- B-12 La Golondrina (Antigua Bodega Sierra).
- B-13 Bodega de Vinícola del Aljarafe, S.L.

Artículo III.33. Condiciones de uso.

I. Uso global: Terciario.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso y categoría característicos: Terciario en situación primera.
- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

Equipamiento Comunitario.
Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

Servicios de infraestructuras y transporte.
Terciarios.

Industria categoría 1.^a Talleres Artesanales, 2.^a Pequeña.

Industria compatible con la vivienda, 4.^a Garajes-Aparcamiento y 4.^{ab} Talleres del Automóvil.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Residencial.
- Industria, categoría 3.^a, 5.^a y 6.^a.
- Industria, categoría 4.^{ac} tipo Estación de Servicio.

Artículo III.34. Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 6 m.
Fondo: 12 m.
Superficie: 120 m².

- Para los edificios tipo nave industrial, la parcela mínima será la siguiente:

Fachada: 10 m.
Fondo: 20 m.
Superficie: 250 m².

- Parcela máxima: Para el Uso Industrial, se fija la siguiente parcela máxima de acuerdo con lo indicado en el art. II.31 de las presentes Normas Urbanísticas:

Superficie: 300 m².

II. Tipología edificatoria.

Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras:

Se exceptúan de esta condición de alineación a vial exclusivamente, los edificios destinados a Equipamiento Comunitario, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de edificación Aislada.

No obstante se autoriza la tipología en Hilera, siempre que la edificación forme un conjunto unitario, para todo el frente de manzana con un retranqueo igual o superior de 3 metros. E igual para todo el conjunto.

III. Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela.

- Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de parcela, con las limitaciones indicadas en el párrafo siguiente.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

Tipología en Línea: no se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.

Tipología en Hilera: la edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación del vial, así como del testero del fondo.

IV. Volumen:

- Altura máxima:

Edificios tipo nave industrial: La altura máxima será de una planta y 9 metros, medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrá una altura de 12 metros.

En las naves se permite la construcción de entreplanta, la cual computará en el parámetro de edificabilidad.

Edificios tipo nave comercial: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

Uso Terciario y de Equipamiento Comunitario: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,40 m²/m².

Uso Industrial: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,40 m²/m².

- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m² de techo por m² de superficie de la Unidad:

Aprovechamiento Medio (Edif. lucrativa): 0,85 m²/m².
Edificabilidad de los equipamientos: 0,10 m²/m².
Edificabilidad global: 0,95 m²/m².

V. Condiciones Específicas.

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los arts. I.25 y I.30 de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO XI

Ordenanzas particulares de la Zona X - Residencial unifamiliar aislada unitaria extensiva

Artículo III.35. Definición y delimitación.

Se corresponde con algunas áreas de La Almaciga Chica, a desarrollar a través de un Plan Especial de Reforma Interior.

Artículo III.36. Condiciones de uso.

I. Uso global: Residencial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso y tipología característicos: Será el Residencial Aislada, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.

- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

Equipamiento Comunitario.
Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

Terciario.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Industria, en todas sus categorías.
- Residencial Unifamiliar en Línea y en Hilera.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.
- Servicios de infraestructuras y transportes.

Artículo III.37. Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 20 m.
Fondo: 20 m.
Superficie: 1.000 m².

- Parcela máxima: No se limita.

II. Tipología edificatoria: Edificación aislada.

III. Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 20% de la superficie edificable de la parcela (art. 61).

- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

En planta baja: Sin límite para cualquier uso.
Las plantas superiores: 25 metros para cualquier uso.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:
La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 m.

IV. Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.
- Edificabilidad máxima sobre parcela:

Vivienda Unifamiliar, Equipamiento Comunitario y Terciario: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 0,40 m²/m².

- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución.

En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m² de techo por m² de superficie de la Unidad:

Aprovechamiento Medio (Edif. lucrativa): 0,25 m²/m².
Edificabilidad de los equipamientos: 0,05 m²/m².
Edificabilidad global: 0,30 m²/m².

V. Condiciones Específicas.

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los arts. I.25 y I.30 de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO XII

Ordenanzas particulares de la Zona Genérica de Viviendas de Protección Pública

Artículo III.38. Definición. Condiciones de uso y de edificación.

De acuerdo con las necesidades previstas desde este Plan General de Ordenación Urbanística y conforme a lo establecido en el art. 10 «Determinaciones» de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se establece una zona de Ordenanzas Genérica para Viviendas de Protección Pública. Cualquier área residencial de Suelo Urbano y Urbanizable podrá acogerse a sus determinaciones independientemente de la zona de ordenanzas en la que haya sido incluida en este Plan General de Ordenación Urbanística, siempre que mantenga la edificabilidad total máxima del área, pudiendo aumentarse la densidad de viviendas.

- Uso: Residencial unifamiliar, con Equipamiento Comunitario y Terciario.

- Condicionantes de uso: Se autorizan exclusivamente los siguientes usos:

Residencial unifamiliar.
Espacios Libres.
Equipamiento Comunitario.
Terciario.

- Tipología residencial: Vivienda Unifamiliar en Línea o Hilera.

- Condicionantes de edificación:

Altura máxima: 2 plantas.

Parcela mínima:

Fachada: 6 m.

Fondo: 8 m.

Superficie: 80 m².

- Ocupación máxima sobre parcela: 80%.

- Edificabilidad máxima sobre parcela: 1,60 m²/m².

CAPÍTULO XIII

Resumen de ordenanzas particulares en suelo urbano

Artículo III.39. Cuadro núm. 2.

Resumen de Ordenanzas particulares en suelo urbano.

Denominación	Tipología	Parcela Mínima			Ocup. Máx. %	Altura Máx. ptas.	Edific. Máx. sobre Parc. m ² /m ²	E.Máx.Gbal. sobre U.E. m ² /m ²
		Fach. m	Fondo m	Sup. m				
Zona I. Resid. Núcleo Antiguo	En Línea	6	8	100	80	2	1,60	1,05
Zona II. Res. Unif. En Línea Unitaria	En Línea	6	12	120	70	2	1,40	0,95
Zona III. Res. Unif. En Hilera Unitaria	En Hilera	6	12	120	70	2	1,40	0,95
Zona IV. Res. Unif. Aislada Unitaria	Aislada	15	15	400	50	2	1,00	0,70
Zona V. Residencial Plurifamiliar	-	-	-	-	-	-	-	-
Zona VI. Industrial	En línea o Hilera	10	20	200	100	2	1,40	0,75
Zona IX. Terciaria	En línea o Hilera	10	20	250	70	2	1,40	0,85
Zona X. Res. Unif. Aislada Unit. Extensiva	Aislada	20	20	1.000	20	2	0,40	0,30
Zona Genérica V.P.P.	En Línea	6	8	80	80	2	1,60	1,05

CAPÍTULO XIV

Características de las actuaciones urbanísticas en suelo urbano. Áreas de reparto.

Artículo III.40. Definición y clasificación.

Para el desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado se han delimitado en el Plano núm. 3 de Ordenación un conjunto de Actuaciones Urbanísticas de diferentes características (superficie, uso, intensidad y equipamiento), las cuales se especifican en el cuadro núm. 5-2 de la Memoria Justificativa.

Comprenden estas Actuaciones áreas o lugares que requieren operaciones de estudio pormenorizado y su ordenación posterior a la redacción de este Plan General de Ordenación Urbanística.

Las Actuaciones Urbanísticas desarrollarán su ordenación y ejecución de acuerdo con lo establecido en el presente capítulo.

Las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano No Consolidado se clasifican en:

- Unidades de Ejecución - Estudios de Detalle.
- Unidades de Ejecución - Proyectos de Urbanización.
- Unidades de Ejecución - Planes Especiales de Reforma Interior.
- Unidades de Ejecución - Planes Especiales.
- Unidades de Ejecución Transitorias.

Las actuaciones en Suelo Urbano Consolidado se clasifican en:

- Actuaciones Singulares.

- Unidades de Ejecución. Operaciones que permiten una justa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento. Se desarrollarán mediante Planes Parciales de Ordenación, Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior.

En las Unidades de Ejecución delimitadas a desarrollar mediante Proyectos de Urbanización se realiza una ordenación detallada que es desarrollada mediante un Proyecto de Urbanización, figura prevista en el artículo 98 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. En el caso de que se pretenda crear nuevos viarios y/o aumentar la ocupación del suelo sin aumentar el volumen edificable, será necesaria la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, no bastando la redacción de un Proyecto de Urbanización o un Estudio de Detalle.

- Actuaciones Singulares. Se trata de aquellas actuaciones que por sus características no permiten la justa distribución de beneficios y cargas y que exigen, por tanto, una ejecución directa. Se trata normalmente de apertura de nuevas calles en Suelo Urbano y ampliación y mejora de los existentes.

Artículo III.41. Unidades de Ejecución.

Son aquellas áreas de Suelo Urbano No Consolidado que requieren para su desarrollo la ordenación mediante un Proyecto de Urbanización, un Estudio de Detalle, un Plan Especial de Reforma Interior o un Plan Parcial de Ordenación y la materialización de las cesiones, reparcelación o parcelación y urbanización previas a la concesión de licencias de edificación. Su gestión y desarrollo será unitario. Las Unidades de Ejecución delimitadas se desarrollarán en los artículos siguientes.

1. Las Unidades de Ejecución definidas y todas aquellas que se definan en cualquier área del Suelo Urbano y Urbanizable, cumplirán las siguientes normas:

- Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con lo indicado en el art. III.6 de estas Normas Urbanísticas.

- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita lo siguiente:

Viales urbanizados totalmente, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), telefonía, saneamiento y agua de la urbanización.

Los terrenos destinados a Dotaciones.

2. Los derechos y deberes de los propietarios, los plazos y las facultades urbanísticas y su adquisición gradual, se detallan en los arts. I.40 y I.41 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo III.42. Áreas de Reparto. Aprovechamientos Subjetivo susceptible de apropiación, Objetivo y Medio en las Unidades de Ejecución.

De acuerdo con las disposiciones contenidas en el Título II «El régimen urbanístico del suelo», Capítulo II «El régimen de las distintas clases de suelo», Sección Tercera «El régimen del suelo urbanizable y urbano», arts.

núm. 54, 55 y 56 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone lo siguiente:

A) Aprovechamiento Subjetivo susceptible de apropiación por los propietarios en el Suelo Urbano:

- Suelo Urbano Consolidado no incluido en Unidades de Ejecución, 100% del aprovechamiento objetivo, es decir el real o permitido por el planeamiento.

- Suelo Urbano No Consolidado no incluido en Unidades de Ejecución, el aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares (aprovechamiento subjetivo) será el que marque la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse su adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución. En la fecha de redacción de este Plan General de Ordenación Urbanística el aprovechamiento subjetivo es el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integre.

B) Aprovechamiento Objetivo:

B.1) Aprovechamiento objetivo en las Unidades de Ejecución:

I. Unidades de Ejecución UE-PU-1, UE-PU-4, UE-PU-8, UE-ED-1 y UE-ED-2 incluidas en la Zona II Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.

- Superficie de la Unidad: S.

- Coeficiente de ponderación de todos los usos: 1,00.

- Edificabilidad máxima lucrativa: 0,85 m²/m².

- Aprovechamiento Lucrativo Homogeneizado:

$$0,85 \times 1,00 \times S = 0,85 S.$$

- Aprovechamiento objetivo: 0,85 S/S = 0,85 m²/m².

II. Unidad de Ejecución UE-PU-2, y UE-PU-7, incluidas en la Zona IV. Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria.

- Superficie de la Unidad: S.

- Coeficiente de ponderación de todos los usos: 1,00.

- Edificabilidad máxima lucrativa: 0,60 m²/m².

- Aprovechamiento Lucrativo Homogeneizado:

$$0,60 \times 1,00 \times S = 0,60 S.$$

- Aprovechamiento objetivo: 0,60 S/S = 0,60 m²/m².

III. Unidad de Ejecución UE-PU-5 incluida en la Zona Residencial Núcleo Antiguo.

- Superficie de la Unidad: S.

- Coeficiente de ponderación de todos los usos: 1,00.

- Edificabilidad máxima lucrativa: 0,95 m²/m².

- Aprovechamiento Lucrativo Homogeneizado:

$$0,95 \times 1,00 \times S = 0,95 S.$$

- Aprovechamiento objetivo: 0,95 S/S = 0,95 m²/m².

IV. Unidades de Ejecución UET-1, UET-2, UET-3: Se trata de Unidades de Ejecución actualmente en proceso de desarrollo, cada una con Estudio de detalle Aprobado Definitivamente, en los que se expresa las edificabilidades máximas y aprovechamientos, que son los siguientes:

- UET-1 (UAR-2/B de las NN.SS. vigentes):

Edificabilidad total: 0,864 m²/m².

Aprovechamiento objetivo: 0,864 m²/m².

- UET-2 (antiguo Estudio de Detalle «Finca Casa Alegre»):

Edificabilidad total: 0,854 m²/m².

Aprovechamiento objetivo: 0,854 m²/m².

- UET-3 (antiguo Estudio de Detalle «Finca Ntra. Sra. de Gracia»):

Edificabilidad total: 0,776 m²/m².

Aprovechamiento objetivo: 0,776 m²/m².

El uso característico debe ser mayoritario, superior en superficie al 50% del resto de usos lucrativos.

B.2) Coeficientes generales de ponderación de usos:

Uso característico		1	2	3	4	5	6
Residencial Unif. en línea o hilera (30 viv/ha)	1	1	1,20	0,90	0,85	1,30	0,70
Residencial Unif. Aislada (15 viv/ha)	2	0,80	1	0,70	-	1,20	0,50
Industrial	3	-	-	1	-	1,40	
Industrial Agropecuario	4	-	-	1,10	1	1,50	
Terciario	5	-	-	0,70	-	1	
Residencial VPP	6	1,40	2,00	-	-		1

B.3) Coeficientes de ponderación de los usos por menorizados en relación al característico:

Área 1

Uso	Coeficiente
Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria	1
Residencial VPP	0,70
Terciario	1,30

Área 2

Uso	Coeficiente
Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria	1
Terciario	1,20

Área 3

Uso	Coeficiente
Residencial Núcleo Antiguo	1
Terciario	1,30

C) Áreas de Reparto:

C.1) Relación de Áreas de Reparto:

Según el art. 58 de la LOUA, se establecen cinco Áreas de Reparto en el Suelo Urbano No Consolidado:

- Área de Reparto núm. 1: UE-PU-1, UE-PU-4, UE-PU-8, UE-ED-1 y UE-ED-2 de uso residencial (30 viv/ha).
- Área de Reparto núm. 2: UE-PU-2 y UE-PU-7, de uso residencial (15 viv/ha).
- Área de Reparto núm. 3: UE-PU-5, de uso residencial (30 viv/ha).

C.2) Cálculo del Aprovechamiento Medio.

El coeficiente de ponderación de los usos globales en todas las Áreas de Reparto es la unidad, debido a la distribución de áreas realizada.

De acuerdo con lo anterior, y teniendo en cuenta la edificabilidad máxima lucrativa detallada para cada unidad en las Normas Urbanísticas, se obtienen los cuadros adjuntos, que contienen los datos precisos, base del cálculo del aprovechamiento medio.

Cuadro núm. 5.4. Bis. Cálculo del Aprovechamiento Medio Área de Reparto 1

Unidad	Superf. m2	Edific. Máx. Lucrat. m2/m2	Superf. Constr. Lucrat. (m2)	Cesión	Coefic. de Ponder.	Aprov. Lucrat. Homog. m2	Aprov. Partic. m2	Aprov. Admón. m2
UE-PU-1	11.660	0,85	9.911	-	1,00	9.911	8.920	991
UE-PU-4	7.625	0,85	6.481	-	1,00	6.481	5.833	648
UE-PU-8	1.648	0,85	1.401	-	1,00	1.401	1.261	140
UE-ED-1	4.649	0,85	3.952	-	1,00	3.952	3.556	395
UE-ED-2	1.912	0,85	1.625	-	1,00	1.625	1.463	163
TOTAL	27.494		23.370			23.370		2.337

Aprovechamiento Medio: $23.370/27.494 = 0,85 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Cuadro núm. 5.4. Bis. Cálculo del Aprovechamiento Medio Área de Reparto 2

Unidad	Superf. m2	Edific. Máx. Lucrat. m2/m2	Superf. Constr. Lucrat. (m2)	Cesión	Coefic. de Ponder.	Aprov. Lucrat. Homog. m2	Aprov. Partic. m2	Aprov. Admón. m2
UE-PU-2	14.691	0,60	8.815	-	1,00	8.815	7.933	881
UE-PU-7	14.783	0,60	8.870	-	1,00	8.870	7.983	887
TOTAL	29.474		17.684			17.684		1.768

Aprovechamiento Medio: $17.684/29.474 = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Cuadro núm. 5.4. Bis. Cálculo del Aprovechamiento Medio Área de Reparto 3

Unidad	Superf. m2	Edific. Máx. Lucrat. m2/m2	Superf. Constr. Lucrat. (m2)	Cesión	Coefic. de Ponder.	Aprov. Lucrat. Homog. m2	Aprov. Partic. m2	Aprov. Admón. m2
UE-PU-5	3.687	0,95	3.503	-	1,00	3.503	3.152	350
TOTAL	3.687		3.503			3.503		350

Aprovechamiento Medio: $3.503/3.687 = 0,95 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

C.3) Aprovechamiento medio en las Áreas de Reparto y en las Unidades de Ejecución (m² de uso característico por m² de suelo).

I. Unidades de Ejecución UE-PU-1, UE-PU-4 y UE-PU-8, UE-ED-1 y UE-ED-2 de uso residencial (30 viv/ha). Estas unidades integran el Área de Reparto núm. 1:

- Aprovechamiento medio: 0,85 m²/m².

II. Unidades de Ejecución UE-PU-2 y PU-7, de uso residencial (15 viv/ha). Estas Unidades de ejecución integran el Área de Reparto núm. 2:

- Aprovechamiento medio: 0,60 m²/m².

III. Unidad de Ejecución UE-PU-5, de uso residencial (30 viv/ha). Esta Unidad de Ejecución integra el Área de Reparto núm. 3:

- Aprovechamiento medio: 0,95 m²/m².

D) Ejecución de los Sistemas Generales.

En el Suelo Urbano de Villanueva del Ariscal no se ha delimitado ningún Sistema General a adscribir a ninguna de las Áreas de Reparto definidas.

Sección 1. Unidades de ejecución - Estudios de detalle y proyectos de urbanización

Artículo III.43. Unidades de Ejecución UE-PU-1, UE-PU-4, UE-PU-8, UE-ED-1 y UE-ED-2 (Área de Reparto núm. 1).

Definición, situación y superficie:

- Definición: Unidades de Ejecución en Zona II, incluidas en el Área de reparto núm. 1.
- Situación: Áreas ubicadas y delimitadas en el plano núm. 3 de Ordenación.
- Superficie aproximada:
 - UE-PU-1: 11.660 m².
 - UE-PU-4: 7.625 m².
 - UE-PU-8: 1.648 m².
 - UE-ED-1: 4.649 m².
 - UE-ED-2: 1.912 m².

Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

- Usos permitidos y prohibidos: Se regirán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona II - Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria a la cual pertenecen.
- Densidad máxima: 30 viv/ha.
- Capacidad estimada:
 - UE-PU-1: 35 viviendas.
 - UE-PU-4: 15 viviendas.
 - UE-PU-8: 5 viviendas.
 - UE-ED-1: 13 viviendas.
 - UE-ED-2: 5 viviendas.

- Edificabilidad máxima lucrativa:

0,85 m² de techo/m² de la superficie de la Unidad.

- Edificabilidad máxima de los equipamientos:

0,10 m² de techo/m² de la superficie de la Unidad.

- Edificabilidad máxima global:

0,95 m² de techo edificado en cualquier uso/m² de la Unidad.

Condiciones de edificación.

Ordenanzas Particulares: Se regirán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona II - Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria a la cual pertenecen.

Objetivos: Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio.

Condiciones de desarrollo y ejecución:

- Figura de planeamiento: Cada Unidad será objeto, en cada caso, de un Estudio de Detalle o un Proyecto de Urbanización.

- Sistema de gestión: La promoción será privada.
- Sistema de actuación: Será el de compensación.

Dotaciones mínimas y cesiones.

Se establecerán de acuerdo con lo indicado en el art. III.6 de estas Normas Urbanísticas respetándose lo

establecido particularmente para cada Unidad en la Memoria Justificativa.

De acuerdo con lo establecido en el art. 14 de la Ley 6/1998 de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoraciones y el art. 51 de la LOUA, los propietarios de terrenos de Suelo Urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán ceder viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

Las dotaciones concretas necesarias de Sistemas Locales serán las siguientes:

- Espacios libres:

UE-PU-1: 704 m².
 UE-PU-4: 1.208 m².
 UE-PU-8: 0 m².
 UE-ED-1: 0 m².
 UE-ED-2: 0 m².

- Equipamiento dotacional.

Al tratarse de Unidades de Ejecución presumiblemente no rentables, y estar cubiertas las necesidades de equipamientos de las unidades con las dotaciones existentes en el entorno, la previsión de éstas será nula.

Estas necesidades tanto de viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local para cada Unidad de Ejecución se fijan y se justifican en la Memoria Justificativa.

- Ordenación:

a) Proyectos de Urbanización.

La ordenación expresada en los Planos de Ordenación se considera vinculante. Si para el desarrollo del Proyecto de Urbanización se considera necesario realizar cambios con respecto a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, se requerirá la redacción previa de la correspondiente Modificación Puntual que los justifique debidamente.

b) Estudios de Detalle.

La ordenación expresada en los Planos de Ordenación se considera orientativa. Si para el desarrollo del Estudio de Detalle se considera necesario realizar cambios con respecto a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, tales como la modificación del uso urbanístico del suelo, el incremento del aprovechamiento urbanístico signado, la supresión o reducción de las dotaciones públicas o las alteraciones de las condiciones de ordenación de las áreas colindantes, se requerirá la redacción previa de la correspondiente Modificación que los justifique debidamente (art. 15 de la LOUA).

La ordenación definitiva deberá contar con informe favorable de la Oficina Técnica Municipal, de forma que se garantice que no se imposibilita o dificulta la ordenación en las unidades de ejecución colindantes (UE-ED-1 y UE-ED-2).

Sección 2. Unidades de ejecución y proyectos de urbanización

Artículo III.44. Unidades de Ejecución UE-PU-2, UE-PU-7 (Área de Reparto núm. 2).

Definición, situación y superficie:

- Definición: Unidades de Ejecución en Zona IV, incluidas en el Área de reparto núm. 2.
- Situación: Áreas ubicadas y delimitadas en el plano núm.3 de Ordenación.
- Superficie aproximada:

UE-PU-2: 14.691 m².
UE-PU-7: 14.783 m².

Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

- Usos permitidos y prohibidos: Se regirán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona IV - Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria a la cual pertenecen.

- Densidad máxima: 15 Viv./Ha.
- Capacidad estimada:

UE-PU-2: 22 viviendas.
UE-PU-7: 22 viviendas.

- Edificabilidad máxima lucrativa:

0,60 m² de techo/m² de la superficie de la Unidad.

- Edificabilidad máxima de los equipamientos:

0,10 m² de techo/m² de la superficie de la Unidad.

- Edificabilidad máxima global:

0,70 m² de techo edificado en cualquier uso/m² de la Unidad.

Condiciones de edificación:

- Ordenanzas Particulares: Se regirán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona IV - Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria a la cual pertenecen.

Objetivos: Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio.

Condiciones de desarrollo y ejecución:

- Figura de planeamiento: Cada Unidad será objeto un Proyecto de Urbanización.
- Sistema de gestión: La promoción será privada.
- Sistema de actuación: Será el de compensación.

Dotaciones mínimas y cesiones.

Se establecerán de acuerdo con lo indicado en el art. III.6 de estas Normas Urbanísticas respetándose lo establecido particularmente para cada Unidad en la Memoria Justificativa.

De acuerdo con lo establecido en el art. 14 de la Ley 6/1998 de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoraciones y el art. 51 de la LOUA, los propietarios de terrenos de Suelo Urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán ceder viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

- Equipamiento dotacional:

Al tratarse de Unidades de Ejecución presumiblemente no rentables, y estar cubiertas las necesidades de equipamientos y espacios libres de las unidades con las dotaciones existentes en el entorno, la previsión de éstas será nula.

- Ordenación.

La ordenación expresada en los Planos de Ordenación se considera vinculante. Si para el desarrollo del Proyecto de Urbanización se considera necesario realizar cambios con respecto a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, se requerirá la redacción previa de la correspondiente Modificación Puntual que los justifique debidamente.

Sección 3. Unidad de ejecución - Proyectos de urbanización

Artículo III.45. Unidad de Ejecución UE-PU-5 (Área de Reparto núm. 3).

Definición, situación y superficie:

-Definición: Unidad de Ejecución en Zona I, incluida en el Área de reparto núm. 3.

-Situación: Área ubicada y delimitada en el plano núm.3 de Ordenación.

-Superficie aproximada: UE-PU-5: 3.687 m².

Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

- Usos permitidos y prohibidos: Se regirán la presente Unidad de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona I - Residencial Núcleo Antiguo a la cual pertenece.

- Capacidad estimada:

UE-PU-5: 25 viviendas.

- Edificabilidad máxima lucrativa:

0,95 m² de techo/m² de la superficie de la Unidad.

- Edificabilidad máxima de los equipamientos:

0,10 m² de techo/m² de la superficie de la Unidad.

- Edificabilidad máxima global:

1,05 m² de techo edificado en cualquier uso/m² de la Unidad.

Condiciones de edificación:

- Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Unidad de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona I.
- Residencial Núcleo Antiguo a la cual pertenece.

Objetivos: Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio.

Condiciones de desarrollo y ejecución:

- Figura de planeamiento: La Unidad será objeto de un Proyecto de Urbanización.
- Sistema de gestión: La promoción será privada.
- Sistema de actuación: Será el de compensación.

Dotaciones mínimas y cesiones.

Se establecerán de acuerdo con lo indicado en los art. III.6 de estas Normas Urbanísticas respetándose lo establecido particularmente para cada Unidad en la Memoria Justificativa.

De acuerdo con lo establecido en el art. 14 de la Ley 6/1998 de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoraciones y el art. 51 de la LOUA, los propietarios de terrenos de Suelo Urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán ceder viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

Las dotaciones concretas necesarias de Sistemas Locales serán las siguientes:

- Espacios libres:

UE-PU-5: 382 m².

- Equipamiento dotacional.

Al tratarse de una Unidad de Ejecución presumiblemente no rentable, y estar cubiertas las necesidades de equipamientos con las dotaciones existentes en el entorno, la previsión de ésta será nula.

Estas necesidades tanto de viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local para cada Unidad de Ejecución se fijan y se justifican en la Memoria Justificativa.

Ordenación.

La ordenación expresada en los Planos de Ordenación se considera vinculante. Si para el desarrollo del Proyecto de Urbanización se considera necesario realizar cambios con respecto a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, se requerirá la redacción previa de la correspondiente Modificación Puntual que los justifique debidamente.

Sección 4. Unidad de ejecución - Plan Especial de Reforma Interior

Artículo III.46. Unidad de Ejecución - Plan Especial de Reforma Interior La Almaciga Chica.

Definición, situación y superficie:

- Definición: Unidad de Ejecución Plan Especial de Reforma Interior La Almaciga Chica en Zonas IV y IX.
- Situación: Área ubicada y delimitada en el plano núm. 1-A de Ordenación.
- Superficie aproximada:

UE-PERI: 28.500 m².

Condiciones de usos pormenorizados e intensidad: Unifamiliar Aislada Unitaria Extensiva.

- Usos permitidos y prohibidos: Se regirá la presente Unidad de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona IV - Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria y la Zona IX Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Extensiva, a las cuales pertenece.

- Densidad máxima: 15 viv/ha.
- Capacidad estimada: 42 Viviendas.
- Edificabilidad máxima lucrativa:

0,60 m² de techo/m² de la superficie de la Unidad.

- Edificabilidad máxima de los equipamientos:

0,10 m² de techo/m² de la superficie de la Unidad.

- Edificabilidad máxima global:

0,70 m² de techo edificado en cualquier uso/m² de la Unidad.

Condiciones de edificación:

- Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Unidad de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona IV - Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria y a la Zona Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Extensiva, a las cuales pertenece.

Objetivos: Consolidación y Ordenación del área en estudio.

Condiciones de desarrollo y ejecución:

- Figura de planeamiento: La Unidad será objeto de un único Plan Especial de Reforma Interior.

- Sistema de gestión: La promoción será privada.
- Sistema de actuación: Será el de compensación,

Dotaciones mínimas y cesiones.

Se establecerán de acuerdo con lo indicado en los arts. 106 y 138 de estas Normas Urbanísticas y de acuerdo con lo establecido en el art. 17 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios de terrenos de Suelo Urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán ceder viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

Estas necesidades tanto de viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local para cada Unidad de Ejecución se fijan y se justifican en la Memoria Justificativa.

- Ordenación.

El uso y la ubicación de las dotaciones expresadas en los Planos de Ordenación se consideran sólo orientativos. La ordenación definitiva se establecerá en el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.

Sección 5. Unidad de ejecución - Plan Especial

Artículo III.47. Unidades de Ejecución - Planes Especiales.

Se incluye una Unidad de Ejecución que, por sus especiales características, precisa para su desarrollo la redacción de un Plan Especial, PE-1. La gestión y desarrollo de la unidad será unitaria.

El sistema de actuación en esta Unidad de Ejecución - Plan Especial será el de Cooperación.

El objeto principal de este Plan Especial es la reurbanización y mejora de la calidad urbana y ambiental de la Urbanización El Ariscal.

La superficie estimada de esta unidad de ejecución - Plan Especial PE-1 es de 12.636 m².

El Sistema de Actuación será el de Cooperación. La gestión se realizará a través del Ayuntamiento y Aljarafesa.

Sección 6. Unidades de ejecución transitorias

Artículo III.48. Unidades de Ejecución Transitorias.

En el interior del Suelo Urbano no consolidado se han delimitado tres áreas que se corresponden con figuras de planeamiento de desarrollo previstas en las Normas Subsidiarias vigentes, aprobadas definitivamente, que no han culminado su desarrollo.

En cada una de estas áreas en proceso de Reforma Interior se establece una Unidad de Ejecución Transitoria, y no quedarán incluidas en el Suelo Urbano Consolidado hasta que no se realice la ejecución material de la totalidad de la urbanización y las cesiones.

Las Unidades de Ejecución Transitorias son las siguientes:

- UET-1 (antigua UAR-2/B, AD el 25.4.88 por PA).
- UET-2 (antigua Estudio de Detalle «Finca Casa Alegre», AD el 24.9.90 por PA).
- UET-3 (antigua Estudio de Detalle «Finca Ntra. Sra. de Gracia», AD el 24.9.90 por PA).

Sección 7. Actuaciones Singulares

Artículo III.49. Actuaciones Singulares.

Se trata de unidades territoriales en las cuales no es posible establecer la distribución de cargas y beneficios.

Su inclusión en el planeamiento se prevé de acuerdo con el Título IV «La ejecución de los instrumentos de

planeamiento», Capítulo IV «otras formas de ejecución», Sección Primera «La ejecución mediante obras públicas ordinarias», art. 143 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se trata, en general, de operaciones de apertura de nuevos viarios y nuevas alineaciones en Suelo Urbano.

Estas actuaciones se gestionarán:

1.º Mediante la inclusión en una Unidad de Ejecución, que así se convenga, la cual modificará su delimitación: o bien,

2.º Mediante su ejecución directa por el Sistema de Expropiación Forzosa.

3.º Mediante convenios con los propietarios para que éstos asuman las cargas y beneficios.

Las Actuaciones Aisladas que se prevén aparecen expresadas gráficamente en el Plano núm. 3 de Ordenación, y son las siguientes:

AS-1. Actuación Singular en calle Manuel Reyes Castillo: Ampliación de la calle para la correcta y necesaria conexión entre la Avenida de Andalucía y la nueva Ronda Viaria Sur que se proyecta.

AS-2. Actuación Singular al noreste del núcleo urbano: Viario transversal a las calles Manuel de Falla, Isaac Albéniz y Ntra. Sra. de las Nieves. Reurbanización de borde urbano.

AS-3. Actuación Singular en calle transversal a calle Andrés Segovia: Apertura de un nuevo viario para la conexión adecuada del área residencial noreste con el núcleo urbano de Villanueva del Ariscal.

AS-4. Actuación Singular en calle Niña de la Puebla: Ampliación y mejora de este viario, actualmente terrizo, para su incorporación a la red viaria básica interior del núcleo urbano.

AS-5. Actuación Singular en la Avenida de Andalucía: Nueva rotonda en proyecto.

AS-6. Actuación Singular en la Avenida de Andalucía, junto al Parque Cruz de Velasco: Nueva rotonda en proyecto.

TÍTULO IV

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

Determinaciones de carácter general

Artículo IV.1. Delimitación del Suelo Urbanizable.

Constituyen el Suelo Urbanizable aquellos terrenos que aparezcan con esta clasificación en el Plano de Ordenación núm. 3, para el núcleo de Villanueva del Ariscal.

De acuerdo con lo indicado en el art. 47 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Suelo Urbanizable se divide en:

- Suelo Urbanizable Ordenado.
- Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Para el Suelo Urbanizable Ordenado este Plan General de Ordenación Urbanística establece la ordenación detallada.

Como Suelo Urbanizable Ordenado se establece el Sector Residencial SR-8 y los sectores con el Plan Parcial Aprobado definitivamente, Sectores de Suelo Urbanizable Transitorio SRT-1, SRT-4, SRT-5, SRT-6 y SIT-1.

En los artículos siguientes se ordena el Suelo Urbanizable Sectorizado, dividiendo en zonas y sectores y estableciendo las condiciones para su desarrollo.

No se ha incluido ningún área con Suelo Urbanizable No Sectorizado en el municipio de Villanueva del Ariscal.

Se delimitan, asimismo, las siguientes áreas como Sistema General:

- En Suelo Urbano. Instalación Deportiva Prado de Almagén: Sistema General de Equipamiento Comunitario, adscrito al Sector SR-8.

- En Suelo No Urbanizable, Parque Periurbano: Sistema General de Espacios Libres, adscritos al Sector Residencial SR-1.

Artículo IV.2. Plazos, fijación, incumplimiento.

Los plazos máximos para el desarrollo y ejecución del Suelo Urbanizable que permiten, por parte de los propietarios, la adquisición de las facultades urbanísticas sobre sus predios, serán los que se detallan en el Título VII de estas Normas Urbanísticas.

De acuerdo con el art. 89 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuando la actividad de ejecución se desarrolle en régimen de gestión privada, el incumplimiento de los plazos máximos previstos legitimará el cambio del sistema de actuación establecido para la ejecución y, en su caso, la ejecución por sustitución.

Artículo IV.3. Incumplimiento de deberes urbanísticos. Registro de solares y terrenos.

En el supuesto de incumplimiento de los deberes urbanísticos, el Ayuntamiento podrá optar por la expropiación o por la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno a través de su inclusión en el registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, en caso de existir éste, de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente.

Artículo IV.4. Costes de urbanización.

Los propietarios de Suelo Urbanizable deberán abonar los costes de urbanización señalados en los arts. 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo y los de ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye la actuación y en la forma y cuantía establecida al aprobar el Plan Parcial.

Artículo IV.5. Condiciones de la Ordenación y de las Infraestructuras y Condiciones para la protección del paisaje y medio natural.

A. Condiciones de la ordenación y de las infraestructuras:

En los planos de Ordenación figura la ordenación general con la situación de los Viarios y algunos Equipamientos y Espacios Libres. Tanto la ubicación de los Equipamientos y Espacios Libres como el trazado de los viarios se consideran sólo orientativos, excepto aquellos viarios, Equipamientos y Espacios Libres que específicamente se consideran vinculantes en los Planos de ordenación «Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable. Catálogo.» Y «estructura general del núcleo urbano».

Las infraestructuras necesarias interiores y las exteriores de conexión a las redes generales se definirán en el Plan Parcial. Debido a la situación de los Sectores existen diversas alternativas posibles para el establecimiento de las citadas redes exteriores de conexión.

B. Condiciones para la protección del paisaje y medio natural:

1. Sujeción a previa licencia.

La tala de árboles, las operaciones de entresaca y clareo, las actividades de sustitución de especies foráneas por autóctonas así como las de mejora de las zonas arboladas realizadas en suelos clasificados como urbanizables son actos sujetos a previa licencia municipal, que podrá ser denegada si en la correspondiente instancia no resulta suficientemente justificado el cumplimiento de las finalidades expresadas en el artículo anterior.

El Ayuntamiento de Villanueva del Ariscal confeccionará y publicará un catálogo o listado de árboles y especies más apropiadas a las características medio-ambientales en este término municipal, teniendo en cuenta las determinaciones del PORN.

2. Zonas arboladas en Suelo Urbanizable.

Los Planes Parciales que en desarrollo de este Plan General se formulen habrán de contener previsiones concretas en torno al mantenimiento, mejora y defensa de las masas arbóreas que existan en los correspondientes sectores.

Los citados instrumentos de planeamiento habrán de dedicar una porción equivalente al 75% de los suelos destinados a zona verde pública y privada, y a integrar dentro de sí las zonas arboladas existentes en los ámbitos territoriales correspondientes.

Los Planes Parciales ordenarán el territorio por ellos abarcado velando por la no afección de las zonas arboladas. De igual modo, en la asignación de usos pormenorizados o globales y en la delimitación de zonas se tenderá a otorgar a las zonas arboladas, que no hayan de ser edificadas, la ordenanza más acorde con el mantenimiento de las masas arbóreas, entendiéndose por tales los de menor entidad de uso y aquellas de parcelación mayor.

3. Condiciones de la edificación en zona arbolada.

Para la edificación en zona de arbolado será preciso que el proyecto ordinario de obra sea completado con la siguiente documentación:

- a) Plano topográfico del solar a escala 1/1.000 con localización exacta de cada árbol.
- b) Descripción pormenorizada del tipo, porte y características del arbolado.
- c) Plano topográfico del solar a escala 1/1.000 del estado final de la parcela señalando el emplazamiento de los cuerpos edificados, accesos, etc.
- d) Memoria Justificativa del emplazamiento elegido para la edificación con relación a los siguientes extremos:

- La edificación ocupará los espacios libres de árboles.
- Si fuera preciso talar árboles se preferirán los de menor porte y valor paisajístico.
- En todo caso, el número de unidades arbóreas afectadas será el mínimo indispensable; y se repondrá la masa arbórea perdida mediante la plantación de un determinado número de unidades de especies y porte que habrá de justificarse en función de aquella.

Artículo IV.6. Régimen jurídico transitorio.

1. Régimen del suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado.

Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado y urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en el art. 52.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Sobre la clase de suelo urbanizable no sectorizado podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés

social. En este caso se estará a lo dispuesto en los arts. 42 y 43 de la LOUA para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable.

2. Régimen del suelo urbanizable ordenado.

El régimen del suelo urbanizable ordenado se describe en el art. 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

CAPÍTULO II

Suelo urbanizable ordenado

Sección 1. Condiciones de carácter general

Artículo IV.7. División en áreas.

El suelo clasificable como Suelo Urbanizable Ordenado se ha dividido en:

1. Suelo Urbanizable Ordenado de Nueva Creación.
2. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio.

Artículo IV.8. Definición, caracterización y superficie.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Urbanizable, aparecen delimitados en el Plano de Ordenación núm. 3, como Sector SR-8, Zona VPP Residencial de Viviendas de Protección Pública.

La superficie total estimada es: SR-8: 68.750 m².

Artículo IV.9. Objetivos.

El objetivo en este área es cubrir parcialmente las necesidades de viviendas del núcleo urbano y ordenar los terrenos de sus ámbitos.

Artículo IV.10. Condiciones de uso:

- I. Uso global: Residencial.
- II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso y tipología característicos, art. 59 de la LOUA: Residencial en Línea, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.
- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes:

Equipamiento Comunitario.
Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciario.
- Para promociones unitarias, se autorizan las viviendas unifamiliares en hilera que formen un conjunto unitario para todo el frente de manzana en el que se integre la edificación y como mínimo de 10 viviendas.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de infraestructuras y transportes.
- Industria. Categoría 1.^a a 6.^a.
- Residencial Unifamiliar Aislada.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus categorías.

IV. Zonificación.

En el Plano núm. 3 y 4 figura ubicado el Sector. Para el Equipamiento y los Espacios Libres se indica su superficie y su ubicación.

Artículo IV.11. Nivel de Intensidad. Aprovechamiento del sector.

I. Aprovechamiento Objetivo (art. 59 de la LOUA).

Se entiende por Aprovechamiento Objetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

II. Coeficiente de Aprovechamiento Objetivo real referido al uso y tipología característicos o Edificabilidad lucrativa real.

Se obtiene dividiendo el Aprovechamiento Objetivo referido al uso y tipología característicos por la superficie total del sector. Se mide en m^2/m^2 .

III. El coeficiente de Aprovechamiento Objetivo máximo (Edificabilidad lucrativa máxima) referido al uso y tipología característicos es igual al Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en que se incluye el sector que tiene un valor de $0,67267 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

La edificabilidad lucrativa real del sector deberá ser igual o menor que el aprovechamiento medio, es decir $\leq 0,5836247 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

IV. Edificabilidad máxima de los equipamientos: Se adopta el valor de $0,05 \text{ m}^2$ de techo/ m^2 de superficie del Sector.

V. Edificabilidad máxima global.

Corresponde a la suma del Aprovechamiento Medio (la edificabilidad lucrativa máxima) y de la edificabilidad máxima de los equipamientos. El valor de la edificabilidad máxima global es, pues, de $0,6336247 \text{ m}^2$ de techo/ m^2 de la superficie del sector.

VI. Densidad máxima: Se permite una densidad máxima total de 40 viv/ha.

VII. Capacidad máxima.

La capacidad resultante, teniendo en cuenta que la densidad máxima autorizada y la superficie total estimada, será: Sector SR-8: 275 Viviendas.

Artículo IV.12. Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Zona VPP:

Fachada: 6 m.
Fondo: 8 m.
Superficie: 100 m^2 .

Zona II:

Fachada: 6 m.
Fondo: 12 m.
Superficie: 120 m^2 .

- Parcela máxima: No se limita.

II. Tipología edificatoria.

Edificación en Línea, alineada a vial entre medianeras. Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente:

1) Los edificios destinados a Equipamiento Comunitario, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales, según la tipología de Edificación Aislada.

2) Los grupos de, como mínimo 10 viviendas, que se podrán construir según la tipología de Edificación en Hilera.

III. Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie de la parcela en zona II y el 80% en Zona de Viviendas de Promoción Pública.

- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta el fondo de parcela con las limitaciones indicadas en los párrafos anterior y posterior.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

Tipología en Línea: No se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

Tipología en Hilera: La edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación del vial, así como del testero del fondo.

Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.

IV. Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta.

- Edificabilidad máxima sobre parcela: $1,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de suelo edificable.

Artículo IV.13. Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6,5 metros entre alineaciones de fachadas.

El ancho mínimo de las aceras será de 1,25 metros.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 4 metros.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

Artículo IV.14. Dotaciones mínimas.

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

- Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público: 15.692 m^2 .

- Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes: 3.483 m^2 .

Artículo IV.15. Sistemas Generales incluidos y/o adscritos.

La rehabilitación de la zona degradada «Instalación Deportiva Prado de Almargén» en Suelo Urbano queda asignada por convenio al SR-8 de Suelo Urbano Ordenado como compensación del 10% de aprovechamiento. El presupuesto acordado entre Ayuntamiento y Propietario es de 308.482,51 euros para «rehabilitación de zona degradada».

El suelo es actualmente de propiedad municipal.

Artículo IV.16. Cesiones obligatorias y gratuitas.

Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:

- Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

- Los terrenos destinados a dotaciones.

Artículo IV.17. Ordenación.

La ordenación, red viaria y ubicación de dotaciones, expresada en los planos de ordenación, se considera sólo orientativa, excepto aquellos viarios y aquellas dotaciones

que expresamente se señalan como vinculantes en los planos de ordenación, así como los Sistemas Generales incluidos y/o adscritos al Sector. La ordenación definitiva se establecerá en la ordenación pormenorizada que se incluye como Anexo en este Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo IV.18. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio.

En el núcleo principal de Villanueva del Ariscal se delimitan cinco sectores de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio que se corresponden con sectores de las Normas Subsidiarias vigentes o en desarrollo, con Plan Parcial aprobado definitivamente y distintos grados de ejecución.

Estos sectores quedan, por tanto, y hasta que no se ejecute completamente la urbanización de todos los viarios e infraestructuras, como Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio, Sectores SRT-1, SRT-4, SRT-5, SRT-6 y SIT-1.

Esta clasificación se mantendrá hasta que no se realice la ejecución material de la totalidad de la urbanización y la realización de las cesiones, momento en que su clasificación, adquirida, será la de Suelo Urbano Consolidado.

Las condiciones de ordenación, cesiones y tipologías de estos sectores serán las de los Planes Parciales aprobados definitivamente.

CAPÍTULO III

Suelo urbanizable sectorizado

Sección 1. Condiciones de carácter general

Artículo IV.19. División en Zonas y Sectores.

El suelo clasificado como Urbanizable Sectorizado se ha dividido en Zonas y Sectores. Cada uno de estos últimos constituirá una unidad territorial a desarrollar por un único Plan Parcial.

I. Zonificación.

Se han definido las cuatro zonas que se detallan a continuación. Se numeran y denominan de forma idéntica a las zonas equivalentes definidas en el Suelo Urbano. Todas las características de las zonas de Suelo Urbanizable son similares a las características de las homónimas de Suelo Urbano, salvo en lo que expresamente se indique en este Título IV.

II. Suelo urbanizable-sectorización.

Los distintos Sectores de Suelo Urbanizable se han integrado en alguna de las siguientes zonas:

- Zona II. Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.
Dentro de ella se integran los siguientes sectores:

Sector Residencial SR-1.
Sector Residencial SR-2.
Sector Residencial SR-3.
Sector Residencial SR-6.
Sector Residencial SR-7.
Sector Residencial SR-9.
Sector Residencial SR-10.

- Zona IV. Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria.
Dentro de ella se integran el siguiente sector:

Sector Residencial SR-5.

III. Condiciones generales.

Su situación y delimitación figura en el Plano de Ordenación núm. 3 «Clasificación de Suelo y Planeamiento de Desarrollo». Para el desarrollo de esta clase de suelo,

será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que se establece para cada Sector y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

Artículo IV.20. Áreas de Reparto. Aprovechamientos Subjetivo susceptible de apropiación, Objetivo y Medio en las Unidades de Ejecución.

De acuerdo con las disposiciones contenidas en el Título II «El régimen urbanístico del suelo», Capítulo II «El régimen de las distintas clases de suelo», Sección Tercera «El régimen del suelo urbanizable y urbano», de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone lo siguiente:

A) Aprovechamiento Subjetivo susceptible de apropiación por los propietarios en el Suelo Urbanizable.

Suelo Urbanizable: El Aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares (Aprovechamiento Subjetivo) será el que marque la Legislación Urbanística en el momento en que pueda materializarse su adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución. En la fecha de redacción de este Plan General de Ordenación Urbanística el Aprovechamiento Subjetivo es el 90% del Aprovechamiento Medio del Área de reparto en que se integre.

B) Coeficiente Objetivo:

B1) Coeficientes generales de ponderación de usos:

Uso característico		1	2	3	4	5	6
Residencial Adosado	1	1	1,20	0,90	0,85	1,30	0,70
Residencial Aislado	2	0,80	1	0,70	-	1,20	0,50
Industrial	3	-	-	1	-	1,40	
Industrial Agropecuario	4	-	-	1,10	1	1,50	
Terciario	5	-	-	0,70	-	1	
Residencial V.P.P.	6	1,40	2,00	-	-		1

B.2) Coeficientes de ponderación de los usos pormenorizados en relación al característico:

Área 1

Uso	Coeficiente
Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria	1
Residencial VPP	0,70
Terciario	1,30

Área 2

Uso	Coeficiente
Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria	1
Residencial VPP	0,70
Terciario	1,30

Área 3

Uso	Coeficiente
Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria	1
Residencial VPP	0,50
Terciario	1,20

Área 4

Uso	Coeficiente
Residencial VPP	1,00
Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria	1,40

Área 5

Uso	Coefficiente
Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria	1
Terciario	1,30

C) Áreas de Reparto.

C.1) Relación de Áreas de Reparto:

Se delimitan en el Suelo Urbanizable del núcleo urbano de Villanueva del Ariscal cinco áreas de reparto:

- Área de Reparto núm. 1: SR-2, SR-3, SR-6 y SR-7 (30 viv/ha).
- Área de Reparto núm. 2: SR-1 (30 viv/ha).
- Área de Reparto núm. 3: SR-5 (15 viv/ha).
- Área de Reparto núm. 4: SR-8 de Suelo Urbanizable Ordenado (40 viv/ha).
- Área de Reparto núm. 5: SR-9 y SR-10 (30 viv/ha).

C.2) Cálculo del Aprovechamiento Medio.

El coeficiente de ponderación de los usos globales en todas las Áreas de Reparto es la unidad, debido a la distribución de áreas realizada.

De acuerdo con lo anterior, y teniendo en cuenta la edificabilidad máxima lucrativa detallada para cada sector en las Normas Urbanísticas, se obtienen los cuadros adjuntos que contienen los datos precisos, base del cálculo del aprovechamiento medio:

Cuadro núm. 5.4. Cálculo del Aprovechamiento Medio Área de Reparto 1

Sector	Superf. m2	Edific. Máx. Lucrat. m2/m2	Superf. Constr. Lucrat. (m2)	Coefic. de Ponder.	Aprov. Lucrat. Homog. m2	Aprov. Partic. m2	Aprov. Admón. m2
SR-2	22.907	0,70	16.035	1,00	16.035	14.431	1.603
SR-3	48.971	0,70	34.280	1,00	34.280	30.852	3.428
SR-6	28.891	0,70	20.224	1,00	20.224	18.201	2.022
SR-7	23.909	0,70	16.736	1,00	16.736	15.063	1.674
TOTAL	124.678		87.275		87.275		

Aprovechamiento Medio: $87.275/124.678 = 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Cuadro núm. 5.4. Cálculo del Aprovechamiento Medio Área de Reparto 2

Sector	Superf. m2	Edific. Máx. Lucrat. m2/m2	Superf. Constr. Lucrat. (m2)	Coefic. de Ponder.	Aprov. Lucrat. Homog. m2	Aprov. Partic. m2	Aprov. Admón. M2 (14%)
SR-1	43.687	0,70	30.581	1,00	30.581	26.300	4.281
TOTAL	43.687		30.581		30.581		

Aprovechamiento Medio: $30.581/43.687 = 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Cuadro núm. 5.4. Cálculo del Aprovechamiento Medio Área de Reparto 3

Sector	Superf. m2	Edific. Máx. Lucrat. m2/m2	Superf. Constr. Lucrat. (m2)	Coefic. de Ponder.	Aprov. Lucrat. Homog. m2	Aprov. Partic. m2	Aprov. Admón. m2
SR-5	15.396	0,50	7.698	1,00	7.698	6.928	770
TOTAL	15.396		7.698		7.698		

Aprovechamiento Medio: $7.698/15.396 = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Cuadro núm. 5.4. Cálculo del Aprovechamiento Medio Área de Reparto 4

Sector	Superf. m2	Edific. Máx. Lucrat. m2/m2	Superf. Constr. Lucrat. (m2)	Coefic. de Ponder.	Aprov. Lucrat. Homog. m2	Aprov. Partic. m2	Aprov. Admón. m2
SR-8	68.750	0,70	48.125	1,00	48.125	43.313	4.813
TOTAL	68.750		48.125		48.125		

Aprovechamiento Medio: $48.125/68.750 = 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Cuadro núm. 5.4. Cálculo del Aprovechamiento Medio Área de Reparto 5

Sector	Superf. m2	Edific. Máx. Lucrat. m2/m2	Superf. Constr. Lucrat. (m2)	Coefic. de Ponder.	Aprov. Lucrat. Homog. m2	Aprov. Partic. m2	Aprov. Admón. m2
SR-9	59.009	0,58	34.225	1,00	34.225	30.803	3.423
SR-10	30.696	0,58	17.804	1,00	17.804	16.023	1.780
TOTAL	89.705		52.029		52.029		

Aprovechamiento Medio: $52.029/89.705 = 0,58 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

C.3) Aprovechamiento Medio en las Áreas de Reparto.

Los cuadros núm. 5-4 de esta Memoria Justificativa contienen los datos precisos, base del cálculo de los aprovechamientos tipo, siendo los resultados los siguientes (m^2 de uso característico por m^2 de suelo):

- Área de Reparto 1 – Residencial (30 viv/ha). Aprovechamiento tipo = $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Área de Reparto 2 – Residencial (30 viv/ha). Aprovechamiento tipo = $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Área de Reparto 3 – Residencial (15 viv/ha). Aprovechamiento tipo = $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Área de Reparto 4 – Residencial (40 viv/ha). Aprovechamiento tipo = $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Área de Reparto 5 – Residencial (30 viv/ha). Aprovechamiento tipo = $0,58 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

El uso característico debe ser mayoritario, superior en superficie al 50% del resto de usos.

C.4) Ejecución de los Sistemas Generales.

El Plan General prevé la ejecución de diversas actuaciones necesarias en el Suelo Urbano, en el Suelo Urbanizable y en el Suelo No Urbanizable del municipio de Villanueva del Ariscal que se consideran como elementos del Sistema General de Comunicaciones, del Sistema General de Espacios Libres y del Sistema General de Equipamiento Comunitario. Estas actuaciones deben desarrollarse a costa de la totalidad de los sectores que integran el Suelo Urbanizable proyectado.

En el documento independiente «Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero» se realiza una descripción de dichas actuaciones, se estima su coste en función de su superficie, se calcula la Unidad de Aprovechamiento Subjetivo Homogeneizado, y, finalmente, se indica la cantidad que cada sector del Suelo Urbanizable habrá de aportar equitativamente para la ejecución de las mismas.

Con independencia de lo anterior, los siguientes sistemas generales están adscritos a sectores residenciales concretos del Suelo Urbanizable:

- En Suelo No Urbanizable «Parque Periurbano», adscrito al Sector al Sector Residencial SR-1.

Sección 2. Normas específicas para los sectores SR-2, SR-3, SR-6 y SR-7

Artículo IV.21. Definición, caracterización y superficie.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Urbanizable, aparecen delimitados en los Planos de Ordenación núm. 4, como Sectores SR-2, SR-3, SR-6 y SR-7, Zona II Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.

La superficie total estimada es:

SR-2: 22.907 m².

SR-3: 48.971 m².

SR-6: 28.891 m².

SR-7: 23.909 m².

Los terrenos incluidos en los Sectores SR-2, SR-3, SR-6 y SR-7, constituyen el Área de Reparto núm. 1 de cargas y beneficios. Cada Plan Parcial definirá la Unidad o Unidades de Ejecución de cada Sector, que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie (arts. 58 «Áreas de Reparto» y 105 «Características y requisitos de las Unidades de Ejecución» de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía).

Artículo IV.22. Objetivos.

El objetivo en estas áreas es cubrir parcialmente las necesidades de viviendas del núcleo urbano y ordenar los terrenos de sus ámbitos.

Artículo IV.23. Condiciones de uso:

I. Uso global: Residencial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso y tipología característicos, art. 59 de la LOUA: Residencial en Línea, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.
- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes:

Equipamiento Comunitario.
Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

Terciario.

Para promociones unitarias, se autorizan las viviendas unifamiliares en hilera que formen un conjunto unitario para todo el frente de manzana en el que se integre la edificación y como mínimo de 10 viviendas.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de infraestructuras y transportes.
- Industria. Categoría 1.^a a 6.^a.
- Residencial Unifamiliar Aislada
- Residencial Plurifamiliar en todas sus categorías.

IV. Zonificación.

En los Planos núm. 3 y 4 figuran ubicados los Sectores. Para el Equipamiento y los Espacios Libres se indica su superficie y su ubicación, esta última se considera sólo orientativa. El Plan Parcial definirá la situación definitiva de los Espacios Libres y los Equipamientos.

Artículo IV.24. Nivel de Intensidad. Aprovechamiento del sector.

I. Aprovechamiento Objetivo (art. 59 de la LOUA).

Se entiende por Aprovechamiento Objetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida

por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

II. Coeficiente de Aprovechamiento Objetivo real referido al uso y tipología característicos o Edificabilidad lucrativa real.

Se obtiene dividiendo el Aprovechamiento Objetivo referido al uso y tipología característicos por la superficie total del sector. Se mide en m²/m².

III. El coeficiente de Aprovechamiento Objetivo máximo (Edificabilidad lucrativa máxima) referido al uso y tipología característicos es igual al Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en que se incluye el sector que tiene un valor de 0,70 m²/m².

La edificabilidad lucrativa real del sector deberá ser igual o menor que el aprovechamiento medio, es decir $\leq 0,70$ m²/m².

IV. Edificabilidad máxima de los equipamientos.

Se adopta el valor de 0,10 m² de techo/m² de superficie del Sector.

V. Edificabilidad máxima global.

Corresponde a la suma del Aprovechamiento Medio (la edificabilidad lucrativa máxima) y de la edificabilidad máxima de los equipamientos. El valor de la edificabilidad máxima global es, pues, de 0,80 m² de techo/m² de la superficie del sector.

VI. Densidad máxima: Se permite una densidad máxima total de 30 viv/ha.

VII. Capacidad máxima.

La capacidad resultante, teniendo en cuenta que la densidad máxima autorizada y la superficie total estimada, será:

Sector SR-2: 68 Viviendas.

Sector SR-3: 147 Viviendas.

Sector SR-6: 86 Viviendas.

Sector SR-7: 71 Viviendas.

Artículo IV.25. Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 6 m.

Fondo: 12 m.

Superficie: 120 m².

- Parcela máxima: No se limita.

II. Tipología edificatoria.

Edificación en Línea, alineada a vial entre medianeras. Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente:

1) Los edificios destinados a Equipamiento Comunitario, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales, según la tipología de Edificación Aislada.

2) Los grupos de, como mínimo 10 viviendas, que se podrán construir según la tipología de Edificación en Hilera.

III. Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie de la parcela.

- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta el fondo de parcela con las limitaciones indicadas en los párrafos anterior y posterior.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

Tipología en Línea: No se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

Tipología en Hilera: La edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación del vial, así como del testero del fondo.

Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.

IV. Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta.

- Edificabilidad máxima sobre parcela: 1,40 m²/m² de suelo edificable.

Artículo IV.26. Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 7,00 metros y de 10 metros entre alineaciones de fachadas.

El ancho mínimo de las aceras será de 1,50 metros.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 4 metros.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

Artículo IV.27. Condiciones de desarrollo y ejecución.

- Figura de Planeamiento: Cada Sector será objeto de un único Plan Parcial.

- Sistema de Gestión: La promoción será privada.

- Sistema de Actuación: El Sistema de Actuación será el de Compensación.

- Ejecución del Planeamiento: Cada Plan Parcial definirá el número de Unidades de Ejecución de su ámbito. Cada Unidad de Ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante un único Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución.

Artículo IV.28. Dotaciones mínimas.

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

- Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público: 18 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable del uso y tipología característicos. Esta reserva no podrá ser inferior al 10% de la superficie ordenada.

- Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes: 12 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable del uso y tipología característicos.

- Aparcamiento: Como mínimo, 0,5 plazas serán de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable. Además, se reservará como mínimo una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable para aparcamientos privados.

Artículo IV.29. Cesiones obligatorias y gratuitas.

Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:

- Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

- Los terrenos destinados a dotaciones.

Artículo IV.30. Ordenación.

La ordenación, red viaria y ubicación de dotaciones, expresada en los planos de ordenación, se considera sólo

orientativa, excepto aquellos viarios y aquellas dotaciones que expresamente se señalan como vinculantes en los planos de ordenación, así como los Sistemas Generales incluidos y/o adscritos al Sector. La ordenación definitiva se establecerá en el correspondiente Plan Parcial.

Sección 3. Normas específicas para el Sector SR-1

Artículo IV.31. Definición, caracterización y superficie.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Urbanizable, aparecen delimitados en el Plano de Ordenación núm. 3, como Sector SR-1, Zona II Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.

La superficie total estimada es: SR-1: 43.687 m².

Los terrenos incluidos en el Sector SR-1 constituyen el Área de Reparto núm. 2 de cargas y beneficios. El Plan Parcial definirá la Unidad o Unidades de Ejecución del Sector, que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie (arts. 58 «Áreas de Reparto» y 105 «Características y requisitos de las Unidades de Ejecución» de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía).

Artículo IV.32. Objetivos.

El objetivo en estas áreas es cubrir parcialmente las necesidades de viviendas del núcleo urbano y ordenar los terrenos de sus ámbitos.

Artículo IV.33. Condiciones de uso:

I. Uso global: Residencial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso y tipología característicos, art. 59 de la LOUA: Residencial en Línea, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.

- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes:

Equipamiento Comunitario.

Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

Terciario.

Para promociones unitarias, se autorizan las viviendas unifamiliares en hilera que formen un conjunto unitario para todo el frente de manzana en el que se integre la edificación y como mínimo de 10 viviendas.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.

- Servicios de infraestructuras y transportes.

- Industria. Categoría 1.^a a 6.^a.

- Residencial Unifamiliar Aislada.

- Residencial Plurifamiliar en todas sus categorías.

IV. Zonificación.

En los Planos núm. 3 y 4 figuran ubicados los Sectores. Para el Equipamiento y los Espacios Libres se indica su superficie y su ubicación, esta última se considera sólo orientativa. El Plan Parcial definirá la situación definitiva de los Espacios Libres y los Equipamientos.

Artículo IV.34. Nivel de Intensidad. Aprovechamiento del sector.

I. Aprovechamiento Objetivo (art. 59 de la LOUA).

Se entiende por Aprovechamiento Objetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida

por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

II. Coeficiente de Aprovechamiento Objetivo real referido al uso y tipología característicos o Edificabilidad lucrativa real.

Se obtiene dividiendo el Aprovechamiento Objetivo referido al uso y tipología característicos por la superficie total del sector. Se mide en m^2/m^2 .

III. El coeficiente de Aprovechamiento Objetivo máximo (Edificabilidad lucrativa máxima) referido al uso y tipología característicos es igual al Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en que se incluye el sector que tiene un valor de $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

La edificabilidad lucrativa real del sector deberá ser igual o menor que el aprovechamiento medio, es decir $\leq 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

IV. Edificabilidad máxima de los equipamientos: Se adopta el valor de $0,10 \text{ m}^2$ de techo/ m^2 de superficie del Sector.

V. Edificabilidad máxima global.

Corresponde a la suma del Aprovechamiento Medio (la edificabilidad lucrativa máxima) y de la edificabilidad máxima de los equipamientos. El valor de la edificabilidad máxima global es, pues, de $0,80 \text{ m}^2$ de techo/ m^2 de la superficie del sector.

VI. Densidad máxima: Se permite una densidad máxima total de 30 viv/ha.

VII. Capacidad máxima.

La capacidad resultante, teniendo en cuenta que la densidad máxima autorizada y la superficie total estimada, será: Sector SR-1: 153 Viviendas.

Artículo IV.35. Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 6 m.

Fondo: 12 m.

Superficie: 120 m^2 .

- Parcela máxima: No se limita.

II. Tipología edificatoria.

Edificación en Línea, alineada a vial entre medianeras. Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente:

1) Los edificios destinados a Equipamiento Comunitario, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales, según la tipología de Edificación Aislada.

2) Los grupos de, como mínimo 10 viviendas, que se podrán construir según la tipología de Edificación en Hilera.

III. Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie de la parcela.

Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta el fondo de parcela con las limitaciones indicadas en los párrafos anterior y posterior.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

Tipología en Línea: No se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

Tipología en Hilera: La edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo

de 3 metros de la alineación del vial, así como del testero del fondo.

Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.

IV. Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta.

- Edificabilidad máxima sobre parcela: $1,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de suelo edificable.

Artículo IV.36. Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 7,00 metros y de 10 metros entre alineaciones de fachadas.

El ancho mínimo de las aceras será de 1,50 metros.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 4 metros.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

Artículo IV.37. Condiciones de desarrollo y ejecución:

- Figura de Planeamiento: El Sector será objeto de un único Plan Parcial.

- Sistema de Gestión: La promoción será privada.

- Sistema de Actuación: El Sistema de Actuación será el de Compensación.

- Ejecución del Planeamiento: El Plan Parcial definirá el número de Unidades de Ejecución de su ámbito. Cada Unidad de Ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante un único Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución.

Artículo IV.38. Dotaciones mínimas.

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

- Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público: 18 m^2 de suelo por cada 100 m^2 de techo edificable del uso y tipología característicos. Esta reserva no podrá ser inferior al 10% de la superficie ordenada.

- Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes: 12 m^2 de suelo por cada 100 m^2 de techo edificable del uso y tipología característicos.

- Aparcamiento: Como mínimo, 0,5 plazas serán de aparcamiento público por cada 100 m^2 de techo edificable. Además, se reservará como mínimo una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable para aparcamientos privados.

Artículo IV. 39. Sistemas generales incluidos y/o adscritos.

Sistema General adscrito al Sector SR-1: El espacio libre «Parque Periurbano» en Suelo No Urbanizable se establece como Sistema General adscrito al Sector Residencial SR-1. Se trata de un espacio libre de propiedad municipal por cesión acordada mediante convenio entre el Ayuntamiento y propietarios de los terrenos, en el que también se incluye una cesión de 30.000 euros como presupuesto de contrata para su ejecución material.

Artículo IV.40. Cesiones obligatorias y gratuitas.

Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:

- Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
- Los terrenos destinados a dotaciones.
- Los Sistemas Generales adscritos, en la proporción establecida en el área de reparto o individualizada al sector correspondiente.

El aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el que marque la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse la adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución. En este caso será, por Convenio entre Ayuntamiento y propietarios, el 14% del total.

Artículo IV.41. Ordenación.

La ordenación, red viaria y ubicación de dotaciones, expresada en los planos de ordenación, se considera sólo orientativa, excepto aquellos viarios y aquellas dotaciones que expresamente se señalan como vinculantes en los planos de ordenación, así como los Sistemas Generales incluidos y/o adscritos al Sector. La ordenación definitiva se establecerá en el correspondiente Plan Parcial.

Sección 4. Normas específicas para el Sector SR-5

Artículo IV.42. Definición, caracterización y superficie.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Urbanizable, aparecen delimitados en el Plano de Ordenación núm. 3, como Sector SR-5, Zona II Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria.

La superficie total estimada es: SR-5: 15.396 m².

Los terrenos incluidos en el Sector SR-1 constituyen el Área de Reparto núm. 3 de cargas y beneficios. El Plan Parcial definirá la Unidad o Unidades de Ejecución del Sector, que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie (arts. 58 «Áreas de Reparto» y 105 «Características y requisitos de las Unidades de Ejecución» de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía).

Artículo IV.43. Objetivos.

El objetivo en estas áreas es cubrir parcialmente las necesidades de viviendas del núcleo urbano y ordenar los terrenos de sus ámbitos.

Artículo IV.44. Condiciones de uso:

I. Uso global: Residencial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso y tipología característicos, art. 59 de la LOUA: Residencial en Línea, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.
- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes:

- Equipamiento Comunitario.
- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

Terciario.

Para promociones unitarias, se autorizan las viviendas unifamiliares en hilera que formen un conjunto unitario para todo el frente de manzana en el que se integre la edificación y como mínimo de 10 viviendas.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de infraestructuras y transportes.
- Industria. Categoría 1.^a a 6.^a.
- Residencial Unifamiliar Aislada.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus categorías.

IV. Zonificación.

En los Planos núm. 3 y 4 figuran ubicados los Sectores. Para el Equipamiento y los Espacios Libres se indica su superficie y su ubicación, esta última se considera sólo orientativa. El Plan Parcial definirá la situación definitiva de los Espacios Libres y los Equipamientos.

Artículo IV.45. Nivel de Intensidad. Aprovechamiento del sector.

I. Aprovechamiento Objetivo (art. 59 de la LOUA).

Se entiende por Aprovechamiento Objetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

II. Coeficiente de Aprovechamiento Objetivo real referido al uso y tipología característicos o Edificabilidad lucrativa real.

Se obtiene dividiendo el Aprovechamiento Objetivo referido al uso y tipología característicos por la superficie total del sector. Se mide en m²/m².

III. El coeficiente de Aprovechamiento Objetivo máximo (Edificabilidad lucrativa máxima) referido al uso y tipología característicos es igual al Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en que se incluye el sector que tiene un valor de 0,50 m²/m².

La edificabilidad lucrativa real del sector deberá ser igual o menor que el aprovechamiento medio, es decir $\leq 0,50$ m²/m².

IV. Edificabilidad máxima de los equipamientos: Se adopta el valor de 0,10 m² de techo/m² de superficie del Sector.

V. Edificabilidad máxima global.

Corresponde a la suma del Aprovechamiento Medio (la edificabilidad lucrativa máxima) y de la edificabilidad máxima de los equipamientos. El valor de la edificabilidad máxima global es, pues, de 0,60 m² de techo/m² de la superficie del sector.

VI. Densidad máxima: Se permite una densidad máxima total de 15 viv/ha.

VII. Capacidad máxima.

La capacidad resultante, teniendo en cuenta que la densidad máxima autorizada y la superficie total estimada, será: Sector SR-5: 23 Viviendas.

Artículo IV.46. Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 12 m.
Fondo: 15 m.
Superficie: 400 m².

- Parcela máxima: No se limita.

II. Tipología edificatoria: Vivienda Unifamiliar Aislada o Aislada Pareada.

III. Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 50% de la superficie de la parcela.

- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta el fondo de parcela con las limitaciones indicadas en los párrafos anterior y posterior.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.

IV. Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta.

- Edificabilidad máxima sobre parcela: 1,00 m²/m² de suelo edificable.

Artículo IV.47. Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 7,00 metros y de 10 metros entre alineaciones de fachadas.

El ancho mínimo de las aceras será de 1,50 metros.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 4 metros.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

Artículo IV.48. Condiciones de desarrollo y ejecución.

- Figura de Planeamiento: El Sector será objeto de un único Plan Parcial.

- Sistema de Gestión: La promoción será privada.

- Sistema de Actuación: El Sistema de Actuación será el de Compensación.

- Ejecución del Planeamiento: Cada Plan Parcial definirá el número de Unidades de Ejecución de su ámbito. Cada Unidad de Ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante un único Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución.

Artículo IV.49. Dotaciones mínimas.

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

- Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público: 18 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable del uso y tipología característicos. Esta reserva no podrá ser inferior al 10% de la superficie ordenada.

- Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes: 12 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable del uso y tipología característicos.

- Aparcamiento: Como mínimo, 0,5 plazas serán de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable. Además, se reservará como mínimo una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable para aparcamientos privados.

Artículo IV.50. Cesiones obligatorias y gratuitas.

Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:

- Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

- Los terrenos destinados a dotaciones.

Artículo IV.51. Ordenación.

La ordenación, red viaria y ubicación de dotaciones, expresada en los planos de ordenación, se considera sólo orientativa, excepto aquellos viarios y aquellas dotaciones

que expresamente se señalan como vinculantes en los planos de ordenación, así como los Sistemas Generales incluidos y/o adscritos al Sector. La ordenación definitiva se establecerá en el correspondiente Plan Parcial.

Sección 5. Normas específicas para los Sectores SR-9 y SR-10

Artículo IV.52. Definición, caracterización y superficie.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Urbanizable, aparecen delimitados en el Plano de Ordenación núm. 3, como Sectores SR-9 y SR-10, Zona II Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.

La superficie total estimada es:

SR-9: 59.009 m².

SR-10: 30.696 m².

Los terrenos incluidos en Sectores SR-9 y SR-10 constituyen el Área de Reparto núm. 5 de cargas y beneficios. El Plan Parcial definirá la Unidad o Unidades de Ejecución del Sector, que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie (arts. 58 «Áreas de Reparto» y 105 «Características y requisitos de las Unidades de Ejecución» de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía).

Artículo IV.53. Objetivos.

El objetivo en estas áreas es cubrir parcialmente las necesidades de viviendas del núcleo urbano y ordenar los terrenos de sus ámbitos.

Artículo IV.54. Condiciones de uso:

I. Uso global: Residencial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso y tipología característicos, art. 59 de la LOUA: Residencial en Línea, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.

- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes:

Equipamiento Comunitario.

Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

Terciario.

Para promociones unitarias, se autorizan las viviendas unifamiliares en hilera que formen un conjunto unitario para todo el frente de manzana en el que se integre la edificación y como mínimo de 10 viviendas.

En el Sector SR-9 se autoriza el Industrial. Categorías 1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.

- Servicios de infraestructuras y transportes.

- Sector SR-9: Industria. Categorías 5.^a y 6.^a.

- Sector SR-10: Industria. Categorías 1.^a a 6.^a.

- Residencial Unifamiliar Aislada.

- Residencial Plurifamiliar en todas sus categorías.

IV. Zonificación.

En los Planos núm. 3 y 4 figuran ubicados los Sectores. Para el Equipamiento y los Espacios Libres se indica su superficie y su ubicación, esta última se considera

sólo orientativa. El Plan Parcial definirá la situación definitiva de los Espacios Libres y los Equipamientos.

Artículo IV.55. Nivel de Intensidad. Aprovechamiento del sector.

I. Aprovechamiento Objetivo (art. 59 de la LOUA): Se entiende por Aprovechamiento Objetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

II. Coeficiente de Aprovechamiento Objetivo real referido al uso y tipología característicos o Edificabilidad lucrativa real.

Se obtiene dividiendo el Aprovechamiento Objetivo referido al uso y tipología característicos por la superficie total del sector. Se mide en m^2/m^2 .

III. El coeficiente de Aprovechamiento Objetivo máximo (Edificabilidad lucrativa máxima) referido al uso y tipología característicos es igual al Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en que se incluye el sector que tiene un valor de $0,58 m^2/m^2$.

La edificabilidad lucrativa real del sector deberá ser igual o menor que el aprovechamiento medio, es decir $\leq 0,58 m^2/m^2$.

IV. Edificabilidad máxima de los equipamientos: Se adopta el valor de $0,10 m^2$ de techo/ m^2 de superficie del Sector.

V. Edificabilidad máxima global.

Corresponde a la suma del Aprovechamiento Medio (la edificabilidad lucrativa máxima) y de la edificabilidad máxima de los equipamientos. El valor de la edificabilidad máxima global es, pues, de $0,68 m^2$ de techo/ m^2 de la superficie del sector.

VI. Densidad máxima: Se permite una densidad máxima total de 30 Viv/Ha.

VII. Capacidad máxima.

La capacidad resultante, teniendo en cuenta que la densidad máxima autorizada y la superficie total estimada, será:

Sector SR-9: 177 Viviendas.

Sector SR-10: 104 Viviendas.

Artículo IV.56. Condiciones de edificación.

A. Sectores SR-9 y SR-10. Usos No Industriales.

I. Parcelación:

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 6 m.

Fondo: 12 m.

Superficie: $120 m^2$.

- Parcela máxima: No se limita.

II. Tipología edificatoria.

Edificación en Línea, alineada a vial entre medianeras. Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente:

1) Los edificios destinados a Equipamiento Comunitario, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales, según la tipología de Edificación Aislada.

2) Los grupos de, como mínimo 10 viviendas, que se podrán construir según la tipología de Edificación en Hilera.

III. Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie de la parcela.

- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta el fondo de parcela con las limitaciones indicadas en los párrafos anterior y posterior.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

Tipología en Línea: No se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

Tipología en Hilera: La edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación del vial, así como del testero del fondo.

Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.

IV. Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta.

- Edificabilidad máxima sobre parcela: $1,40 m^2/m^2$ de suelo edificable.

B. Sector SR-9. Uso Industrial.

Se aplicará el art. III.25 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo IV.57. Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 7,00 metros y de 10 metros entre alineaciones de fachadas.

El ancho mínimo de las aceras será de 1,50 metros.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 4 metros.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

Artículo IV.58. Condiciones de desarrollo y ejecución.

- Figura de Planeamiento: Cada Sector será objeto de un único Plan Parcial.

- Sistema de Gestión: La promoción será privada.

- Sistema de Actuación: El Sistema de Actuación será el de Compensación.

- Ejecución del Planeamiento: Cada Plan Parcial definirá el número de Unidades de Ejecución de su ámbito. Cada Unidad de Ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante un único Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución.

Artículo IV.59. Dotaciones mínimas.

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

- Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público: $18 m^2$ de suelo por cada $100 m^2$ de techo edificable del uso y tipología característicos. Esta reserva no podrá ser inferior al 10% de la superficie ordenada.

- Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes: $12 m^2$ de suelo por cada $100 m^2$ de techo edificable del uso y tipología característicos.

- Aparcamiento: Como mínimo, 0,5 plazas serán de aparcamiento público por cada $100 m^2$ de techo edificable. Además, se reservará como mínimo una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable para aparcamientos privados.

Artículo IV.60. Cesiones obligatorias y gratuitas.

Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:

- Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
- Los terrenos destinados a dotaciones.

Artículo IV.61. Ordenación.

La ordenación, red viaria y ubicación de dotaciones, expresada en los planos de ordenación, se considera sólo orientativa, excepto aquellos viarios y aquella dotaciones que expresamente se señalan como vinculantes en los planos de ordenación, así como los Sistemas Generales incluidos y/o adscritos al Sector. La ordenación definitiva se establecerá en el correspondiente Plan Parcial.

CAPÍTULO IV

Normas específicas para el suelo urbanizable no sectorizado

Artículo IV.62. Normas Específicas.

No se ha incluido ningún área como Suelo Urbanizable No Sectorizado en el municipio de Villanueva del Ariscal.

CAPÍTULO V

Resumen de normas específicas en suelo urbanizable

Artículo IV.63. Cuadro núm. 3.

Resumen de Normas Específicas en Suelo Urbanizable. Núcleo Urbano de Villanueva del Ariscal.

Sector	Zona de Ordenanzas	Tipología	Parcela Mínima			Ocup. Máx. %	Altura Máx. ptas.	Edif. Máx. s. Parcela m2/m2	Ed.Máx. Lucrat. m2/m2	Ed.Máx. Equip. m2/m2	Ed.Máx. Global m2/m2
			Fach. m	Fondo m	Sup. m						
SR-2	Zona II.	En	6	12	120	70	2	1,40	0,70	0,10	0,80
SR-3	Residencial	Línea									
SR-6	Unifamiliar										
SR-7	en Línea										
	Unitaria										
SR-1	Zona II.	En	6	12	120	70	2	1,40	0,70	0,10	0,80
	Residencial	Línea									
	Unifamiliar										
	en Línea										
	Unitaria										
SR-5	Zona IV.	Aislada	12	15	400	50	2	1,00	0,50	0,10	0,60
	Residencial										
	Unifamiliar										
	Aislada										
	Unitaria										
SR-8 (S.U.Ord.)	Zona VPP	En	6	12	100	80	2	1,60	0,70	0,10	0,80
	Residencial	Línea									
	V.P.P.										
SR-9	Zona II.	En	6	12	120	70	2	1,40	0,58	0,10	0,68
SR-10	Residencial	Línea									
	Unifamiliar										
	en Línea										
	Unitaria										

TÍTULO V

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

Normas Generales

Artículo V.1. Definición y ámbito de aplicación.

Constituyen el Suelo No Urbanizable todos los terrenos del término municipal de Villanueva del Ariscal no incluidos dentro de las categorías anteriores de Suelo Urbano y de Suelo Urbanizable, en el Plano núm. 1-T de Ordenación «Estructura General y Orgánica del Territorio».

El ámbito de aplicación de este Capítulo y siguientes será el de los terrenos clasificados como No Urbanizables y el de los clasificados como Urbanizables, hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales.

De acuerdo con lo establecido en el art. 46 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y que a continuación transcribimos, pertenecen al Suelo No Urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

d) Entenderse necesario para la protección del litoral.

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

f) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

g) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

h) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

i) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

j) Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos genera-

dores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

Artículo V.2. Categorías.

El suelo clasificado como No Urbanizable, figura delimitado en el Plano de Ordenación núm. 1-T «Estructura General y Orgánica del Territorio». Como se indica en él, este suelo se divide en cinco grandes tipos:

I. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

II. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

III. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural.

IV. Suelo No Urbanizable de Carácter Rural.

V. Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

Según el siguiente detalle:

I. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

No se delimita ningún área en el término municipal de Villanueva del Ariscal.

II. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

No se delimita ningún área en el término municipal de Villanueva del Ariscal.

III. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural.

No se delimita ningún área en el término municipal de Villanueva del Ariscal.

IV. Suelo No Urbanizable de Carácter Rural:

- Suelo No Urbanizable de Carácter Rural. Agrícola en Secano.

- Suelo No Urbanizable de Carácter Rural. Agrícola en Regadío.

V. Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

No se delimita ningún área en el término municipal de Villanueva del Ariscal.

Artículo V.3. Régimen jurídico de la propiedad en el Suelo No Urbanizable.

1. Las facultades de utilización de uso urbanístico en el Suelo No Urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado.

2. La aplicación de las Normas sobre esta clase de suelo no conferirá derecho a los propietarios de los terrenos a exigir indemnización.

Artículo V.4. Régimen del Suelo No Urbanizable.

Las determinaciones serán las expresadas en el art. 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo V.5. Parcelación urbanística.

1. De acuerdo con lo establecido en el art. 66. Parcelación Urbanística. 1.b) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y que a continuación transcribimos:

«1. Se considera parcelación urbanística:

b) En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con indepen-

dencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos».

2. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando pueda dar lugar al establecimiento de una pluralidad de edificaciones residenciales, industriales o comerciales que constituyan núcleo de población, tal como se describe en estas Normas, ya sea de asentamiento unitario o escalonado y diferido en el tiempo.

3. De acuerdo con lo establecido en el art. 68. Régimen de Parcelaciones Urbanísticas. 2. de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y que a continuación transcribimos:

«2. En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas»

4. Se considera parcela histórica de rústica aquella inscrita en el Registro de la Propiedad en el momento de inicio de la redacción de este Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo V.6. Segregación de fincas. Unidades mínimas de cultivo.

1. De acuerdo con lo establecido en el art. 67. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares, de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y que a continuación transcribimos:

«Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:

a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela y solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.

c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos».

2. Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria, para la correspondiente ubicación. De acuerdo con la Reglamentación Agraria vigente, las unidades de cultivo en el término municipal de Villanueva del Ariscal son: En secano, 2,5 hectáreas y en regadío, 0,25 hectáreas.

Tal hecho no comportará por sí la posibilidad o imposibilidad de edificación para lo que se necesitará la concurrencia de los requisitos propios de esa circunstancia.

3. De acuerdo con lo establecido en el art. 66. Parcelación Urbanística. 2, 3, 4 y 5 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y que a continuación transcribimos:

«2. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en esta Ley a las condiciones que establece la ordenación urbanística de los instrumentos de planeamiento.

3. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de innecesariedad.

No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testificar en la escritura correspondiente.

4. Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por el ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

5. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia o declaración de innecesariedad testimoniada, los otorgantes deberán requerir al Notario autorizante para que se envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con la que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior».

Artículo V.7. Concepto de núcleo de población.

Constituirá un núcleo de población: todo asentamiento de población o conjunto de actividades que generen relaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras comunes o de dependencia entre las edificaciones.

Artículo V.8. Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población.

La formación de un nuevo núcleo de población, según el concepto establecido en el presente Plan General de Ordenación Urbanística, se puede producir cuando se cumpla alguna de las condiciones objetivas que a continuación se determinan:

a) Cuando existan dos o más parcelas que estén dotadas de acceso rodado de nueva apertura (aunque no esté asfaltado), y que cuenten con servicios urbanos de común utilización, suministro de electricidad en baja tensión, agua potable y alcantarillado. Bastará con el acceso y un servicio común de los especificados anteriormente.

b) La situación de edificaciones destinadas a Viviendas familiares, a Industrias o a Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos, según se caracterizan y definen en el presente Título, a una distancia inferior a quinientos metros de un núcleo de población existente.

c) La existencia de más de una vivienda en una parcela de superficie definida para cada tipo de suelo en el Capítulo V siguiente.

d) La ejecución de obras de urbanización en suelo no urbanizable: como apertura de caminos o mejora sustancial de los existentes, instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de alta tensión, redes de alcantarillado o estaciones de depuración.

e) El incumplimiento de las condiciones particulares de implantación para cada tipo de construcción, contenidas en artículos siguientes de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO II

Construcciones en suelo no urbanizable. Características generales

Artículo V.9. Norma de carácter general. Evitación de formación de núcleo de población.

Con carácter general, las construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable no podrán incurrir en ninguna de las condiciones objetivas señaladas en el art. V.8, para evitar la formación de núcleos de población.

Artículo V.10. Condiciones de la edificación.

1. Separación entre edificaciones en el interior de la parcela, como máximo una vez la altura.

2. La altura máxima será de dos plantas u 8 metros, medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semi-sótanos; pudiendo ser la altura máxima mayor sólo en los casos de silos, graneros e instalaciones especiales autorizadas que lo requieran.

3. Superficie edificable, la que se fija para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

Artículo V.11. Condición aislada de las edificaciones.

Con objeto de garantizar la condición de aisladas de las edificaciones destinadas a Viviendas familiares, Industrias, o a Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos, según se caracterizan y definen en el presente Título y su carácter excepcional de emplazamiento en Suelo No Urbanizable, se fija con carácter obligatorio para estas edificaciones una distancia mínima de quinientos metros a cualquier núcleo de población, medidos desde el emplazamiento previsto para la edificación que se solicita.

Artículo V.12. Cierres de fincas.

1. Los cierres de fincas en Suelo No Urbanizable están sujetos a la previa licencia municipal.

2. Sólo se autorizan los cierres que sean necesarios para la normal implantación de los usos del suelo. En todo caso los cerramientos deberán realizarse por medio de alambradas, empalizadas, setos de arbustos, mampostería o bloques, pudiendo también combinarse estos medios. Se prohíben cerramientos opacos con la excepción de los muros de piedra en seco tradicionales.

Se permite una parte de fábrica hasta una altura máxima de 80 cm, medidos desde el exterior, que en ningún caso impedirá la corriente natural del agua. Por encima de esta altura podrá completarse con «cerramiento transparente (reja, malla o vegetal, setos, arbolado, etc.)».

3. La altura máxima de cerramiento será de 2 metros y de 80 cm en el caso de los muros de piedra en seco tradicionales.

4. No se admiten cierres de ningún tipo en la zona de servidumbre de los cauces públicos.

5. Los cierres de fincas en Suelo No Urbanizable serán a tres metros del límite de la propiedad, con objeto de impedir que se invadan los caminos públicos. Para caminos privados serán a 1 metro del límite de la propiedad.

Artículo V.13. Condiciones higiénicas.

Abastecimiento de aguas.

En aplicación a lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979 de 16 de marzo, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo

humano, y en virtud de las facultades propias de estas Normas, se dispone:

1.º) No se podrá autorizar viviendas o actividades comerciales, turísticas o en general cualquier tipo de asentamiento humano hasta tanto no quede garantizado el caudal mínimo de agua necesario para la actividad, bien por suministro de red municipal u otro distinto, y se garantice su potabilidad sanitaria, justificándose, en el último supuesto, la procedencia, captación, emplazamiento, análisis, etc.

2.º) Se considera que el agua es sanitariamente potable y por lo tanto apta para el consumo humano, en todo momento, a lo largo de toda la red de suministro, reúne las condiciones mínimas, o cuenta con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que se determinen por las autoridades sanitarias.

Evacuación de residuales:

1.º) Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos.

2.º) En el caso de existencia de red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión.

3.º) En el caso de inexistencia de la expresada red, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa depuración correspondiente, por medio de una instalación de depuración con tratamiento primario y secundario o plantas depuradoras, ambas se situarán hacia el interior, a más de 15 m. de los linderos de la parcela y a más de 150 m. de cualquier pozo o captación de agua, salvo justificación expresa. Se dispondrán las medidas oportunas en orden al control y mantenimiento en condiciones óptimas de uso de los elementos depurativos antes citados.

Estas medidas serán especialmente aplicables a las Áreas con Uso Asignado (asentamientos diseminados, agrupaciones de Población, etc.) en virtud de sus especiales características urbanísticas.

4.º) En desarrollo de estas Normas, el Ayuntamiento fijará a partir de los estudios del Instituto Geológico y Minero, aquellas áreas en que, por razones de permeabilidad y, por lo tanto, de riesgo de contaminación, no se autorizará la implantación de pozos absorbentes.

5.º) Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química o biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración con la correspondiente aprobación previa de la Confederación Hidrográfica u otro organismo competente.

Artículo V.14. Condiciones estéticas de la edificación.

Las construcciones y edificaciones que se realicen en Suelo No Urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:

1.ª) Adaptarse en lo básico al ambiente en que estuvieren situadas.

2.ª) No tener características urbanas.

3.ª) Ser de materiales, tipología y acabados de normal utilización en los lugares donde se sitúen, de acuerdo con el Título II, Capítulo IV «Condiciones estéticas y de composición», excepto las instalaciones que, por su función, hayan de utilizar otras tipologías, materiales y acabados.

Respecto a las condiciones estéticas, será de obligado cumplimiento el art. 98 del Reglamento de Planeamiento en relación con el correspondiente de la ley del Suelo.

CAPÍTULO III

Actuaciones de interés público

Artículo V.15. Condiciones generales.

Las determinaciones serán las expresadas en el art. 42 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

CAPÍTULO IV

Regulación de usos, actividades y sus construcciones

Artículo V.16. Tipos de usos, actividades y construcciones.

Los usos, actividades, construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable deberán cumplir la normativa específica según los tipos siguientes:

- a) Actividades agrícolas o agropecuarias y construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.
- b) Actividades de carácter infraestructural.
- c) Construcciones e instalaciones vinculadas a ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- d) Viviendas familiares aisladas.
- e) Industrias.
- f) Equipamientos Comunitarios y Servicios Terciarios.

Artículo V.17. Tramitación de autorizaciones. Regímenes Normal y Excepcional.

A efectos de la tramitación de su autorización, podemos clasificar los usos, actividades y construcciones en tres grupos:

1.º) Régimen Normal: Aquellos que únicamente necesitan licencia municipal. Pertenecen a este grupo los siguientes:

- a) Actividades agrícolas y agropecuarias.
- b) Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.
- c) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2.º) Régimen Excepcional. Actuaciones de Interés Público:

Aquellos que se consideran de interés público, que deberán seguir el trámite indicado en la LOUA y ser aprobados por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, y posteriormente por el Ayuntamiento. Sus condiciones generales se detallan en el Capítulo III de este Título V. Se trata, pues, de los siguiente:

- d) Actividades de carácter infraestructural, excepto las que queden eximidas de autorización o licencia por su Legislación Sectorial.
- e) Industrias.
- f) Equipamientos Comunitarios y Servicios Terciarios.
- g) Viviendas familiares aisladas.

Artículo V.18. Clases de usos.

A efectos del presente título los usos del suelo pueden ser:

a) Usos autorizables: Son aquellos que, previa licencia municipal y, en su caso, autorización de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Sevilla, pue-

den implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

b) Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.

Artículo V.19. Usos en edificaciones situadas a menos de 500 metros del núcleo urbano del Término Municipal de Villanueva del Ariscal.

De acuerdo con lo indicado en los arts. V.8 y V.11, se autoriza la implantación en edificaciones nuevas o existentes, en la franja de 500 metros del entorno del núcleo de Villanueva del Ariscal y de la Almaciga Chica de los siguientes usos, como además se indica para cada uno de ellos en las condiciones particulares de implantación:

- Actividades y construcciones destinadas a explotaciones agrícolas (Sección 1).
- Actividades de carácter infraestructural (Sección 2).
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas (Sección 3).
- Equipamientos y Servicios Terciarios, a excepción de los Equipamientos Dotacionales y Servicios Técnicos (Sección 6).

El resto de los usos se situarán a una distancia superior a los 500 metros de los núcleos citados, de acuerdo con lo indicado para cada uno de ellos en las condiciones particulares de implantación.

Sección 1. Actividades agrícolas o agropecuarias y construcciones destinadas a explotaciones agrícolas

Artículo V.20. Concepto y categorías de actividades agrícolas o agropecuarias.

Son actividades agrícolas o agropecuarias las actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales.

Se diferencian las siguientes categorías:

1.^a Agrícolas: Se incluyen dentro de esta categoría, las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales, incluso olivares.

2.^a Forestales: Se incluyen dentro de esta categoría el uso o actividad relativa al conjunto de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y de pastos forestales susceptibles de explotación y aprovechamiento controlado.

3.^a Ganaderas, agropecuarias y cinegéticas: Se incluyen en esta categoría ganadera, todas aquellas actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado, así como de otros animales de granja o corral, aves, conejos, etc.

Dentro de esta categoría se diferencian las siguientes subcategorías:

- Ganadería extensiva.
- Ganadería intensiva.

Asimismo, se incluye la actividad económica cinegética.

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, o de la Junta de Andalucía y a su legislación específica. No se incluyen en estas actividades, las instalaciones de cría de ganado que representan la principal actividad de la finca, es decir, las vaquerías, cebaderos, criaderos de aves y conejos, etc., organizados en edificios y con carácter de explotación industrial. Su regulación se fija en la Sección 5 de este Capítulo.

Artículo V.21. Concepto y categorías de las construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

1. A los efectos de lo contenido en las presentes Normas, se entenderá por construcción destinada a explotaciones agrícolas, aquellas obras o instalaciones precisas para el cultivo, labores o almacenaje, tanto si son infraestructurales, como edificatorias y en relación directa con el uso agrícola de la finca donde se asienten.

2. Sin ánimo totalizador, podrán considerarse:

- Infraestructura:

Transformadores.
Casas de bomba.
Retención de agua.
Canales de riego.
Tendidos eléctricos.

- Edificaciones:

Silos.

Casetas de obra o prefabricadas para almacenamiento de aperos de labranza.

Almacenes de productos agrícolas o ganaderos o de maquinaria, que tengan una relación directa con la finca donde se emplazan y la explotación que allí se realice.

Invernaderos.

Cuadras, establos, porquerizas, etc., no incluidos en la Sección 5 «Industrias vinculadas al medio rural y agropecuarias».

Artículo V.22. Condiciones particulares de implantación para las construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

- Distancia mínima a núcleo urbano:

Infraestructuras: Libre.

Edificaciones: silos, casetas de obra o prefabricadas para almacenamiento de aperos de labranza, almacenes de productos agrícolas o ganaderos, o de maquinaria e invernaderos: Libre.

Edificaciones: Cuadras, establos y porquerizas: 1.000 metros.

- Distancia mínima a otra edificación de otra parcela:

Infraestructuras y edificaciones: Libre.

- Distancia mínima a borde de calzada de carretera:

Infraestructuras: Según Ley de Carreteras.

Edificaciones: Según Ley de Carreteras.

- Parcela mínima a efectos de la posibilidad de edificar: 0,5 Has.

- Distancia mínima a linderos y caminos:

Infraestructuras: Libre.

Edificaciones: 25 metros.

Sección 2. Actividades de carácter infraestructural

Artículo V.23. Concepto.

Es el uso que corresponde a todas aquellas construcciones e instalaciones que conforman los Sistemas Generales de Infraestructuras y que son imprescindibles para la gestión y manejo del territorio.

Artículo V.24. Categoría.

Sin carácter excluyente no totalizador, consideramos Obras Públicas e Infraestructuras, las siguientes:

- Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones, como son los repetidores de televisión, líneas telefónicas, antenas para telefonía móvil, etc. La regulación de estas últimas, sus condiciones de implantación y usos se establecen en el art. VI.7. de estas Normas Urbanísticas.

- Infraestructura energética: líneas de transporte de energía, subestaciones de transformación, etc.

- Instalaciones de abastecimiento y saneamiento de agua.

- Red viaria.

- Obras de protección hidrológica.

- Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.

- Parques eólicos.

Artículo V.25. Caminos rurales.

a) El Ayuntamiento, mediante la tramitación legal correspondiente, podrá declarar de Interés Público los caminos rurales existentes para garantizar su propiedad, uso y posibilidad de paso.

b) Aquella propiedad que no linde a un camino público podrá tener la servidumbre de paso, siempre que sea una servidumbre legalmente constituida.

Sección 3. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas

Artículo V.26. Concepto y categoría.

1. Ejecución: Instalaciones de carácter provisional. Definidas según la necesidad de la obra y en el proyecto que se trate.

2. Entretenimiento: Deberán quedar definidas en el proyecto de la obra pública, y justificado su emplazamiento en el Suelo No Urbanizable.

3. Servicio: Justificación de su carácter respecto a la obra pública y de su necesidad. Justificación de su emplazamiento en Suelo No Urbanizable.

4. Las normas de construcción e implantación serán además de las establecidas con carácter general, las que figuran en el artículo siguiente. Respecto a las condiciones estéticas es de obligado cumplimiento lo previsto en el art. 98 del Reglamento de Planeamiento.

5. En todo caso, las actividades que aquí se regulan deberán cumplir, además de la legislación específica, las normas generales de edificación del Título II y estar contempladas en el proyecto de obra pública de referencia.

Artículo V.27. Implantación y usos.

Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación. Solamente se cumplirán las Normas y Características Generales definidas en los Capítulos I y II de este Título.

Cuando la edificación pueda indistintamente, situarse en diversos puntos a lo largo de la infraestructura, es decir, admita una localización extensa y no esté necesariamente vinculada a un emplazamiento prefijado, se le aplicarán las condiciones particulares de implantación de Industrias, categoría Servicio de Carreteras. Título V, Capítulo IV, Sección 5 Industrias de estas Normas Urbanísticas.

Sin carácter excluyente ni totalizador, consideramos las siguientes:

- Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles, etc.

- Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.

- Estaciones y subestaciones de red de energía eléctrica.

- Edificaciones o instalaciones de centrales térmicas y eléctricas.

- Edificaciones vinculadas a oleoductos, gaseoductos, depósitos de combustible, y refinerías de petróleo.

- Estaciones de ferrocarril y edificaciones vinculadas a la red ferroviaria.

- Aeropuertos y helipuertos.

- Edificaciones vinculadas al sistema general de comunicaciones, radio y T.V.

- Todas estas edificaciones podrán albergar viviendas para el personal que necesariamente deba residir junto a la instalación para su mantenimiento.

La superficie mínima de parcela a efectos de las posibilidades de edificar será de 500 m².

Sección 4. Viviendas unifamiliares aisladas

Artículo V.28. Vivienda Unifamiliar Aislada. Concepto y categoría.

1. Se considera vivienda unifamiliar al conjunto de espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas a la misma.

2. La Vivienda Unifamiliar Aislada debe estar vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas forestales o ganaderos: Se entiende como tal aquella ocupada por personas vinculadas a la explotación agraria del terreno sobre el que se levanta la construcción y de fincas próximas pertenecientes a la misma propiedad o explotación. Se incluyen en esta categoría, además las viviendas de guardería de complejos naturales (parques, etc.), no incluyéndose en esta categoría las viviendas ligadas al entretenimiento de las obras públicas situadas en el medio rural.

Será necesario para su calificación como Vivienda Unifamiliar Aislada vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas forestales o ganaderos el Informe de la Delegación de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía sobre la superficie, extensión y tipo de cultivo de la finca, asimismo, será necesario la inclusión de dicha finca en el Censo Agrario. Deberá justificarse, asimismo, la vivienda de la categoría del presente apartado, según se establece en el art. 52 de la LOUA.

Artículo V.29. La condición de aislada.

1. Los edificios destinados a vivienda familiar deberán estar emplazados en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, según lo detallado en el art. V.8 «Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población».

2. Se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población, cuando la edificación tenga consideración de aislada porque se vincula a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada zona de Suelo No Urbanizable se fijan.

3. La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal, de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente.

4. Cualquier vivienda o edificación que no cumpla las condiciones anteriormente indicadas, posibilita la formación de núcleo de población, quedando expresamente prohibida.

Artículo V.30. Condiciones generales.

Toda vivienda deberá cumplir como mínimo las condiciones de dimensión, aislamiento, higiénico sanitarias, etc., además de las recogidas en el Título II de estas Normas.

Artículo V.31. Condiciones de emplazamiento.

1. Cumplirán las condiciones de parcela mínima, superficie edificable, distancias, etc., que se fijan para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

2. Las condiciones específicas de separación, reguladas en otros usos, en relación con las viviendas más próximas, industrias, cementerio, etc. serán, asimismo, exigibles para las nuevas viviendas cuando éstas pretendan implantarse en la proximidad de un uso existente, que así lo determine.

Artículo V.32. Condiciones de acceso.

Deberán contar con acceso rodado, desde carretera comarcal, local o camino, que permita el acceso a vehículos automóviles.

Artículo V.33. Edificaciones auxiliares.

Se consideran auxiliares de la vivienda agraria, las construcciones complementarias para la explotación del suelo, así como las cocheras para vehículos.

Artículo V.34. Condiciones estéticas.

Las condiciones estéticas de las viviendas y tipológicas deberán responder a su emplazamiento en el medio rural y a su carácter aislado. Se aplicará lo previsto en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

No obstante, y en desarrollo de lo anterior, se determinan las siguientes características que deberán tenerse en cuenta en las construcciones de viviendas en Suelo No Urbanizable:

- Materiales: Se utilizarán preferentemente los tradicionales, no admitiéndose sucedáneos o imitaciones. En caso de cubiertas inclinadas de teja árabe, la pendiente no será superior al 40%. Se prohíben expresamente la pizarra, chapas metálicas, cerámicas vidriadas en fachada, etc.

- En los revestimientos y pinturas de fachadas, el color blanco deberá ser predominante.

- Deberá observarse una correcta composición de los huecos en fachada, respetándose las proporciones verticales y la relación macizo-hueco de las edificaciones tradicionales.

Artículo V.35. Condiciones particulares de implantación para las viviendas aisladas:

- Distancia mínima a núcleo urbano: 500 metros.

- Distancia mínima a borde de calzada de carreteras: según Legislación de Carreteras.

- La distancia mínima a la ribera de un cauce público es de 5 metros, conforme al art. 7 del RDPH, estando condicionada la implantación de estas viviendas en la zona de policía, 100 metros desde la ribera del cauce, a la entrega de un Estudio Hidrológico para la avenida de 500 años en el que se demuestre que dicha vivienda no está situada en la superficie de inundación de dicha avenida.

- Distancia mínima a linderos y caminos: 25 metros.

- Parcela mínima: Según la categoría de Suelo No urbanizable.

Sección 5. Industrias**Artículo V.36. Concepto, categorías y autorizaciones.**
a) Concepto.

Es el uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

b) Categorías.

Se establecen las siguientes categorías:

1.^a) Servicios de carreteras.

2.^a) Industrias extractivas. Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.

3.^a) Industrias vinculadas al medio rural. Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrícolas o al servicio directo de la población rural.

4.^a) Gran Industria. De carácter aislado propia de actividades con necesidad de amplia superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad o cualquier otra derivada del Decreto 2.414/1961 de 30 de noviembre y de la Ley Andaluza 7/1994 de 18 de mayo de Protección Ambiental, deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su costa las obras y efectos de su implantación.

c) Autorizaciones.

Con el procedimiento indicado en el Título V, Capítulo III Actuaciones de interés público, de estas Normas Urbanísticas, se permitirá la ubicación en Suelo No Urbanizable de todo tipo de industrias, siempre que el carácter y las necesidades de las mismas no permitan la instalación en polígonos industriales urbanos y urbanizables.

Artículo V.37. Industrias. Condiciones particulares de implantación.

Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica que les sea de aplicación.

La autorización de la implantación de una industria llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación, siempre que se cumplimente la legislación urbanística, licencia que necesitará la aprobación de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, tramitada conforme al procedimiento que regula la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Las competencias de la distinta legislación específica se entienden sin perjuicio de las derivadas de la ordenación del territorio, respecto a las edificaciones precisas para la instalación, sobre las cuales podrá ser aplicado lo dispuesto en la Ley del Suelo y demás legislaciones concurrentes.

Condiciones de implantación:

- Servicios de carreteras:

- Distancia mínima a núcleo urbano: 500 metros.

- Distancia mínima a borde de calzada de carretera: Según Legislación de Carreteras.

- Distancia mínima a linderos: 10 metros.

- Industrias extractivas: Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un lugar determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.

- Industrias vinculadas al medio rural:

- Distancia mínima al núcleo urbano: 500 metros.

- Distancia mínima a borde de calzada de carretera: Según Legislación de Carreteras.

- Distancia mínima a linderos y caminos: 25 metros.

- Gran industria propiamente dicha e industrias peligrosas y nocivas:

Distancia mínima a núcleo urbano: 2.000 metros.
Distancia mínima a linderos: 25 metros. Distancia a ejes de carretera: Según Legislación de Carreteras.

- Depósito, apilamiento y vertederos de residuos sólidos:

Distancia mínima a núcleo urbano: 2.000 metros.
Distancia mínima a ejes de carreteras: 500 metros.
Distancia mínima a linderos: Según Legislación de Carreteras.

- La distancia mínima a la ribera del cauce es de 5 metros, conforme al art. 7 del RDPH, estando condicionada la implantación de estas industrias en la zona de policía, 100 metros desde la ribera del cauce, a la entrega de un Estudio Hidrológico para la avenida de 500 años en el que se demuestre que dicha industria no está situada en la superficie de inundación de dicha avenida. En el caso de las industrias de depósito, apilamiento y vertedero de residuos sólidos su ubicación estará condicionada a que presenten un Estudio Hidrológico que demuestre su no afección a los recursos hídricos superficiales y subterráneos.

Artículo V.38. Servicios de carretera.
Se consideran las siguientes clases:

- Gasolineras ubicadas en carretera.
- Talleres de reparación de automóviles ubicados en carretera.
- Áreas de descanso.
- Puestos de socorro.
- Básculas ubicadas en carretera.

La edificación de Servicios de carretera, podrá albergar una vivienda dentro del propio edificio, siempre que no represente más de un 30% de la superficie construida total.

Se podrá agrupar en «Áreas de Servicios de carretera», junto con los mencionados, los Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo (art. V.44). Estas áreas podrán agrupar un máximo de tres edificaciones. No será de aplicación, en este caso, la distancia mínima entre edificaciones.

La parcela mínima será de 5.000 m².

Las condiciones de implantación de este uso serán las siguientes:

- La parcela mínima será de 5.000 m².
- La ocupación máxima será del 20%.
- La altura máxima de la edificación será de dos plantas.

Artículo V.39. Industrias extractivas.
Se consideran las siguientes clases:

- Canteras y extracciones de áridos. Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra y para la construcción o las obras públicas.
- Actividades mineras. Excavaciones para la extracción de minerales, bien sea en galería o a cielo abierto.
- No se fija parcela mínima.

Artículo V.40. Industrias vinculadas al medio rural y agropecuarias.

Son los almacenes o industrias de transformación de productos agrarios con carácter netamente industrial, vinculadas a explotación familiar agraria.

Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica, según sus fines sean:

- Forestales:

Serrerías.

- Ganaderos y Agropecuarios:

Tratamiento y almacenaje de productos lácteos.
Almacenes de piensos.
Establos, vaquerías, cebaderos, criaderos de aves y conejos, etc.

- Agrícolas:

Almacenes de cosechas y abonos, almazaras, lagares.

Las instalaciones menores de 100 metros cuadrados podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural.

Los parámetros de aislamiento de las industrias vinculadas al medio rural e industrias agropecuarias vienen definidos en los artículos «Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población», «Condición aislada de las edificaciones» e «Industrias. Condiciones particulares de implantación».

- Industrias vinculadas al medio rural:

La edificación no podrá ocupar más del 30% de la superficie del terreno.

La parcela mínima será de 10.000 m².

- Industrias agropecuarias:

La edificación no podrá ocupar más del 10% de la superficie del terreno.

La parcela mínima será de 5.000 m².

Artículo V.41. Gran Industria. Clasificación.
Se consideran las siguientes clases:

- Gran Industria propiamente dicha. Se consideran como tales las que necesitan gran superficie de implantación.

- Industrias Peligrosas o Nocivas. Se consideran así las que, sin exigir grandes superficies, su actividad así sea calificada por la Ley 7/994 de 18 de mayo de Protección Ambiental, los decretos que la desarrollan y demás legislación sectorial que les pueda afectar.

- Depósitos al aire libre. Se incluyen aquí las ocupaciones temporales o definitivas, de terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales o desechos en gran escala.

Artículo V.42. Gran Industria propiamente dicha.

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.

2. Se consideran, en todo caso, como Uso Autorizable en el Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en las presentes Normas.

3. La ocupación máxima será del 50%.

4. La parcela mínima será de 2,5 hectáreas.

5. Podrán albergar una vivienda para el guarda, en edificio independiente y con ese uso exclusivo.

Artículo V.43. Industrias Peligrosas o Nocivas.

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad, y demás normativa general o sectorial que les sea de aplicación.

2. Sólo se admitirá el emplazamiento en el área rural de una actividad de estas características, cuando se justifique de forma precisa que no existe posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales.

3. Se exigirá, además de las condiciones para la gran industria, la notificación por escrito a los colindantes.

4. La ocupación máxima del terreno será del 25%.

5. La parcela mínima será de 5 hectáreas.

6. Podrán albergar una vivienda para el guarda, en edificio independiente y con este uso exclusivo.

Artículo V.44. Depósitos, apilamientos y vertederos de residuos sólidos.

1. Se consideran como Usos Autorizables en las categorías de Suelo No Urbanizable que así se especifique, pero deberán localizarse en áreas degradadas, recomendándose particularmente las resultantes de canteras abandonadas o vertederos industriales.

2. Se incluyen los siguientes usos:

- Vertederos de residuos sólidos urbanos.
- Vertederos de escombros y residuos industriales.
- Apilamientos de chatarra y cementerio de coches.
- Estercoleros y basureros.
- Balsas de alpechín.

3. En todo caso, se tendrá en cuenta en su localización, su influencia sobre el paisaje, tanto urbano, como rural. Se exigirá unas condiciones higiénicas mínimas y se rodeará de pantallas protectoras de arbolado.

4. La parcela mínima será de 5 hectáreas.

Sección 6. Equipamientos y servicios terciarios

Artículo V.45. Concepto y categoría.

Se consideran como Equipamientos y Servicios Terciarios al conjunto de actividades de carácter colectivo, complementarias al uso residencial, de acuerdo con lo definido en el art. II.30 «Uso Terciario» y II.32 «Equipamiento Comunitario» de estas Normas Urbanísticas.

A los efectos de estas Ordenanzas específicas para el Suelo No Urbanizable, se establecen las siguientes categorías:

1.^a Equipamiento Comunitario: las encaminadas a cubrir las necesidades de la población, tanto Docentes, como Deportivas, Sociales o Religiosas.

2.^a Servicios Técnicos: aquellos que, aunque correspondan a un uso colectivo, no estrictamente rural, motivos de seguridad o sanidad, exigen su implantación fuera de las áreas urbanas. Se incluyen entre otros los cuarteles, mataderos, etc.

3.^a Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo: actividades destinadas al público para el desarrollo de la vida social y el alojamiento temporal, tales como bares, restaurantes, salas de baile, hoteles, etc.

4.^a Áreas de Acampada: Instalaciones controladas de acampada, para la instalación temporal de tiendas, de caravanas y de bungalows desmontables.

Incluyen construcciones e instalaciones de servicios de carácter permanente: información, aseos, restaurante y venta de productos. Estas instalaciones permanentes tendrán una planta y ocuparán un máximo de 5% de la superficie total de la actuación.

5.^a Adecuaciones Recreativas: obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

6.^a Parque Forestal: conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural, destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.

Las instalaciones permanentes tendrán una planta y ocuparán como máximo el 10% de la superficie total del Parque.

7.^a Aulas de la Naturaleza: edificaciones públicas no permanentes que permitan la estancia, trabajo y estudio de personal investigador y docente.

Artículo V.46. Condiciones generales.

1. Solamente podrán considerarse como Usos en el Suelo No Urbanizable aquellos equipamientos y servicios terciarios vinculados al medio rural, porque necesitan un emplazamiento específico distinto del urbano o responden a necesidades turísticas precisas.

2. Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación que le corresponda en razón de la materia.

Artículo V.47. Condiciones particulares de implantación para los Equipamientos Comunitarios y Servicios Terciarios.

- Distancia mínima a núcleo urbano:

Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos: 500 m.

Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo, Campamento de Turismo, Adecuaciones Recreativas, Parque Forestal y Aulas de la Naturaleza: Libre.

- Distancia mínima a borde de calzada de carretera: Según Legislación de Carreteras.

- Parcela mínima: 0,5 Has.

- Distancia mínima a linderos y caminos:

Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos: 20 m.

Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo, Campamento de Turismo, Adecuaciones Recreativas, Parque Forestal y Aulas de la Naturaleza: 10 m.

CAPÍTULO V

Condiciones particulares de cada tipo de suelo no urbanizable

Sección 1. Suelo no urbanizable de carácter rural. Agrícola en secano.

Artículo V.48. Caracterización y normas generales.

Se califican como «Suelo No Urbanizable de Carácter Rural. Agrícola en Secano» diversas áreas existentes en el término municipal, por ser una extensa zona de tierras de cultivo, poseer un gran valor natural y económico, y para evitar su ocupación por la edificación y su degradación.

Se trata de áreas de olivar fundamentalmente, junto con áreas en secano y vid, localizadas fundamentalmente al noreste y noroeste del término municipal.

Se preservarán especialmente las escasas áreas de viñedo existentes todavía en el término municipal de Villanueva del Ariscal, incluso aquellas que, por su pequeña entidad, no aparecen en los planos de ordenación.

Artículo V.49. Régimen particular de usos.

Con las condiciones y requisitos que corresponden para cada uso recogido en las presentes Normas, po-

drán implantarse en esta clase de suelo los usos y actividades siguientes:

1. Usos autorizables:

- Agrícola: En todas sus formas.
- Forestales: Se permite la explotación forestal así como las talas que impliquen transformación del uso del suelo.
- Ganadería: En todas sus formas.
- Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.
- Actividades de carácter infraestructural.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Vivienda familiar: En todas sus categorías, con las siguientes condiciones:

Parcela Mínima: 2,5 Has (parcela mínima de secano).
Superficie edificable: 300 m².

La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en un círculo de radio de 25 metros, equivalente a una superficie circular de 2.000 m². Ninguna edificación secundaria distará más de 50 metros de la edificación principal.

Deberá justificarse la vivienda unifamiliar aislada vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos, según se establece en el art. 52 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Industrias: Se permite todo tipo, incluso las nocivas y peligrosas.
- Equipamientos Dotacionales y Servicios terciarios.

2. Usos Prohibidos: Todos los demás no indicados explícitamente como autorizables.

Sección 2. Suelo no urbanizable de carácter rural.
Agrícola en regadío.

Artículo V.50. Caracterización y normas generales.

Se califica como «Suelo No Urbanizable de Carácter Rural. Agrícola en Regadío» diversas áreas existentes

en el término municipal, localizadas fundamentalmente al oeste del término municipal, y se corresponden con áreas de regadío y frutales existentes, o bien con áreas de viviendas unifamiliares aisladas asociadas a usos agrícolas en regadío, que se pretenden, asimismo, preservar.

Artículo V.51. Régimen particular de usos.

Con las condiciones y requisitos que corresponden para cada uso recogido en las presentes Normas, podrán implantarse en esta clase de suelo los usos y actividades siguientes:

1. Usos autorizables:

- Agrícola: En todas sus formas.
- Forestales: Se permite la explotación forestal así como las talas que impliquen transformación del uso del suelo.
- Ganadería: en todas sus formas.
- Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.
- Actividades de carácter infraestructural.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Vivienda familiar: En todas sus categorías, con las siguientes condiciones:

Parcela Mínima: 1 Ha.
Superficie edificable: 300 m².

La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en un círculo de radio de 25 metros, equivalentes a una superficie circular de 2.000 m². Ninguna edificación secundaria distará más de 50 metros de la edificación principal.

- Industrias: Se permite todo tipo, incluso las nocivas y peligrosas.
- Equipamientos Dotacionales y Servicios terciarios.

2. Usos Prohibidos: Todos los demás no indicados explícitamente como autorizables.

Sección 3. Resumen de la regulación de usos, actividades y construcciones en suelo no urbanizable y de condiciones particulares de implantación de edificaciones en suelo no urbanizable

Artículo V.52. Cuadro núm. 4. Regulación de Usos, Actividades y sus Construcciones en SNU

VILLANUEVA DEL ARISCAL	S.N.U. de Carácter Rural. Agrícola en Secano	S.N.U. de Carácter Rural. Agrícola en Secano
ACTIVIDADES AGRÍCOLAS		
Agrícolas	SÍ	SÍ
Forestales	SÍ	SÍ
Ganaderas Extensivas, Agropecuarias y Cinegéticas	SÍ	SÍ
Ganaderas Intensivas, Agropecuarias y Cinegéticas	SÍ	SÍ
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS		
Infraestructuras	SÍ	SÍ
Edificaciones	SÍ-0,5 Has.	SÍ-0,5 Has.
ACTIVIDADES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL		
Obras Públicas e Infraestructuras	SÍ	SÍ
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS ACTIVIDADES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL		
Construcciones e Instalaciones vinculadas a O.P. e I.	SÍ-500 m2	SÍ-500 m2
VIVIENDAS FAMILIARES AISLADAS		
Agraria	SI-2,50 Has.	SI-1,00 Has.
No Agraria	SÍ-2,50 Has.	SI-1,00 Has.
INDUSTRIAS		
Servicios de Carreteras	SÍ-0,50	SÍ-0,50
Extractivas - Canteras	SÍ	SÍ
Extractivas - Mineras	SÍ	SÍ
Vinculadas al Medio Rural y Agropecuarias	SÍ-0,50	SÍ-0,50
Gran Industria propiamente dicha	SÍ-2,50	SÍ-2,50
Industrias Peligrosas o Nocivas	SÍ-5,00	SÍ-5,00
Depósitos al Aire Libre, Apilamientos y Vertederos	SÍ-5,00	SÍ-5,00
EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS SERVICIOS TERCARIOS		
Comunitarios	SI-0,50 Has.	SI-0,50 Has.
Servicios Técnicos	SI-0,50 Has.	SI-0,50 Has.
Servicios Terciarios, Hostelería y Turismo	SI-0,50 Has.	SI-0,50 Has.
Campamentos de Turismo	SI-0,50 Has.	SI-0,50 Has.
Adecuaciones Recreativas	SI-0,50 Has.	SI-0,50 Has.
Parque Forestal	SI-0,50 Has.	SI-0,50 Has.
Aulas de la Naturaleza	SI-0,50 Has.	SI-0,50 Has.

Nota: SÍ: Uso Autorizable; NO: Uso No Autorizable.

Nota: 00 Has/m²: Superficie Mínima de Parcela a efectos de posibilidad de edificar.

Artículo V.53. Cuadro núm. 5. Condiciones Particulares de Implantación de Edificaciones en SNU

VILLANUEVA DEL ARISCAL	DISTANCIA MÍNIMA A		
	núcleo urbano	eje de carretera	linderos
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS			
Infraestructuras	libre	S.L.C.	libre
Edific. para animales (cuadras, establos,porquerizas)	500	S.L.C.	25
Edific. para silos,casetas de aperos, almacenes, etc.	libre	S.L.C.	25
ACTIVIDADES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL			
Obras Públicas e Infraestructuras	libre	S.L.C.	libre
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS ACTIVIDADES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL			
Construcciones e Instalaciones vinculadas a O.P. e I.	libre	S.L.C.	libre
VIVIENDAS FAMILIARES AISLADAS			
Agraria	500	S.L.C.	25
INDUSTRIAS			
Servicios de Carreteras	500	S.L.C.	10
Extractivas - Canteras	libre	S.L.C.	libre
Extractivas - Mineras	libre	S.L.C.	libre
Vinculadas al Medio Rural y Agropecuarias	500	S.L.C.	25
Gran Industria propiamente dicha	2.000	S.L.C.	25
Industrias Peligrosas o Nocivas	2.000	S.L.C.	25
Depósitos al Aire Libre,Apilamientos y Vertederos	1.000	S.L.C.	25
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS TERCARIOS			
Comunitarios	500	S.L.C.	20
Servicios Técnicos	500	S.L.C.	20
Servicios Terciarios, Hostelería y Turismo	libre	S.L.C.	10
Campamentos de Turismo	libre	S.L.C.	10
Adecuaciones Recreativas	libre	S.L.C.	10
Parque Forestal	libre	S.L.C.	10
Aulas de la Naturaleza	libre	S.L.C.	10

(*) Nota: Distancia en metros.
S.L.C.: Según Ley de Carreteras.

CAPÍTULO VI

Condiciones particulares de las áreas con regulación propia

Artículo V.54. Definición y delimitación.

Dentro del Suelo No Urbanizable se establecen las siguientes áreas con Regulación Propia.

I. Instalaciones Especiales Aisladas: No se delimita ningún área en el término municipal de Villanueva del Ariscal.

II. Sistema General de Equipamiento Comunitario:

a) Cementerio Municipal:

- Clasificación y calificación del suelo: Sistema General de Equipamiento Comunitario en Suelo No Urbanizable.
- Uso: Equipamiento Comunitario, Servicios Técnicos.
- Superficie estimada: 5.001 m².
- Planeamiento de Desarrollo: No se establece ninguna figura de planeamiento de desarrollo.

III. Sistema General de Espacios Libres.

- Parque Periurbano:

Clasificación y calificación del suelo: Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable.

Uso: Espacios Libres.

Superficie estimada: 10.139 m².

Planeamiento de Desarrollo: No se establece ninguna figura de planeamiento de desarrollo.

Sistema General de Espacios Libres adscrito al Sector SR-1. El presupuesto de contrata para su ejecución material es de 30.000 euros, según convenio suscrito entre Ayuntamiento y propietarios.

- Pozo Nuevo:

Clasificación y calificación del suelo: Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable.

Uso: Espacios Libres.

Superficie estimada: 7.738 m².

Planeamiento de Desarrollo: No se establece ninguna figura de planeamiento de desarrollo.

Artículo V.55. Ámbito, ubicación y regulación de usos.

El ámbito y ubicación será el que figura en el Plano núm. 1-T «Estructura General y Orgánica del Territorio» y en el núm. 2 de Ordenación, «Estructura General del Núcleo Urbano».

La tramitación de la autorización para todos ellos se realizará de acuerdo con lo indicado en el art. V.17. «Tramitación de autorizaciones. Régimen Normal y Excepcional» de estas Normas Urbanísticas, Régimen del Suelo No Urbanizable.

Artículo V.56. Condiciones de desarrollo.

No se prevé ninguna figura de planeamiento de desarrollo en el Suelo No Urbanizable.

III. NORMAS DE PROTECCIÓN

TÍTULO VI

NORMATIVA DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO I

Suelos afectados por condiciones de protección según la legislación sectorial vigente

Artículo VI.1. Suelo afectado por la protección de Carreteras.

1. Legislación específica:

- Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de julio.
- Reglamento General de Carreteras. Real Decreto 1812/94 de 2 de septiembre.
- Ley de 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.
- Real Decreto 1.211/1990, de 28 de septiembre, por el que se desarrolla el reglamento de la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres.
- Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía.

2. Caracterización.

Se plantea este suelo como un conjunto de franjas de protección a ambos lados de las vías de comunicación del municipio, coincidente con la zona de influencia de la carretera, es decir, con la Zona de Afección, y cuya anchura definimos a continuación, en base a lo establecido en la Legislación específica de Carreteras:

- Autopistas, autovías y vías rápidas, 100 metros a cada lado de la arista exterior de la explanación.
- Otras carreteras, 50 metros a cada lado de la arista exterior de la explanación.

El régimen de utilización y uso de los terrenos afectados figura detallado en los apartados 4 y 5 de este artículo.

3. Vías de comunicación. Normas de carácter general:

a) Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles, que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes a ellas o dentro de la zona de influencia de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la Ley de Carreteras de 29 de julio de 1988 y el Reglamento de 2 de septiembre de 1994, según se detalla en los apartados 4 y 5 siguientes.

b) Con independencia de la regulación específica de los núcleos urbanos, los accesos a las vías cumplirán los siguientes requisitos:

1. Carreteras Nacionales y Comarcales: No se podrá dar accesos directos de fincas a carreteras de esta categoría, sino por medio de ramales secundarios. Los accesos que se autoricen a estas carreteras, en ningún caso permitirán por sí solos el establecimiento de parcelaciones urbanísticas fuera de los casos previstos en los artículos de las presentes Normas.

Las intersecciones podrán cruzar a ambos lados de la carretera si existen condiciones de visibilidad que permitan su autorización.

2. Carreteras Locales: Podrán autorizarse accesos a fincas no edificadas y mantener los accesos existentes. En zonas de visibilidad deficiente, no se autorizarán nuevos accesos, y los existentes deberán ser reordenados.

La nueva edificación de una finca, exigirá adoptar medidas especiales de acceso, con utilización de vías secundarias o caminos.

4. Zonas afectadas:

1. Zona de dominio público: Los terrenos ocupados por la carretera, sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura, a cada lado, en autopistas, autovías y vías rápidas y 3 metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

2. Zona de servidumbre: Dos franjas a ambos lados de la carretera, con una anchura de 25 metros en autopistas,

autovías y vías rápidas; 8 metros en el resto de las carreteras, medidos desde la arista exterior de la explanación.

3. Zona de afección: Dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por las líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en las autopistas, autovías y vías rápidas, de 50 metros en el resto de las vías del Estado, y de 35 metros en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas exteriores de la explanación.

4. Línea límite de edificación: Es la línea exterior de las franjas de terreno a ambos lados de la carretera, de 50 metros de ancho en las autopistas, autovías y vías rápidas y de 25 metros en el resto de las vías del Estado, y 25 metros en el resto de las carreteras, medidos desde las aristas exteriores de la calzada.

5. Usos:

a) Zona de dominio público: Sólo se admite la carretera y sus encuentros funcionales afectados al servicio público viario, regulados en el artículo correspondiente del Reglamento General de Carreteras.

b) Zonas de afección:

- Zona comprendida entre el límite exterior de la servidumbre y la línea límite de edificación. No se autorizan edificaciones o construcciones nuevas permanentes, ni reforma o consolidación de las existentes.

- Zona comprendida entre la línea de edificación y el límite exterior de la zona de afección.

Se autoriza toda clase de actuaciones compatibles con la clasificación del suelo, siempre que se actúe en cualquiera de las zonas, es necesario solicitar el correspondiente permiso al órgano del que dependa la carretera.

Artículo VI.2. Suelo afectado por la Servidumbre de líneas de energía eléctrica.

1. Legislación específica:

- Ley de 18 de marzo de 1966 sobre expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas.

- Reglamento de 18 de marzo de 1966 sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.

- Reglamento de 28 de noviembre de 1968 sobre Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.

2. General.

Las Redes de Energía Eléctrica estarán protegidas de acuerdo con la legislación específica vigente citada en el apartado anterior, mediante la imposición de servidumbres y limitaciones según se establece en el apartado 3 siguiente.

3. Zonas afectadas y usos:

- Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado, etc., que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, estarán sujetas a las servidumbres a que se refiere la legislación indicada en el párrafo anterior.

- La servidumbre de paso de energía eléctrica, no impide la utilización de los predios afectados, pudiéndose cercar, cultivar o, en su caso, edificar con las limitaciones correspondientes.

- Quedan prohibidas las plantaciones de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a las distancias establecidas en el Reglamento, en las siguientes circunstancias:

- Bosques, árboles y masas de arbolado: $1,5 + U/100$ m, con un mínimo de 2 metros.

- Edificios o construcciones.

- Sobre puntos accesibles a las personas: $3,3 + U/100$ m, con un mínimo de 5 metros.

- Sobre puntos no accesibles a las personas: $3,3 + U/100$ m, con un mínimo de 4 metros.

U = Tensión compuesta en KV.

En las líneas aéreas se tendrá en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más favorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

4. Informe de Sevillana Endesa para Viabilidad del suministro eléctrico del Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva del Ariscal, emitido en Sevilla el 19 de abril de 2006:

«La demanda global de potencia eléctrica para las actuaciones contempladas en el PGOU, de acuerdo con las características de la ordenación de parcelas que nos adjuntan, hace que la misma no pueda ser atendida desde la red actual de media y alta tensión en la zona, existiendo capacidad de acceso en barras de 66 KV de la subestación denominada "Salteras" sita en el término municipal de Salteras (Sevilla).

Para el correcto desarrollo de la electrificación del PGOU, deberán prever la ejecución de las siguientes instalaciones:

- Construcción de una nueva subestación de 66/15(20) KV con dos trafos de 30 MVA, conectada mediante una línea de 66 KV D/C LA-280 a barras de la subestación Salteras.

- La infraestructura eléctrica necesaria así como las modificaciones que se desarrollen en las instalaciones existentes serán a costa de los solicitantes de los nuevos suministros según Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

- Las instalaciones de extensión y las dotaciones de cada actuación, pasarán a ser propiedad de Sevillana-Endesa, previa inspección y comprobación de su ajuste a la normativa eléctrica vigente.

- Toda la infraestructura eléctrica así como las posibles modificaciones que se realicen sobre las existentes deberán cumplir, tanto las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, como por las establecidas por Sevillana Endesa.

- Dadas las anteriores condiciones y necesidades de las infraestructuras eléctricas, Sevillana Endesa informa favorablemente el Plan General de Ordenación Urbana.

Las Condiciones expuestas tienen un plazo de validez de un año a partir de la fecha del presente escrito».

Artículo VI.3. Actividades Industriales incluidas en los Anexos de la Ley 7/1994 de 18 de mayo de Protección Ambiental.

La aprobación de la Ley 7/1994 ha supuesto para Andalucía la adopción de una normativa completa en relación con el control ambiental de aquellas actuaciones que previsiblemente pueden tener unas repercusiones negativas sobre el medio ambiente.

Aquellas actividades industriales incluidas en los Anexos de la mencionada Ley se desarrollarán con arre-

glo a lo que reglamentariamente se establezca en los Reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto 292/1995), Informe Ambiental (Decreto 153/1996) y Calificación Ambiental (Decreto 297/1995).

Dichos instrumentos no constituyen una creación «Ex Novo» sino que recogen y adoptan la tradición implantada desde 1961 por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que, hasta ahora y por espacio de más de 30 años, ha venido rigiendo en esta materia.

Así lo reconoce la disposición final tercera de la Ley 7/1994 al declarar supletorio el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, hasta que se aprueben las normas de procedimiento necesarias para la aplicación de la misma.

Aprobado y en vigor el Reglamento de Calificación Ambiental, se cumple el supuesto previsto en dicha disposición y deja, por consiguiente, de ser de aplicación en Andalucía el Reglamento de 1961, al carecer de vigencia legal en la actualidad.

Artículo VI.4. Suelo afectado por la legislación sobre protección de recursos hidrológicos.

1. Legislación específica.

Se deberá cumplir la legislación de aguas vigente en el momento de aplicación de las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas, tanto la que se especifica a continuación como cualquier otra existente:

- Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, que desarrolla los, títulos I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985 de 2 de agosto, de Aguas.

- Los suelos vinculados al Sistema General de Infraestructuras se verán afectados por la Legislación específica correspondiente:

Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, por el que aprueba el reglamento de la administración pública del agua y de la planificación hidrológica, en desarrollo de los títulos II y III de la Ley de Aguas, modificado por el RD 117/192 de 14 de febrero.

Real Decreto 1315/1992, de 30 de octubre, por el que se modifica parcialmente el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas, aprobado por RD 849/1986, de 11 de abril.

Real Decreto 419/1993, de 26 de marzo, por el que se actualiza el importe de las sanciones establecidas en el art. 109 de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de agua, y se modifican determinados artículos del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por RD 849/1986, de 11 de abril.

Real Decreto 1541/1994, de 8 de julio, por el que se modifica el anexo núm. 1 del Reglamento de la Administración Pública del agua y de la Planificación Hidrológica, aprobado por RD 927/1998, de 29 de junio.

Real Decreto 1771/1994, de 5 de agosto, de adaptación a la Ley 30/92, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, de determinados procedimientos administrativos en materia de agua, costas y medio ambiente.

Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del RD Ley 11/95, de 28 de diciembre, por el que se

establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de modificación de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas.

Cualquier otra norma o legislación estatal, autonómica o local sobre protección de los recursos hidráulicos.

2. Cauces, riberas y márgenes.

Se entiende por Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua al terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas bajas.

Se entiende por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

En el Dominio Público Hidráulico conformado, según se define en el art. 2 del reglamento citado, será preceptivo obtener autorización/concesión previa del organismo de cuenca para el uso o las obras (arts. 51 al 77, 126 al 127 y 136 del citado reglamento).

El Reglamento de Dominio Público Hidráulico establece una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para uso público, y una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condiciona el uso del suelo, las actividades que se desarrollen y la construcción de cualquier tipo de edificación. A continuación se transcriben literalmente los artículos 6, 7, 8, 9 y 78 de dicho Reglamento, en los que se define con exactitud el régimen de utilización y uso de ambas zonas:

Art. 6. «Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público que se regula en este Reglamento.

b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

(...) en el entorno inmediato de los embalses (...) modificarse la anchura de ambas zonas en la forma en que se determina en este reglamento (art. 6 de la LA)».

Art. 7. «La zona de servidumbre para uso público definida en el artículo anterior tendrá los fines siguientes: (...)

2. Los propietarios de esta zona de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el apartado anterior, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente (...)

Art. 9. «En la zona de policía de 100 metros de anchura (...) quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

b) Las extracciones de áridos.

c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico (...)

Art. 78. «Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa del organismo de cuenca (...)».

3. Embalses.

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece alrededor de los lechos de lagos, lagunas y embalses una zona de protección en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. A continuación se transcribe literalmente el art. 243 de dicho Reglamento en lo que se refiere a esta zona de protección.

Art. 243. «1. A fin de proteger adecuadamente la calidad del agua, el Gobierno podrá establecer alrededor de los lechos de lagos, lagunas y embalses, definidos en el artículo 9 de la Ley de Aguas, un área en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen (...)».

3. En todo caso, las márgenes de lagos, lagunas y embalses quedarán sujetas a las zonas de servidumbre y policía fijadas para las corrientes de agua (art. 88 de la LA)».

4. Protección de aguas subterráneas.

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece una zona de protección de las aguas subterráneas en su artículo núm. 244, que transcribimos literalmente a continuación:

Art. 244. «La protección de las aguas subterráneas frente a intrusiones de aguas salinas de origen continental o marítimo se realizará, entre otras acciones, mediante la limitación de la explotación de los acuíferos afectados (...)».

5. Vertidos líquidos.

a) Condiciones Generales: El Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece la necesidad de tramitación ante los organismos competentes (en el caso del Término Municipal de Villanueva del Ariscal, la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir de la preceptiva autorización para efectuar vertidos susceptibles de contaminación del Dominio Público Hidráulico, tanto en lo referente a aguas superficiales como a subterráneas, recordando la obligación del causante del vertido de poner en práctica las soluciones necesarias para evitar la posible contaminación. Toda actividad generadora de vertidos de cualquier índole deberá justificar el tratamiento a dar a las aguas y solicitar la correspondiente autorización administrativa. A continuación se transcribe literalmente el art. 245 de dicho Reglamento en lo que se refiere a esta zona de protección.

Los artículos siguientes a este, que no se transcriben, se refieren al procedimiento para obtener la preceptiva licencia administrativa.

Art. 245. «1. Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa (...)».

b) Condiciones Particulares:

- Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

- La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

- Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas.

- En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole deberán incluir todos los datos exigidos para la legislación vigente, para concesión de autorizaciones de vertidos. En aplicación del art. 95 de la ley de Aguas de 2 de agosto de 1985, el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

c) Determinaciones específicas en relación con la ordenación de los vertidos líquidos: Se adjuntan las especificaciones establecidas en los arts. 48, 49 y 50 del Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir sobre la ordenación de los vertidos líquidos en general, ordenación de los vertidos líquidos industriales y la ordenación de los vertidos líquidos urbanos y mixtos, que se transcriben a continuación:

«Artículo 48. Ordenación de los vertidos líquidos en general.

1. No se admite vertidos líquidos que contengan sustancias de la Relación del Anexo del RDPH en cantidad superior a la señalada en la Orden de 12 de noviembre de 1987 sobre normas de emisión, objetivos de calidad y métodos de medición de referencia, relativos a determinadas sustancias nocivas o peligrosas contenidas en los vertidos de aguas residuales.

2. Requerirá autorización todo vertido líquido sobre terrenos permeables, cuyo fin sea la eliminación del líquido y pueda dar lugar al empeoramiento de las aguas subterráneas. Igual tratamiento administrativo tendrán los vertidos líquidos sobre terrenos impermeables, que al fluir puedan alcanzar otros permeables.

3. Todo vertido líquido a un cauce, canal o acequia deberá reunir las condiciones para que, considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos, se cumplan en todos los puntos los objetivos de calidad señalados para las aguas de aquellos.

4. El Organismo de cuenca podrá exigir en determinados casos la mejor tecnología disponible en la depuración de las aguas residuales.

Artículo 49. Ordenación de los vertidos líquidos industriales.

1. Dentro de la fábrica, salvo que técnicamente se demuestre que es inviable, se actuará selectivamente en los siguientes tres tipos de aguas residuales en que se pueden agrupar los vertidos líquidos industriales:

a) Aguas con sustancias de las Relaciones I y II del Anexo al Título III del RPDH: Recogida, depuración y vertido al cauce.

b) Agua de proceso sin las sustancias de las Relaciones I y II, aguas residuales y aguas de lluvia de zonas de trabajo: Pretratamiento y vertido al cauce.

c) Aguas de lluvia de tejado y zonas verdes, aguas de refrigeración y aguas de producción de energía: Vertido al cauce.

No se admitirán aliviaderos de crecida en las líneas de recogida y depuración o pretratamiento de los dos primeros grupos.

En ningún caso se admitirán en las redes de la fábrica aguas de escorrentía producidas fuera de los terrenos propios, ni se admitirán en sus redes de saneamiento vertidos de otra fábrica sin autorización previa.

2. Los Reglamentos de Vertido que aprueben los Entes Gestores de los Sistemas de Saneamiento, deberán recoger las limitaciones de las sustancias de las Relaciones I y II del Anexo al Título III del RDPH, necesarias para que el vertido de las depuradoras del Sistema no superen los límites establecidos, según la Orden de 12 de noviembre de 1987 citada en el artículo anterior. Asimismo, llevarán un censo de estos vertidos y de aquellos cuyo volumen anual sea superior a 30.000 m³/año, censos que estarán a disposición del Organismo de cuenca.

Artículo 50. Ordenación de los vertidos urbanos y mixtos.

1. Las nuevas redes de alcantarillado deberán tener capacidad suficiente para poder evacuar el máximo aguacero de frecuencia quinquenal y tiempo de concentración igual al de la red.

2. Los proyectos de nuevas redes de saneamiento no admitirán soluciones que contemplen la evacuación de aguas de lluvia procedentes del exterior del casco urbano, salvo las producidas en los polígonos industriales situadas fuera del mismo o en casos debidamente justificados.

3. En núcleos de menos de 500 habitantes, las aguas de lluvia producidas en el casco urbano, sin mezclarse con las residuales, podrán ser evacuadas a los cauces sin depuración alguna.

4. Por los nuevos aliviaderos de pluviales de crecida no podrán salir sólidos de tamaño superior a 10 mm ni sustancias de las relaciones I y II del Anexo al Título III RDPH por encima de los límites establecidos. La red llevará dispositivos para impedir la salida de grasas o aceites por los aliviaderos. Se promoverá un estudio técnico destinado a resolver el problema de eliminación de sólidos en las descargas del exceso de pluviales de los sistemas unitarios de alcantarillado, en coordinación con las empresas de abastecimiento que actualmente están desarrollando programas en esa línea.

5. Los caudales de los nuevos colectores generales se pasarán en cualquier caso por un desbaste para separar los sólidos de más de 10 mm, las arenas y gravas, y las gravas y flotantes.

La capacidad mínima de tratamiento de la EDAR, en el caso de que no exista regulación de aguas pluviales ni de residuales, será igual al caudal en tiempo seco, dado por el valor medio de la semana pésima del año.

Cuando como secuencia de fallos sistemáticos de la EDAR sean previsibles daños importantes en el río, se impondrá la condición de aumentar el número de líneas de depuración».

6. Abastecimiento con aguas públicas:

a) General: Será preceptivo obtener concesión administrativa otorgada por el organismo de cuenca para el abastecimiento de aguas públicas superficiales (art. 122 al 125) o aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m³/año (art. 184 al 188 del reglamento), así como realizar la comunicación para aguas públicas subterráneas con volumen inferior 7.000 m³/año (art. 84 al 88 del Reglamento) o bien la inscripción en el Catálogo de Aguas Privadas (DT 2.^a, 3.^a y 4.^a de la Ley).

b) Determinaciones específicas en relación a las dotaciones de uso: Se adjuntan las especificaciones establecidas en los arts. 5 y 8, puntos 1 y 2, de la Orden de

13 de agosto de 1999, por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir, aprobado por el Real Decreto 1664/1998 de 24 de julio, relativas a la Demanda de Abastecimiento y Demanda Industrial respectivamente, que se transcriben a continuación:

«Artículo 5.

1. Se incluye en la demanda de abastecimiento la de suministro a la población y a la industria conectada a la red municipal.

2. A los efectos de la asignación y reserva de recursos, para la población permanente se asignan las dotaciones máximas del Anexo 3.

La distribución de esta demanda se supondrá uniforme a lo largo de todo el año.

Con la misma finalidad, para la población estacional se adoptarán las siguientes dotaciones:

a) Población alojada en viviendas unifamiliares, 350 litros por plaza y día, para los tres horizontes del plan.

b) Población en otros establecimientos, la misma que la de la población permanente del municipio.

Se considerará un período máximo de estacionalidad de cien días al año.

1) Las medidas de ahorro de agua, a obtener mediante la mejora y mantenimiento de las redes de abastecimiento, tendrán como objetivo en la Cuenca del Guadalquivir la reducción de las dotaciones máximas del Anexo 3 en un 3 por 100 y 6 por 100, como mínimo, para los horizontes primero y segundo respectivamente. El ahorro medio del 10 por 100 debe ser un objetivo deseable. Asimismo, en las cuencas del Guadalete-Barbate, será objetivo la reducción de las fugas en las redes de distribución en baja, hasta un 20 por 100 en el primer horizonte y un 15 por 100 en el segundo horizonte. En la red de abastecimiento en alta, el objetivo es del 5 por 100.

2) Salvo que existan datos concretos, se considerará un volumen de retorno del 80 por 100 del suministro.

Artículo 8.

1. En las demandas para usos industriales las dotaciones adoptadas, para los tres horizontes del Plan, figuran en el Anexo 4.

Para los nuevos polígonos industriales previstos en los planes urbanísticos, se tendrá en cuenta una dotación de 4.000 metros cúbicos/hectárea.

2. Los retornos se evaluarán en cada caso en función de estudios específicos de cada planta. En su defecto, se considerarán equivalentes al 80 por 100 de la demanda».

7. Plan Hidrológico del Guadalquivir.

Deberá tenerse en cuenta el Plan Hidrológico del Guadalquivir (RD 1664/1998 de 24 de julio) especialmente en lo referente a abastecimiento, saneamiento y vertidos los arts. 10, 13 y del 42 al 50.

8. Riesgo de Inundación.

En el cruce de las ciudades, las actuaciones de todo tipo, realizadas en la zona de policía de cauce o Dominio Público Hidráulico deberán asegurar la evacuación sin daños de avenidas de hasta cien años de período de retorno. En los casos que esta zona de inundación exceda la anchura de la zona de policía establecida en el art. 4 de la Ley de Aguas, se planteará la definición concreta de la misma, de acuerdo con lo establecido en el art. 6 de la Ley de Aguas.

Artículo VI.5. Suelo afectado por la Legislación sobre Protección del Medio Ambiente.

1. Suelo Forestal.

Toda actuación que suponga corta, tala, desbroce, decapado o cualesquiera otras actividades en terreno

forestal deberá contar con la previa autorización de la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

Será necesario solicitar y obtener autorización de ocupación de terreno en los Montes Públicos Catalogados del Término Municipal, en la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente, siempre que cualquier actuación así lo requiera, de conformidad con la Ley 1/1992 de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

2. Vías Pecuarias:

1. En aplicación de la Ley Estatal de Vías Pecuarias, 3/1995 queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las Vías Pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave, siempre que para las mismas hubiere sido necesaria la obtención de licencia.

2. De acuerdo con el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Decreto 155/98 de 21 de julio, deberán respetarse las determinaciones de dicha norma, específicamente, las de gestión y planificación (art. 9.3) y usos (art. 55).

3. Las Vías Pecuarias habrán de deslindarse para hacer coincidir su ancho efectivo con el ancho legal establecido en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias. Por ello, se procederá por la Consejería de Medio Ambiente y/u otro organismo competente a su deslinde.

4. Una vez deslindada la Vía Pecuaria, se fija una zona de protección de cinco (5) metros a ambos lados de la misma en la cual no se permite la edificación.

Cualquier actividad que implique ocupación temporal o uso de vías pecuarias, dentro del término municipal, deberá ser autorizada por la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Sevilla con anterioridad al otorgamiento de licencia municipal.

3. Protección Ambiental.

En lo referente a la autorización de actividades con capacidad para producir impacto ambiental, relacionadas en la propia legislación que se detalla a continuación, se estará a lo dispuesto en la legislación Estatal (Ley 6/2001, de 8 de mayo, de Modificación del RD 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, así como el RD 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba su Reglamento), y en la normativa autonómica (Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

4. Suelo Ocupado por Infraestructuras.

Para las actividades de carácter infraestructural, se estará a lo dispuesto en la norma de dicho Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Sevilla.

Artículo VI.6. Suelo afectado por la Protección de Vías Pecuarias.

No existe ninguna vía pecuaria en el término municipal de Villanueva del Ariscal.

Artículo VI.7. Suelo afectado por la Protección de Redes de Infraestructuras Subterráneas y por la Ley 11/98 de 24 de abril, General de Telecomunicaciones.

I. Suelo Afectado por la Protección de Redes de Infraestructuras Subterráneas:

Las Redes de suministro de agua y de saneamiento integral se dotan de servidumbres de cuatro (4) metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ellas no se permite la edificación, ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierras.

Las Redes de cualquier otro tipo de infraestructuras subterráneas, sean conducciones líquidas o gaseosas, red de telefonía, etc., se dotarán de la protección que la legislación sectorial correspondiente establezca para los terrenos afectados, que habrán de adaptarse al régimen de utilización y uso que dicha legislación disponga.

II. Suelo Afectado por la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones:

1. Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público y normativa aplicable.

La Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (en adelante, Ley General de Telecomunicaciones) establece que la explotación de las redes y la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas se realizará en régimen de libre competencia. Los interesados en la explotación de una determinada red o en la prestación de un determinado servicio de comunicaciones electrónicas deberán notificarlo, con anterioridad al inicio de la actividad y en los términos de lo establecido en el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios aprobado por el Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones para su inscripción en el Registro de operadores.

Los operadores inscritos en el mencionado Registro tendrán derecho, en los términos de lo establecido en el Capítulo II del Título III de la Ley General de Telecomunicaciones y en el Título IV del también mencionado Reglamento aprobado por el Real Decreto 424/2003, a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate.

El Registro de operadores de telecomunicaciones puede consultarse en la web de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones www.cmt.es.

Para que los operadores que exploten redes o presen servicios de comunicaciones electrónicas puedan ejercer el derecho a la ocupación del dominio público de la Administración titular del mismo. En la ocupación del dominio público además de lo previsto en la repetida Ley General de Telecomunicaciones, será de aplicación:

- La normativa específica relativa a la gestión del dominio público concreto que se pretenda ocupar.
- La regulación dictada por el titular del dominio público en aspectos relativos a su protección y gestión.
- La normativa específica dictada por las Administraciones Públicas con competencias en medio ambiente, salud pública, seguridad pública, defensa nacional, ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público.

En todo caso, la normativa mencionada deberá reconocer el derecho de ocupación del dominio público para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. Se podrán imponer, no obstante, condiciones al ejercicio de ese derecho de ocupación de los operadores cuando estén justificadas por razones de protección del medio ambiente, la salud pública, la seguridad pública, la defensa nacional o la ordenación urbana y territorial, sin obviar que tales condiciones o límites deben resultar proporcionadas en relación con el concreto interés público que se trata de salvaguardar y no podrá imponerse la restricción absoluta al derecho de ocupación de los operadores. En tal sentido, cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad, por falta de alternativas, de llevar a cabo la ocupación del dominio público, el establecimiento de dicha condición deberá ir acompañado de las medidas

necesarias, entre ellas el uso compartido de infraestructuras, para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Las normas que se dicten por las Administraciones Públicas que puedan incidir, en cualquier aspecto, sobre las autorizaciones de ocupación de dominio público para el tendido de redes públicas de comunicaciones electrónicas, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Ser objeto de difusión pública a través de su publicación en un diario oficial de ámbito correspondiente a la Administración competente y a través de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones, en los términos establecidos en el art. 29.2. apartado a) de la Ley General de telecomunicaciones.

- Incluir un procedimiento rápido y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación.

- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.

- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en la Ley General de Telecomunicaciones, en protección de los derechos de los operadores. En particular, las solicitudes de información que se realicen a los operadores deberán ser motivadas, tener una justificación objetiva, ser proporcionales al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

2. Uso compartido de la propiedad pública

El art. 30 de la Ley General de Telecomunicaciones y el artículo 59 del Reglamento aprobado por el Real Decreto 424/2005 de 15 de abril, establecen que las Administraciones Públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada.

De esta manera, cuando los operadores que tienen reconocido el derecho de ocupación no puedan ejercitar por separado dichos derechos, por no existir alternativas por motivos justificados en razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial, la Administración competente en dichas materias, previo trámite de información pública, acordará la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada en que se va a establecer las redes públicas de comunicaciones electrónicas o el uso compartido de las infraestructuras en que se vayan a apoyar tales redes, según resulte necesario.

Este uso compartido se debe articular mediante acuerdos entre los operadores interesados, teniendo en cuenta que, a falta de acuerdo, las condiciones del uso compartido se establecerán, previo informe preceptivo de la citada Administración competente, mediante Resolución de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones. Dicha resolución deberá incorporar, en su caso, los contenidos del informe emitido por la Administración competente interesada que ésta califique como esenciales para la salvaguarda de los intereses públicos cuya tutela tenga encomendados.

3. Instalaciones radioeléctricas.

En relación con las instalaciones radioeléctricas hay que tener en cuenta, además de lo establecido con carácter general para todo tipo de instalaciones, las disposiciones del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Asimismo, en relación con este tipo de instalaciones, el art. 30 de la Ley General de Telecomunicaciones y el artículo 59 del Reglamento aprobado por el Real De-

creto 424/2005, de 15 de abril, establecen que cuando se imponga el uso compartido, previsto en los propios artículos citados, de instalaciones radioeléctricas emisoras pertenecientes a redes públicas de comunicaciones electrónicas, y de ellos se derive la obligación de reducir los niveles de potencia de emisión, deberán autorizarse más emplazamientos si son necesarios para garantizar la cobertura de la zona de servicio.

Por otro lado, reseñar que la Comisión Sectorial para el despliegue de Infraestructuras de Radiocomunicación (en adelante CSDIR), ha aprobado, a propuesta del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, un procedimiento de referencia para el despliegue de infraestructuras de radiocomunicaciones que, respetando las competencias de cada Administración Pública, facilite y agilice la tramitación administrativa necesaria para llevar a cabo dicho despliegue.

Asimismo, el 14 de junio de 2005 se ha firmado un acuerdo de colaboración entre la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) y la Asociación Española de empresas de electrónica, tecnologías de la información y telecomunicaciones de España (AETIC), para el despliegue de la infraestructura de redes de radiocomunicación. En él, entre otras previsiones, se contempla la creación de un servicio de Asesoramiento Técnico e Información (SATI) sobre todas las cuestiones que interesen a los Ayuntamientos ligadas a la implantación de infraestructuras de radiocomunicación. La adhesión de los Ayuntamientos a dicho acuerdo será promovida por la FEMP.

4. Redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística: características de las infraestructuras.

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Por lo que se refiere a las características de estas infraestructuras para redes de comunicaciones electrónicas, excepto lo que se refiere a las infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones que se menciona más adelante, no existe legislación específica. No obstante, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR). Para su obtención, en el caso de estar interesado, deberá dirigirse a la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), C/ Génova, núm. 6, 28004, Madrid (<http://www.aenor.es/>, dirección de Internet). Las referencias y contenido de dichas normas son:

- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

- Parte 1: Canalizaciones subterráneas.

- UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

- Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.

- UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

- Parte 3: Tramos interurbanos.

- UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

- Parte 4: Líneas aéreas.

- UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

- Parte 5: Instalación en fachada.

Asimismo, hay que tener en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, de las que deben dotarse los edificios de acuerdo con la normativa que se describe en el apartado siguiente, tendrán que conectar con las infraestructuras para redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización. Este aspecto debe ser tenido en cuenta en el diseño de los proyectos de actuación urbanística.

5. Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, modificado por el artículo 5 de la Ley 10/2005, de 14 de junio, de Medidas urgentes para el impulso de la Televisión Digital Terrestre, de Liberalización de la Televisión por Cable y de Fomento del Pluralismo, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, y la Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo; normativa a la que remite la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que, en su Disposición Adicional Sexta, ha dado una nueva redacción al art. 2 apartado a) del citado Real Decreto-Ley.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La adecuada ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Otros aspectos a resaltar de la repetida legislación, son las disposiciones relativas a los proyectos técnicos, que deben acompañar de manera separada al proyecto arquitectónico y que deben garantizar que las redes de telecomunicaciones en los edificios cumplan con las normas técnicas establecidas, y las disposiciones relativas a las empresas instaladoras de telecomunicaciones.»

III. Antenas de Telefonía Móvil.

1. Las Instalaciones de Radiocomunicación son Sistema General de Infraestructuras, su autorización se tramitará según el art. 175 «Contratación de los servicios por las empresas suministradoras» de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. El ayuntamiento debe disponer de una regulación concreta para estas instalaciones. Cuando apruebe unas ordenanzas respecto a las Instalaciones de Radiocomunicación éstas se incorporarán automáticamente al Plan General de Ordenación Urbanística mediante la tramitación oficial.

En este Plan General de Ordenación Urbanística se incorporan los aspectos básicos que deben cumplir estas instalaciones los cuales se detallan a continuación:

- La situación del emplazamiento de la instalación no podrá autorizarse en el interior de una corona de ancho 200 metros, medida desde el límite del suelo clasificado como urbano o Urbanizable.

- En la fijación de emplazamiento el órgano municipal competente podrá fijar un emplazamiento compartido para todas estas instalaciones cuando no exista impedimento técnico para ello.

- La autorización de estas instalaciones exigirá la previa presentación de un proyecto de actividad y la concesión de la licencia de obras.

- Se deberá tener en cuenta el impacto visual de este tipo de implantaciones por lo que se tomarán medidas en cuanto al color, forma, escala, etc.

IV. Gas Natural.

Objeto. Condiciones generales:

Es un objetivo de este Ayuntamiento a través del Plan General, la ampliación de la red de gas natural en todo el casco y su implantación en las urbanizaciones de nueva creación, así como establecer las condiciones a contemplar en los proyectos y obras de urbanización con redes de distribución de gas natural.

De esta forma, en todos los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización deberán incluirse las conducciones para el suministro y distribución de gas natural. El proyecto de la red de gas se solicitará a Gas Natural Andalucía y se incorporará al proyecto de urbanización.

El diseño de nuevas edificaciones en aquellas urbanizaciones que dispongan de esta infraestructura, deberá de tener en cuenta la existencia de esta red para su posterior conexión.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso y dominio público.

Dichos proyectos y obras, además de cumplir con el vigente Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos, se adaptarán a las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora, siendo necesario la comunicación expresa a la empresa distribuidora para la petición de viabilidad de suministro.

Artículo VI.8. Suelo afectado por la Protección de Vías Férreas.

1. Legislación específica:

- Ley de 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.

- Real Decreto 1.211/1990, de 28 de septiembre, por el que se desarrolla el reglamento de la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres.

- Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

- Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

- Real Decreto 354/2006, de 29 de marzo, sobre Interoperabilidad del Sistema Ferroviario Transeuropeo Comercial.

2. Caracterización:

1.º Se plantea este suelo como un conjunto de franjas de protección a ambos lados de las vías de comunicación del municipio, distintas según esté éste suelo incluido en el Suelo Urbano o en el Suelo No Urbano, y coincidente con la Zona de Influencia de la vía férrea, es decir, con la Zona de Protección, y cuya anchura se describe a continuación, en base a lo establecido en la Legislación específica de Vías Férreas.

2.º Los terrenos ocupados, en Suelo Urbano o en Suelo No Urbano, por las vías férreas, estaciones de ferrocarril y otros elementos funcionales, se incluyen en el Sistema General de Comunicaciones como Sistema General Ferroviario.

3.º Las actuaciones urbanísticas que puedan desarrollarse, y que sean colindantes con alguno de los elementos incluidos en el párrafo anterior como Sistema General Ferroviario, estarán obligados a vallar, a su cargo, las lindes con éste, o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de personas y bienes.

4.º El Régimen de utilización y uso de los terrenos afectados figura detallado en el apartado 3 siguiente de este ar-

título, y en el resumen gráfico Limitaciones a la Propiedad establecidas por el Reglamento del Sector Ferroviario (RD 2387 de 30-12-2004) y Modificación del RSF (RD 354 de 29.3.2006), que se adjunta como anexo a dicho apartado con el objeto de aportar claridad a lo dispuesto en el mismo.

3. Limitaciones a la Propiedad.

I. Conceptos Básicos.

En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establecen una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación. Tanto las referidas zonas como el límite de edificación se regirán por lo establecido en la Ley del Sector Ferroviario.

II. Las normas particulares y comunes de estas zonas son las siguientes:

- Zona de dominio público: Comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Siempre que se asegure la conservación y mantenimiento de la obra, el planeamiento urbanístico podrá diferenciar la calificación urbanística del suelo y subsuelo, otorgando, en su caso, los terrenos que se encuentren en la superficie calificaciones que los haga susceptibles de aprovechamiento urbanístico.

- Zona de Protección: consiste en una franja de terreno a cada lado de ellas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta metros de las aristas exteriores de la explanación.

En las zonas de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias.

- Normas comunes a las zonas de dominio público y de protección:

El Suelo contiguo al ocupado por las líneas o infraestructuras ferroviarias y clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias para la protección de la infraestructura ferrovia-

ria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación.

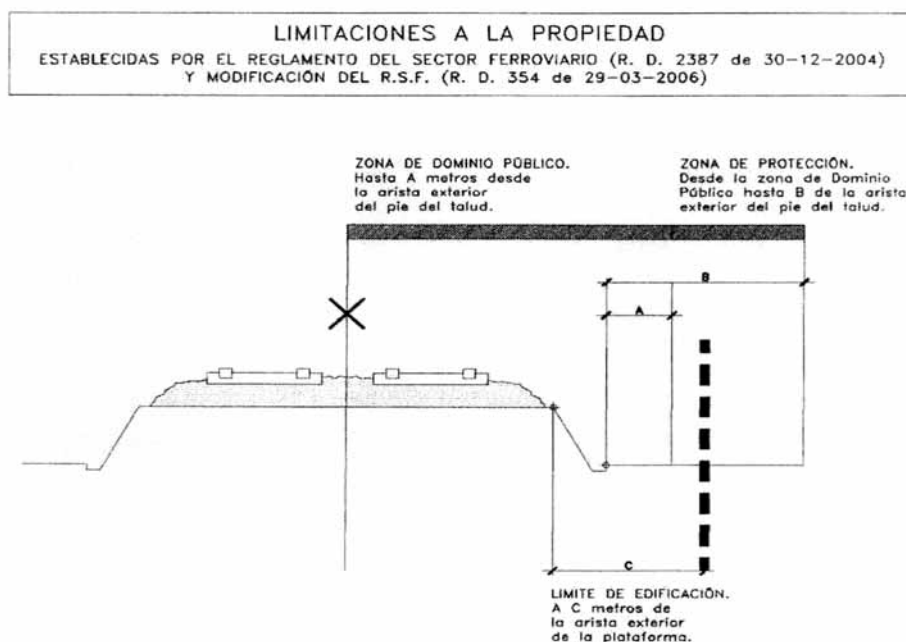
Urbanizaciones y equipamientos públicos, como hospitales, centros deportivos, docentes y culturales, colindantes con la infraestructura ferroviaria. Además de cumplir las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la instalación, las edificaciones deberán quedar siempre en la zona de protección sin invadir la línea de edificación. Dentro de la superficie afectada por dicha línea no se autorizan más obras que las necesarias para la ejecución de viales, aparcamientos, isletas o zonas ajardinadas.

- Línea límite de edificación: A ambos lados de las líneas que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario:

La línea límite de la edificación se sitúa, con carácter general, a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. A tal efecto se considera arista exterior de la plataforma el borde exterior de la estructura construida sobre la explanación que sustenta la vía y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes; y línea de edificación aquella que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical.

Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, la línea límite de la edificación se sitúa a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma.

El administrador de infraestructuras ferroviarias podrá autorizar dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación, asimismo, la colocación de instalaciones provisionales fácilmente desmontables y la ejecución de viales, aparcamientos en superficie, isletas o zonas ajardinadas anexas a edificaciones, así como equipamientos públicos que se autoricen en la zona de protección sin invadir la línea de edificación.



A: Zona de dominio público:

- Suelo Urbano Consolidado: a = 5 mts.
- Resto de Suelos: a = 8 mts.
- Terrenos ocupados por las líneas ferroviarias y una franja de terreno de «a metros» a cada lado de la plataforma medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.

B: Zona de protección:

- Suelo Urbano Consolidado: b = 8 mts.
- Resto de Suelos: b = 70 mts.
- Franja de terreno a cada lado de la línea ferroviaria delimitada interiormente por la zona de dominio pública y exteriormente por dos líneas paralelas situadas a «b metros» de las aristas exteriores de la explanación.

C: Línea límite de edificación (LLE):

- Suelo Urbano y Urbanizable con ordenación detallada aprobada o en tramitación: c = 20 mts.
- Resto de Suelos: c = 50 mts.
- Se sitúa a «c metros» de la arista exterior más próxima de la plataforma medidas horizontalmente.

CAPÍTULO II**Normas de protección del patrimonio edificado y de los espacios urbanos de interés****Artículo VI.9. Consideración previa.**

Debido al destacado interés de los valores estéticos, de las diferentes edificaciones, conjuntos urbanos y elementos aislados que en las Memorias Informativa y Justificativa se relacionan, el Ayuntamiento velará para que su estado sea en todo momento bueno y adaptado a la misión que cumplen. A este fin, se controlarán con especial atención las posibles obras que en ellos se realicen, debiéndose consultar a las Delegaciones de la Consejería de Cultura y Patrimonio y de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes sobre la idoneidad de las obras que en cada momento pretendan realizarse, en el caso de que el Ayuntamiento no cuente con servicios técnicos competentes.

Artículo VI.10. Clasificación del Patrimonio.

Desde este Plan General de Ordenación Urbanística, y como apoyo a dicho proceso, se incluye en la Memoria Justificativa, un Inventario de aquellos edificios y espacios públicos de interés, que se ha considerado necesario proteger y conservar.

Para la inventariación y/o catalogación de los bienes inmuebles que integran el Patrimonio Edificado y los Espacios urbanos de Interés, se distinguen tres grados de protección:

- Bienes Inmuebles de Interés Histórico. Grado I - Protección Integral.

Bienes incluidos: Todos y cada uno de los relacionados en el punto B.5. 15.3.1. de la Memoria Justificativa.

- Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico. Grado II - Protección Estructural.

Bienes incluidos: Todos y cada uno de los relacionados con el punto B.5. 15.3.2. de la Memoria Justificativa.

- Bienes Inmuebles de Interés Ambiental. Grado III - Protección Ambiental.

Bienes incluidos: Todos y cada uno de los relacionados en el punto B.5. 15.3.3. de la Memoria Justificativa.

La ubicación de los elementos urbanos aparece en el Plano de Ordenación núm. 7 «Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable. Catálogo», y la de los elementos ubicados en el territorio municipal se detalla en el Plano núm. 1-T «Estructura General y Orgánica del Territorio».

Artículo VI.11. Protección del Patrimonio y Catálogo del Patrimonio edificado.**I. Protección del Patrimonio.**

Para el Patrimonio Edificado y los Espacios Urbanos de Interés se definen las condiciones de conservación y protección que figuran en el presente punto.

En todos los casos en que se pretendan realizar obras en los edificios catalogados, será preceptivo la presentación del Proyecto Básico de la Obra Nueva, acompañando a la solicitud y al Proyecto de la demolición necesaria que se pretenda realizar.

La declaración de ruina en el caso de edificios catalogados no implica necesariamente la demolición de los mismos, siendo preferible en todo caso su conservación.

- Grado I - Protección Integral: Bienes Inmuebles de Interés Histórico.

Comprende todos aquellos inmuebles que, como su nombre indica, presentan un carácter patrimonial, y que por sus valores arquitectónicos e históricos quedan sujetos al nivel máximo de protección en base a su preservación total.

Se establecen dos niveles:

Nivel I - Declarados

Nivel II - No Declarados

Los inmuebles Nivel I - B.I.C. son los así declarados por la Administración competente.

Los edificios de Nivel II, son aquellos edificios que por su interés pueden ser objeto de declaración, ya que son edificios de innegable categoría histórico-artística y representan hitos fundamentales para la identificación e imagen de la ciudad.

Se permiten obras de:

Consolidación.

Conservación.

Restauración.

Según lo dispuesto por el art. 19 de la ley 16/85 del 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, en los monumentos declarados BIC no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias sin autorización para colocar en fachadas o en cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo.

- Grado II - Protección Estructural: Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico.

Comprende aquellas edificaciones de valor histórico y arquitectónico cuya estructura y fachada deben conservarse en su estado actual, y que constan de otra serie de componentes cuya conservación se pretende.

Estos componentes o elementos pueden estar constituidos por las fachadas interiores, patios, escaleras, forjados, artesonados, solados, elementos de carpintería y demás acabados.

Excepcionalmente, se incluyen en este grado de protección aquellos inmuebles que, aún careciendo de fachada objeto de conservación, cuentan con elementos singulares interiores de gran valor.

Este grado tiene por objeto mantener la estructura y los elementos de valor arquitectónico, permitiendo la sustitución del resto de la edificación para mejorar su calidad y su adecuación a nuevos usos. Se aplica a aque-

los edificios que cuentan con elementos o partes interiores objeto de protección.

Se permiten obras de:

Consolidación.
Conservación.
Restauración.
Reforma.
Reestructuración de cubiertas.

La reestructuración de cubiertas tiene por objeto estimular la rehabilitación del edificio mediante el incremento en su aprovechamiento actual, si bien, se supedita en cada caso a las características de la edificación.

- Grado III - Protección Ambiental: Bienes Inmuebles de Interés Ambiental.

Comprende aquellos inmuebles de Valor Arquitectónico, que o bien por su carácter, o situación en relación con su entorno, o por estar localizados en un área de transición, entre zonas renovadas y zonas de alto nivel ambiental, deben ser objeto de protección, al menos en lo que a su aspecto exterior se refiere.

Este grado tiene por objeto el mantenimiento del carácter de la ciudad, para lo cual se valora cada unidad edificatoria en relación con el entorno que configura. Se dirige, asimismo, fundamentalmente, al mantenimiento de los aspectos exteriores de la edificación.

En los edificios de Interés Ambiental, se permiten obras de:

Consolidación.
Conservación.
Restauración.
Reforma.
Reestructuración de cubiertas.
Reestructuración interior y de fachada.

En el último de los casos, y en el límite de intervenciones, no se permitirá el vaciado interior debiendo mantenerse la fachada. No se permite obra nueva, según el concepto que se define en el art. VI.12 siguiente.

- Entornos de Bienes de Interés Cultural.

En los edificios incluidos en el entorno, se permiten todas las obras indicadas para los Bienes Inmuebles de Interés Ambiental y además las de «obra nueva de Entorno de Bien de Interés Cultural», según se define en el art. VI.12 siguiente.

II. Catálogo del Patrimonio Edificado.

El municipio de Villanueva del Ariscal ofrece un rico y variado conjunto de elementos de interés histórico, arquitectónico y tradicional, que se ha analizado de forma pormenorizada con vistas a su catalogación.

El conjunto de edificaciones clasificadas se incluyen en el Catálogo del Plan General de Ordenación Urbánica que, como documento complementario a éste, se tramita conjuntamente.

Referencia al Catálogo Complementario del Plan General de Ordenación Urbánica indicado, se realiza en los arts. I.1 y I.10 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo VI.12. Definición de los tipos de obra.

En las Normas de Protección se distinguen entre los siguientes tipos de obra, que serán aplicables a los distintos grados de protección:

- a) Obras de consolidación.
- b) Obras de conservación.
- c) Obras de restauración.
- d) Obras de reforma.

- e) Obras de reestructuración de cubiertas.
- f) Obras de reestructuración interior y de fachada.
- g) Obra nueva.
- h) Obra nueva en Entorno de Bien de Interés Cultural.

a) Obras de consolidación.

Son obras de consolidación las necesarias para evitar la ruina o derrumbamiento de un edificio o parte de él. Se refieren al afianzamiento y refuerzos de elementos estructurales con eventual sustitución de éstos.

b) Obras de conservación.

Son obras de conservación las necesarias para el mantenimiento de la edificación en el estado actual, evitando el abandono y deterioro por la acción de los agentes atmosféricos, el uso o abandono.

Incluyen la reparación de elementos decorativos, instalaciones y estrictas obras de mantenimiento, retejado, pinturas y solados.

c) Obras de restauración.

Son obras de restauración las necesarias para dotar al edificio de su imagen y condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño, llevándose a cabo en base a pruebas documentales o conocimientos comprobados de la anterior situación.

Son casos de restauración la eliminación de añadidos, limpieza de enfoscados, apertura o cerramiento de huecos modificados, etc.

Caso de que no existan restos o pruebas en partes de edificios, se permitirá completar la unidad del edificio mediante aportaciones de nuevo añadido.

d) Obras de reforma.

Son obras de reforma las que afectan a la redistribución de los espacios interiores sin afectar a las características estructurales del edificio.

En caso de que la obra afecte a elementos comunes, éstos no deben sufrir alteración, tanto en sus elementos estructurales como en los acabados y decoración. Se consideran elementos comunes los portales, escaleras, ascensores, patios, etc.

Se podrá permitir la modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachada, apertura de patios interiores y de huecos de escaleras que no afecten a la estructura.

e) Reestructuración de cubiertas.

Son obras de reestructuración de cubiertas las que afectan a la sustitución total o parcial de los elementos estructurales de la misma con objeto de adecuarla a los nuevos usos previstos.

f) Reestructuración interior y de fachada.

Son obras de reestructuración las que modifican el espacio interior del edificio, con alteración sustancial de elementos comunes y elementos fijos o estructurales, modificando la tipología del edificio.

Podrá modificarse el volumen existente mediante la sustitución de los fondos edificables, ocupación u dimensión de patios.

Este tipo de obra no incluye el vaciado total del espacio interior, y sí el mantenimiento o reestructuración de fachada y el de los elementos valiosos de su primitiva construcción.

Los elementos a conservar deberán ser integrados de forma acorde con el nuevo diseño, exigiendo el mantenimiento de su localización actual.

g) Obra nueva.

Incluye tanto la adición de nuevas plantas sobre la edificación existente, como la realización de obras completas de nueva planta.

h) Obra nueva en Entorno de Bien de Interés Cultural.

Con el fin de garantizar la homogeneidad y regularidad exigida en los procesos de renovación urbana en

entornos de Bienes de Interés Cultural, se seguirán, en los diseños de obra nueva, los siguientes criterios de composición y modulación:

1. Se utilizará un ritmo seriado de huecos y paños ciegos, debiendo justificarse claramente cualquier otra solución.

2. Se conservará el plano de fachada, permitiéndose los salientes.

3. Las losas de balcones y miradores, cuando sobresalgan aisladamente tendrán un canto máximo de 15 cm en los bordes.

4. Las barandillas no serán macizas o continuas, para expresar la autonomía del plano de fachada.

5. La planta baja se tratará como una planta más de la edificación, siguiendo los mismos criterios y composición que el resto de la fachada. Los huecos serán de ancho no superior a 3 m. y estarán separados 0,60 m, como mínimo, de la medianera.

6. Se prohíbe el uso de ladrillo visto en fachada.

7. Se seguirá la tramitación indicada en el art. VI.13 para la solicitud de licencia de obra en edificaciones incluidas en el Catálogo.

Artículo VI.13. Tramitación.

Previamente a la solicitud de licencia, se presentará un Estudio Previo Urbanístico, el cual deberá comprender, como mínimo, lo siguiente:

- Para el Bien en su situación actual, señalamiento de los elementos, aspectos y valores a conservar, con plantas, alzados y fotografías del estado previo a la intervención.

- Para la edificación transformada o la nueva edificación:

a) Boceto o diseño de la edificación.

b) Descripción de materiales y colores a utilizar en fachada.

c) Justificación del diseño en función de las edificaciones adyacentes, incluyendo fotografías de éstos.

Dichos Estudios Previos serán informados sobre su idoneidad por los Servicios Técnicos Municipales competentes y, en defecto de éstos, por los Servicios Comarcales o Provinciales, en su caso.

Será necesaria la aprobación por el Ayuntamiento del Estudio Previo Urbanístico, para poder solicitar dicha Licencia de Demolición y/u Obra Nueva.

Los criterios a tener en cuenta para el análisis e informe del Estudio Previo Urbanístico citado, serán el cumplimiento de la finalidad específica de protección de los valores arquitectónicos y ambientales, en especial, la preservación de los elementos de valor preexistentes y, por tanto, la aplicación para cada tipo de inmueble en función de su Grado, de las condiciones que se establecen en las obras que se permiten.

IV. PROGRAMA DE DESARROLLO

TÍTULO VII

PRIORIDADES Y PLAZOS

CAPÍTULO I

Prioridades y plazos

Artículo VII.1. Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística.

De acuerdo con la Legislación Urbanística vigente, el Plan General de Ordenación Urbanística de ámbito

municipal, contendrán, entre otras, las siguientes determinaciones:

- Orden de prioridades con fijación de plazos para su ejecución.

Artículo VII.2. Planes a incluir en el Programa de Desarrollo y Ejecución.

El Programa incluye en el municipio de Villanueva del Ariscal, el desarrollo del siguiente planeamiento:

- Planes Parciales en Suelo Urbanizable.

El Programa define los plazos para el desarrollo del planeamiento preciso (de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente) que posibilite el inicio del conjunto de los plazos que se establecen en el Capítulo IV del Título I de estas Normas Urbanísticas, sobre cumplimiento de los derechos y deberes de los propietarios.

Para el desarrollo de las Unidades de Ejecución, los plazos se establecerán de acuerdo con las determinaciones correspondientes en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo VII.3. Plazos.

Se establece el siguiente programa para el desarrollo de los Planes Parciales.

Los plazos máximos incluyen el inicio de la tramitación, hasta la Aprobación Definitiva del Plan Parcial correspondiente. Los plazos se computarán desde la Aprobación Definitiva de este Plan General de Ordenación Urbanística.

Primer período de 4 años: Presentación del Plan Parcial, antes de 42 meses y Aprobación Definitiva, antes de 4 años:

Plan Parcial SR-1
Plan Parcial SR-6
Plan Parcial SR-7
Plan Parcial SR-9
Plan Parcial SR-10

Segundo período de 4 años: Presentación del Plan Parcial, antes de 84 meses y Aprobación Definitiva, antes de 8 años:

Plan Parcial SR-2
Plan Parcial SR-3
Plan Parcial SR-5

V. OTRAS DETERMINACIONES

TÍTULO VIII

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo VIII.1. La Expropiación Forzosa por razón de urbanismo.

De acuerdo con lo indicado en la Legislación Urbanística vigente, la expropiación forzosa por razón de urbanismo será de aplicación en el municipio de Villanueva del Ariscal.

La expropiación se regirá por lo establecido en el Título V, arts. 160 a 167 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo VIII.2. Instrumentos de intervención en el mercado del suelo.

1. Derechos de tanteo y retracto.

En el municipio de Villanueva del Ariscal no se delimitan las áreas especificadas en el Título III «Instrumentos de intervención del mercado del suelo», Capítulo III «Derechos de tanteo y retracto», art. 78 «Delimitación de áreas» de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en las cuales, las transmisiones onerosas de terrenos habrían de quedar sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por el Ayuntamiento.

2. Patrimonio municipal del suelo.

De acuerdo con lo establecido en el Título III «Instrumentos de intervención del mercado del suelo» Capítulo I «Los patrimonios públicos de suelo» arts. 69 a 76 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Ayuntamiento de Villanueva del Ariscal constituirá su Patrimonio Municipal del Suelo.

De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, no se establecen en este Plan General las reservas concretas de terrenos de posible adquisición para constitución del citado Patrimonio, pudiendo establecerse posteriormente en la forma prevista en dicha legislación.

3. Calificación de suelo para Viviendas de Protección Pública.

La Legislación Urbanística vigente posibilita la calificación específica de suelo y la consiguiente delimitación de zonas para viviendas de protección pública. En el municipio de Villanueva del Ariscal no se ha hecho uso de dicha posibilidad.

A pesar de que Villanueva del Ariscal no es un municipio considerado de especial relevancia, y al no ser legalmente obligada la reserva de al menos el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, el Ayuntamiento, tras el trámite de exposición al público y las alegaciones presentadas, ha decidido incorporar al PGOU un sector de suelo urbanizable destinado a cubrir las necesidades de suelo suficiente para viviendas de protección oficial. En ese sentido el Ayuntamiento ha aprobado un Convenio Urbanístico cuyo objeto principal es la construcción de 175 viviendas de protección oficial (nuevo Sector SR-8). Con lo que se consideran cubiertas a medio plazo las necesidades de la población.

El criterio para realizar esta actuación mixta, en la que la proporción de vivienda pública es superior a la de la privada, 70% de VPO y 30% de viviendas libres, se basa en la experiencia en promociones similares realizadas anteriormente, que han demostrado su buena acogida en la población y su fácil integración en el tejido urbano. Así se nombran urbanizaciones como Nuestra Señora del Loreto, urbanización en Avda. de Andalucía, urbanización «El Cortijo», urbanización «Huerta de Santa Elisa», urbanización de la UA 2.^a, etc. En todas ellas se constata la integración de esta tipología con las tipologías tradicionales.

Esta promoción se situará en una zona central del término municipal, asegurando una distribución equilibrada de este tipo de vivienda en el conjunto de la ciudad. La ordenación prevista facilita la integración de estas viviendas al incorporar los mayores espacios dotacionales y de áreas libres del municipio.

Además, hay que reseñar que, por convenio entre Ayuntamiento y propietarios, el Sector Residencial SR-4 cederá el 14% del aprovechamiento medio del sector.

Artículo VIII.3. Normas transitorias sobre vigencia y adecuación del planeamiento anterior en ejecución.

En el municipio de Villanueva del Ariscal no se encuentra en ejecución ningún Planeamiento de Desarrollo,

por lo que no es necesario el establecimiento de normas transitorias sobre su vigencia y adecuación.

CAPÍTULO II

Medidas de corrección, protección y desarrollo ambiental del estudio de impacto ambiental del Plan General de Ordenación Urbanística de Planeamiento Municipal

Artículo VIII.4. Medidas correctoras y de protección.

Tras la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística en estudio, la calidad ambiental del municipio podrá verse aumentada respecto a la situación actual, al ordenar la totalidad del espacio municipal mediante las determinaciones normativas generales o específicas, así como mediante las orientaciones de uso y actividades para cada Suelo identificado, limitando y ordenando las mismas en ellos, de acuerdo a las potencialidades, vocación y necesidades de protección.

1. Suelo urbano.

Las actuaciones en el Suelo Urbano de Villanueva del Ariscal se proyectan de manera controlada y compacta con el asentamiento existente, no incidiendo de forma significativa sobre el medio ambiente.

En cuestión de Residuos líquidos y sólidos se tendrán en cuenta las siguientes medidas correctoras y protectoras:

- Se han de controlar los vertidos líquidos de manera que se evite cualquier tipo de contaminación de las aguas superficiales y/o subterráneas.

- Se han de controlar los desechos y residuos sólidos urbanos. En todas las obras que se ejecuten, incluidas las obras de mejora de infraestructura interna, los materiales de relleno deben de proceder de explotaciones legalizadas. Los residuos de obra serán transportados a vertederos controlados debidamente legalizados.

Este condicionamiento ambiental deberá aparecer expresamente en todos los Pliegos de Condiciones Técnicas de ejecución o documento similar, para todas las obras cuyo promotor sea el Ayuntamiento.

2. Suelo urbanizable (Fase de construcción y funcionamiento).

2.1. Medidas generales:

- Se habrán de establecer las medidas oportunas para evitar o minimizar la emisión de polvo en suspensión de las obras a ejecutar. Riego periódico de las pistas de acceso a los Sectores, control del CO₂, limpieza de las pistas por la acumulación de material derramado.

- En lo relativo a emisión de ruidos no se deberán superar los límites de emisión de nivel sonoro establecidos en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire y demás normas complementarias.

- El tráfico de maquinaria pesada que se produzca en la fase de construcción ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para la población cercana y contando con agentes municipales que controlen el tráfico.

En caso de existir una imposibilidad técnica para conseguirlo se atenderá al estudio de la ordenación del tráfico para paliar su incidencia sobre el núcleo, en cuanto a ruido y emisión de gases.

- Deberán cumplirse las Normas de Tráfico, en cuanto a señalización y seguridad vial, para la salida de camiones de los caminos de acceso.

- Deberán tomarse las medidas necesarias para la conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de maquinaria pesada.

- Con carácter general, todas las tierras y demás materiales sobrantes durante la fase de ejecución serán conducidos a vertederos controlados, o debidamente legalizados.

- Se tomarán las precauciones necesarias para que durante la fase de ejecución de las obras y funcionamiento se evite cualquier daño sobre la flora, fauna y cultivos de las zonas adyacentes.

- En las labores de ajardinamiento de los sectores se intentará no introducir especies alóctonas, fomentando así las especies autóctonas. Así las especies vegetales que han de plantarse se harán en función de las condiciones climáticas y del subsuelo para aumentar las posibilidades de desarrollo de las mismas, mejorando el suelo en los aspectos necesarios.

- Se realizará una integración paisajística conjunta de las actuaciones, recomendándose una apropiada ubicación de las zonas verdes y usos no industriales de manera que se cree una franja amortiguadora de los efectos que producen la emisión de ruidos y productos contaminantes sobre la población.

- En el caso de que se produjese algún hallazgo arqueológico casual en las labores de movimiento de tierras durante el desarrollo del planeamiento, el Promotor paralizará de inmediato las obras, poniéndolo en conocimiento de la Delegación Provincial de Cultura, en aplicación del art. 50 de la ley 1/91 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Las líneas de alta tensión que atraviesen los terrenos afectados deberán ser modificadas en trazado para que no sobrevuelen el espacio residencial e industrial o bien deberán ser transformadas en tendidos subterráneos.

- La red de saneamiento de los nuevos terrenos que se urbanicen deberá canalizarse a través del sistema municipal de alcantarillado y deberá contar con las suficientes garantías para no afectar en ningún momento a las aguas subterráneas, superficiales o al suelo.

Así mismo, se deberá garantizar la depuración de todas las aguas residuales producidas en las zonas urbanas que contempla el Proyecto de Normas que se pretende aprobar.

- En el caso excepcional de no estar conectada a la red de alcantarillado municipal, cualquier actividad que produzca vertidos de aguas residuales urbanas o industriales deberá contar con la preceptiva autorización de vertidos otorgada por el organismo competente, y cumplir la legislación vigente en materia de vertido.

- Las aguas residuales generadas como resultado del uso de los sectores serán conducidas a la Estación Depuradora de Aguas Residuales.

En cualquier caso, nunca se deberán verter aguas residuales sin depurar al sistema hidrológico de la zona.

- Los residuos sólidos resultantes de la construcción y posterior uso de los sectores deberán ser gestionados por el Ayuntamiento para su posterior traslado a vertederos controlados.

- En caso de instalación de industrias cuyos subproductos o residuos puedan, por reacción entre ellos, originar sinérgicamente productos aún más dañinos que los originales, independientemente de cualquiera que sea el estado natural de los mismos (sólido, líquido o gaseoso; se someterán los vertidos a depuración propia previa, antes de verter a la red general municipal, debiéndose someter al trámite de Informe Ambiental de la Ley 7/94 de Protección Ambiental).

- Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación o en el período de funcionamiento, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

- Favorecer e incentivar la ubicación en Suelo Urbanizable para Uso Industrial de las industrias más adecuadas al tipo de demanda actual y previsible, dirigiendo la diversificación de los tamaños y localización de las actividades.

- Dada la orientación de los vientos dominantes y la necesidad de garantizar la salud pública en el municipio de Villanueva del Ariscal, se excluirán aquellas industrias contempladas en los grupos A y B del Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminantes de la Atmósfera, establecidas en el Decreto 74/1996 de 6 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.

- Se estudiará para cada caso, en función de los vientos dominantes, las características climatológicas de la zona y las características de cada Proyecto (medidas correctoras y protectoras), la implantación de actividades que generen olores o contaminantes atmosféricos.

- Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruidos. Para ello, se establecerán, dependiendo de los usos que se vayan a desarrollar en el Sector Industrial y en base al Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/96 de 20 de febrero) y demás normas complementarias, los niveles máximos equivalentes permitidos de ruidos emitidos al exterior, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones que establece el citado reglamento.

- Dados los usos predominantemente industriales que tendrán los sectores, las actividades que se imparten han de adoptar, en su caso y en lo posible, medidas tales como:

- Uso de combustibles de bajo poder contaminante (gas, gasolina libre de plomo).

- Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.

- Uso de tecnología poco contaminante.

- 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.

- Todas las actividades que se implanten en los sectores tendrá que disponer, en su caso, de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características.

- Para la seguridad de las personas, la normativa de los Planes Parciales que regulen el diseño de las edificaciones en lo relativo a alineaciones, cerramiento de parcelas, usos de los espacios libres, alturas de techo, trazado de viales..., han de evitar la incompatibilidad con la normativa general de seguridad laboral.

- Todas las obras que se ejecuten como consecuencia del desarrollo del planeamiento u obras de mejora de infraestructura interna, los materiales de relleno deben de proceder de explotaciones legalizadas. Los residuos de obra serán transportados a vertederos controlados debidamente legalizados.

Este condicionamiento ambiental deberá aparecer expresamente en todos los Pliegos de Condiciones Técnicas de ejecución o documento similar, para todas las obras cuyo promotor sea el Ayuntamiento.

- Se deberá contemplar con suficiente detalle la solución a los problemas derivados de los residuos sólidos urbanos, especialmente en lo referente a escombros.

- El Ayuntamiento ejercerá la labor de vigilancia de las normas ambientales en lo referente a su cumplimiento en el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística que se pretenden aprobar, para lo cual dispondrá a tal efecto de un responsable técnico que estará al frente de su vigilancia y control.

2.2. Medidas concretas para el sector industrial SIT-1.

- El Ayuntamiento establecerá las medidas de tráfico y de señalización oportunas que regulen el tráfico de vehículos industriales para el acceso al Sector Industrial SIT-1.

- El Plan Parcial que desarrolle el Sector Industrial deberá tener en cuenta que las actividades cuyo funcionamiento produzcan un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, tendrán que efectuar un tratamiento previo antes de su evacuación a la red de saneamiento. Se tomarán las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

- Las concentraciones del vertido, una vez realizado el tratamiento previo correspondiente, no deberán ser superiores a la producida por la población de la ciudad.

- El Plan Parcial que desarrolle el Sector Industrial realizará un acondicionamiento paisajístico creando una pantalla vegetal perimetral.

- Se deberá aportar las medidas adecuadas para evitar o minimizar el impacto paisajístico de las nuevas actuaciones, sobre todo en lo referente al Sector Industrial SIT-1, mediante la adaptación a la tipología constructiva de la zona, así como con la implantación de una pantalla vegetal que minimice adecuadamente el impacto paisajístico, para lo cual deberá presentarse ante esta Delegación para su aprobación una memoria técnica del apantallamiento antes citado, antes de proceder al desarrollo de este sector.

- En caso de que se pretendan instalar actividades encuadradas en los Anexos Primero o Segundo de la Ley 7/94 de Protección Ambiental, éstas deberán someterse previamente al trámite de Prevención Ambiental que les sea preceptivo, como puede ser el caso de la construcción de caminos.

3. Suelo no urbanizable.

Las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística sobre este suelo, especifican la protección existente. De esta forma queda patente la incidencia de factores positivos que se producen en este suelo, consecuencia del planeamiento a ejecutar.

No obstante sería conveniente establecer unas medidas correctoras y protectoras para este tipo de suelo.

- Se fomentará y se regulará la recuperación y restauración de la vegetación asociada a los márgenes de los caminos públicos, utilizándose especies autóctonas.

ANEXO I. COMPLEMENTARIO DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PGOU

CAPÍTULO I

Consideraciones generales

A. Introducción.

El presente documento responde y da cumplimiento a lo indicado por la Consejería de Cultura y complementa las determinaciones expresadas en el Documento de Aprobación Provisional.

B. Carácter del presente documento.

El presente documento se conforma como Anexo del Documento Núm. 5. Normas Urbanísticas.

DOCUMENTO NÚM. 5. NORMAS URBANÍSTICAS

I. NORMATIVA GENERAL

TÍTULO I

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO III

Desarrollo, gestión, ejecución y ejecución material del Plan General de Ordenación Urbanística

Sección 3. Ejecución material

Artículo I.37. Condiciones técnicas de la urbanización e infraestructura.

V. Mobiliario urbano y elementos singulares.

2. Elementos Singulares.

El arbolado de gran porte (palmeras, etc.) existente en la parcela catastral 25325/01, ubicada al noroeste del núcleo urbano de Villanueva del Ariscal, se cederá como bien municipal a ubicar en espacios libres públicos.

TÍTULO II

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

CAPÍTULO I

Condiciones y definiciones generales

Artículo II.6. Tipología de la edificación. En Línea, Aislada y en Hilera.

3. Plurifamiliar.

Edificio constituido por varias viviendas en una sola parcela, con accesos comunes, sin más limitaciones que las condiciones de vivienda interior que se establecen en el art. II.8 de estas Normas Urbanísticas. Se permite una densidad máxima sobre parcela neta de 100 viv/ha. La superficie mínima construida de vivienda en edificio plurifamiliar en el entorno de BIC será 80 m².

CAPÍTULO II

Condiciones de volumen y de edificabilidad

Artículo II.23. Superficie edificada. Edificabilidad. Cómputo.

1. Superficie edificada. Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción de cada planta, siendo la superficie total edificada, la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas.

2. Edificabilidad. Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo. Se establece como relación de metros cuadrados de superficie edificable total por metro cuadrado de superficie de suelo de que se trate.

3. Cómputo de la superficie edificada.

Se computa el 50% como superficie edificada lo siguiente:

- Los soportales.

- Los sótanos.

- Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima (art. II.16) y los aprovechamientos bajo cubierta inclinada.

- Las cornisas y bordes de cubiertas (art. II.18).

- Los vuelos vivideros, es decir, los balcones, cierres y terrazas en el caso de estar cubiertos y cerrados por dos laterales (II.18).

- Los patios cerrados en planta baja.

4. Aprovechamiento bajo cubierta. Respetándose lo establecido en el art. II.17 de estas Normas Urbanísticas, se permite un aprovechamiento bajo cubierta. Esta

superficie computará a partir de una altura interior de 1,80 metros en la edificabilidad máxima sobre parcela asignada en el Plan General.

5. No se permitirán alturas superiores a 1,80 metros en edificios catalogados.

II. NORMATIVA ESPECÍFICA SOBRE EL TRATAMIENTO APLICABLE A LAS DIFERENTES CLASES DE SUELO

TÍTULO III

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO III

Ordenanzas particulares de la Zona II - Residencial unifamiliar en línea unitaria

Artículo III.12. Condiciones de uso.

I. Uso global: Residencial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso y tipología característicos: Residencial en Línea, categoría Unifamiliar.
- Usos complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

Equipamiento Comunitario.

Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

Terciario.

Para promociones unitarias, exclusivamente en el Suelo Urbanizable, se autorizan las viviendas unifamiliares en hilera que formen un conjunto unitario para todo el frente de manzana en el que se integre la edificación, y como mínimo de 8 viviendas.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Industria. Categoría 1.^a a 6.^a.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.
- Residencial Unifamiliar Aislada.

TÍTULO IV

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO III

Suelo urbanizable sectorizado

Sección 4. Normas específicas para el Sector SR-5

Artículo IV.48. Condiciones de desarrollo y ejecución.

- Figura de Planeamiento.

El Sector será objeto de un único Plan Parcial.

- Sistema de Gestión.

La promoción será privada.

- Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

- Ejecución del Planeamiento.

Cada Plan Parcial definirá el número de Unidades de Ejecución de su ámbito. Cada Unidad de Ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante un único Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución.

- Ejecución Material.

Se realizarán Controles Arqueológicos de los Movimientos de Tierra durante las obras que se lleven a cabo en este Sector SR-5 del PGOU, intervenciones arqueológicas que deberán atenderse en todos sus términos a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Estos controles arqueológicos tendrán carácter vinculante como servidumbre al promotor del sector, y deberán remitirse a la Comisión de Patrimonio de la Consejería de Cultura para que ésta los analice y emita su correspondiente informe.

En función de los resultados que se obtengan, esto servirá para adecuar las determinaciones de ordenación de los futuros planeamientos de desarrollo en relación con la protección del Patrimonio detectado.

Sección 5. Normas específicas para los Sectores SR-9 y SR-10

Artículo IV.58. Condiciones de desarrollo y ejecución.

- Figura de Planeamiento.

El Sector será objeto de un único Plan Parcial.

- Sistema de Gestión.

La promoción será privada.

- Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

- Ejecución del Planeamiento.

Cada Plan Parcial definirá el número de Unidades de Ejecución de su ámbito. Cada Unidad de Ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante un único Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución.

- Ejecución Material.

Se realizarán Controles Arqueológicos de los Movimientos de Tierra durante las obras que se lleven a cabo en el Sector SR-9 del PGOU, intervenciones arqueológicas que deberán atenderse en todos sus términos a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Estos controles arqueológicos tendrán carácter vinculante como servidumbre al promotor del sector, y deberán remitirse a la Comisión de Patrimonio de la Consejería de Cultura para que ésta los analice y emita su correspondiente informe.

En función de los resultados que se obtengan, esto servirá para adecuar las determinaciones de ordenación de los futuros planeamientos de desarrollo en relación con la protección del Patrimonio detectado.

III. NORMAS DE PROTECCIÓN

TÍTULO VI

NORMATIVA DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO II

Normas de protección del patrimonio edificado y de los espacios urbanos de interés

Artículo VI.9. Consideración previa.

Debido al destacado interés de los valores estéticos, de las diferentes edificaciones, conjuntos urbanos y elementos aislados que en las Memorias Informativa y Justificativa se relacionan, el Ayuntamiento velará para que su estado sea en todo momento bueno y adaptado a la misión que cumplen. A este fin, se controlarán con especial atención las posibles obras que en ellos se realicen, debiéndose consultar a las Delegaciones de la Consejería de Cultura y de la Consejería de Obras Públicas y Transportes sobre la idoneidad de las obras que en cada momento pretendan realizarse, en el caso de que el Ayuntamiento no cuente con servicios técnicos competentes.

Artículo VI.10. Clasificación del Patrimonio.

Desde este Plan General de Ordenación Urbanística, y como apoyo a dicho proceso, se incluye en la Memoria Justificativa, un Inventario de aquellos edificios y espacios públicos de interés, que se ha considerado necesario proteger y conservar.

Para la inventariación y/o catalogación de los bienes inmuebles que integran el Patrimonio Edificado y los Espacios urbanos de Interés, se distinguen tres grados de protección:

- Bienes Inmuebles de Interés Histórico. Grado I - Protección Integral.

Bienes incluidos: Todos y cada uno de los relacionados en el punto B.5. 15.3.1. de la Memoria Justificativa.

- Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico. Grado II - Protección Estructural.

Bienes incluidos: Todos y cada uno de los relacionados con el punto B.5. 15.3.2. de la Memoria Justificativa.

- Bienes Inmuebles de Interés Ambiental. Grado III - Protección Ambiental.

Bienes incluidos: todos y cada uno de los relacionados en el punto B.5. 15.3.3. de la Memoria Justificativa.

La ubicación de los elementos urbanos aparece en el Plano de Ordenación núm. 7 «Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable. Catálogo», y la de los elementos ubicados en el territorio municipal se detalla en el Plano núm. 1-T «Estructura General y Orgánica del Territorio».

- Bienes Inmuebles de Interés Ambiental. Grado IV - Mantenimiento de Valores Ambientales.

Bienes incluidos: Todos y cada uno de los relacionados en el punto B.5. 15.3.5. de la Memoria Justificativa.

La ubicación de los elementos urbanos aparece en el Plano de Ordenación núm. 7 «Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable. Catálogo», y la de los elementos ubicados en el territorio municipal se detalla en el Plano núm. 1-T «Estructura General y Orgánica del Territorio».

Artículo VI.11. Protección del Patrimonio y Catálogo del Patrimonio edificado.

I. Protección del Patrimonio.

Para el Patrimonio Edificado y los Espacios Urbanos de Interés se definen las condiciones de conservación y protección que figuran en el presente punto.

En todos los casos en que se pretendan realizar obras en los edificios catalogados, será preceptivo la presentación del Proyecto Básico de la Obra Nueva, acompañando a la solicitud y al Proyecto de la demolición necesaria que se pretenda realizar.

La declaración de ruina en el caso de edificios catalogados no implica necesariamente la demolición de los mismos, siendo preferible en todo caso su conservación.

- Grado I - Protección Integral: Bienes Inmuebles de Interés Histórico.

Comprende todos aquellos inmuebles que, como su nombre indica, presentan un carácter patrimonial, y que por sus valores arquitectónicos e históricos quedan sujetos al nivel máximo de protección en base a su preservación total.

Se establecen dos niveles:

Nivel I - Declarados.

Nivel II - No Declarados.

Los inmuebles Nivel I - BIC son los así declarados por la Administración competente.

Los edificios de Nivel II, son aquellos edificios que por su interés pueden ser objeto de declaración, ya que son edificios de innegable categoría histórico-artística y representan hitos fundamentales para la identificación e imagen de la ciudad.

Se permiten obras de:

Consolidación.

Conservación.

Restauración.

Según lo dispuesto por el art. 19 de la ley 16/85 del 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, en los monumentos declarados BIC no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble

o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias sin autorización para colocar en fachadas o en cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo.

- Grado II - Protección Estructural: Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico.

Comprende aquellas edificaciones de valor histórico y arquitectónico cuya estructura y fachada deben conservarse en su estado actual, y que constan de otra serie de componentes cuya conservación se pretende.

Estos componentes o elementos pueden estar constituidos por las fachadas interiores, patios, escaleras, forjados, artesonados, solados, elementos de carpintería y demás acabados.

Excepcionalmente, se incluyen en este grado de protección aquellos inmuebles que, aún careciendo de fachada objeto de conservación, cuentan con elementos singulares interiores de gran valor.

Este grado tiene por objeto mantener la estructura y los elementos de valor arquitectónico, permitiendo la sustitución del resto de la edificación para mejorar su calidad y su adecuación a nuevos usos. Se aplica a aquellos edificios que cuentan con elementos o partes interiores objeto de protección.

Se permiten obras de:

Consolidación.

Conservación.

Restauración.

Reforma.

- Grado III - Protección Ambiental: Bienes Inmuebles de Interés Ambiental.

Comprende aquellos inmuebles de Valor Arquitectónico, que o bien por su carácter, o situación en relación con su entorno, o por estar localizados en un área de transición, entre zonas renovadas y zonas de alto nivel ambiental, deben ser objeto de protección, al menos en lo que a su aspecto exterior se refiere.

Este grado tiene por objeto el mantenimiento del carácter de la ciudad, para lo cual se valora cada unidad edificatoria en relación con el entorno que configura. Se dirige, asimismo, fundamentalmente, al mantenimiento de los aspectos exteriores de la edificación.

En los edificios de Interés Ambiental, se permiten obras de:

Consolidación.

Conservación.

Restauración.

Reforma.

Reestructuración de cubiertas.

Reestructuración interior y de fachada.

En el último de los casos, y en el límite de intervenciones, no se permitirá el vaciado interior debiendo mantenerse la fachada. No se permite obra nueva, según el concepto que se define en el art. VI.12 siguiente.

- Entornos de Bienes de Interés Cultural.

En los edificios incluidos en el entorno, se permiten todas las obras indicadas para los Bienes Inmuebles de Interés Ambiental y además las de «obra nueva de Entorno de Bien de Interés Cultural», según se define en el art. VI.12 siguiente.

- Grado IV. Protección Ambiental: Mantenimiento de Valores Ambientales.

Comprende aquellos inmuebles de valor arquitectónico que, por su carácter, se considera que deben mantener sus valores ambientales.

Este grado tiene por objeto el mantenimiento del carácter de la ciudad, para lo cual se valora cada unidad edificatoria en relación con el entorno que configura. Se dirige, asimismo, fundamentalmente, al mantenimiento de los aspectos exteriores de la edificación.

Se permiten obras de consolidación, conservación, restauración, reforma, reestructuración de cubiertas y reestructuración interior y de fachada. En este último caso, y en el límite de las intervenciones, se permitirá el vaciado interior, pudiendo reconstruirse la fachada.

II. Catálogo del Patrimonio Edificado.

El municipio de Villanueva del Ariscal ofrece un rico y variado conjunto de elementos de interés histórico, arquitectónico y tradicional, que se ha analizado de forma pormenorizada con vistas a su catalogación.

El conjunto de edificaciones clasificadas se incluyen en el Catálogo del Plan General de Ordenación Urbanística que, como documento complementario a éste, se tramita conjuntamente.

Referencia al Catálogo Complementario del Plan General de Ordenación Urbanística indicado, se realiza en los arts. I.1 y I.10 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo VI.12. Definición de los tipos de obra.

En las Normas de Protección se distinguen entre los siguientes tipos de obra, que serán aplicables a los distintos grados de protección:

- a) Obras de consolidación.
- b) Obras de conservación.
- c) Obras de restauración.
- d) Obras de reforma.
- e) Obras de reestructuración de cubiertas.
- f) Obras de reestructuración interior y de fachada.
- g) Obra nueva.
- h) Obra nueva en Entorno de Bien Cultural.

a) Obras de consolidación.

Son obras de consolidación las necesarias para evitar la ruina o derrumbamiento de un edificio o parte de él. Se refieren al afianzamiento y refuerzos de elementos estructurales con eventual sustitución de éstos.

b) Obras de conservación.

Son obras de conservación las necesarias para el mantenimiento de la edificación en el estado actual, evitando el abandono y deterioro por la acción de los agentes atmosféricos, el uso o abandono.

Incluyen la reparación de elementos decorativos, instalaciones y estrictas obras de mantenimiento, retejado, pinturas y solados.

c) Obras de restauración.

Son obras de restauración las necesarias para dotar al edificio de su imagen y condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño, llevándose a cabo en base a pruebas documentales o conocimientos comprobados de la anterior situación.

Son casos de restauración la eliminación de añadidos, limpieza de enfoscados, apertura o cerramiento de huecos modificados, etc.

Caso de que no existan restos o pruebas en partes de edificios, se permitirá completar la unidad del edificio mediante aportaciones de nuevo añadido.

d) Obras de reforma.

Son obras de reforma las que afectan a la redistribución de los espacios interiores sin afectar a las características estructurales del edificio.

En caso de que la obra afecte a elementos comunes, éstos no deben sufrir alteración, tanto en sus elementos estructurales como en los acabados y decoración. Se consideran elementos comunes los portales, escaleras, ascensores, patios, etc.

e) Reestructuración de cubiertas.

Son obras de reestructuración de cubiertas las que afecten a la sustitución total o parcial de los elementos

estructurales de la misma con objeto de adecuarla a los nuevos usos previstos.

En este tipo de obras, se permite el cambio de pendiente en las cubiertas en todos los paños, a excepción del que vierte a la calle sin incremento de la altura del paño de la fachada de la planta primera y asimismo, sin elevación del borde del faldón que vierta a la calle. En ese paño de cubierta que vierte a la calle, quedan prohibidos huecos en el faldón y elementos emergentes tipo mansarda.

f) Reestructuración interior y de fachada.

Son obras de reestructuración las que modifican el espacio interior del edificio, con alteración sustancial de elementos comunes y elementos fijos o estructurales, modificando la tipología del edificio.

Podrá modificarse el volumen existente mediante la sustitución de los fondos edificables, ocupación u dimensión de patios.

Este tipo de obra no incluye el vaciado total del espacio interior, y sí la reestructuración de fachada (considerando ésta como el mantenimiento íntegro de la fachada), siempre que esta reestructuración consista en pequeñas intervenciones como la transformación de uno de los huecos de planta baja en puerta, y que se respete la integridad física de la fachada original, manteniéndose, en todo caso, los elementos valiosos de su primitiva construcción.

Los elementos a conservar deberán ser integrados de forma acorde con el nuevo diseño, exigiendo el mantenimiento de su localización actual.

g) Obra nueva.

Incluye tanto la adición de nuevas plantas sobre la edificación existente, como la realización de obras completas de nueva planta.

h) Obra nueva en Entorno de Bien de Interés Cultural.

Con el fin de garantizar la homogeneidad y regularidad exigida en los procesos de renovación urbana en entornos de Bienes de Interés Cultural, se seguirán, en los diseños de obra nueva, los siguientes criterios de composición y modulación:

5. Se utilizará un ritmo seriado de huecos y paños ciegos, debiendo justificarse claramente cualquier otra solución.

6. Se conservará el plano de fachada, permitiéndose los salientes.

7. Las losas de balcones y miradores, cuando sobresalgan aisladamente tendrán un canto máximo de 15 cm. en los bordes.

8. Las barandillas no serán macizas o continuas, para expresar la autonomía del plano de fachada.

9. La planta baja se tratará como una planta más de la edificación, siguiendo los mismos criterios y composición que el resto de la fachada. Los huecos serán de ancho no superior a 3 m. y estarán separados 0,60 m, como mínimo, de la medianera.

10. Se prohíbe el uso de ladrillo visto en fachada.

11. Se seguirá la tramitación indicada en el art. VI.13 de las Normas Urbanísticas para la solicitud de licencia de obra en edificaciones incluidas en el Catálogo.

12. Con objeto de evitar alteraciones importantes o la pérdida de valores, se prohíbe, con carácter general, la segregación de parcelas, la sustitución de cubiertas o la construcción de semisótanos con elevación de las plantas bajas hasta 1,70 metros sobre la rasante.

9. Todas estas obras incluidas en el Entorno del BIC Bodegas Góngora, incluida la sustitución total de la edificación, habrán de remitirse a la Comisión de Patrimonio de la Consejería de Cultura para que las analice y emita su correspondiente informe.

CAPÍTULO III

Normas de protección del patrimonio arqueológico

Artículo VI.14. Yacimiento Arqueológicos. Definición.

1. En virtud de lo establecido en el art. 15.5 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y en el artículo 2.1 de la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía, forman parte de dicho patrimonio los bienes muebles e inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y se encuentren en la superficie, en el subsuelo o bajo aguas territoriales españolas.

2. Por lo tanto, y a efectos de esta normativa, bajo esta categoría se incluyen aquellos lugares específicamente indicados que por su interés cultural, científico y/o patrimonial exigen, de cara a su preservación, la limitación de usos y actividades que puedan suponer la transformación, merma o destrucción de los valores que se pretenden proteger.

Artículo VI.15. Yacimientos Arqueológicos del Término Municipal de Villanueva del Ariscal.

1. La anterior definición se aplica a cualquier sitio de interés arqueológico que pueda documentarse en el Término Municipal de Villanueva del Ariscal.

2. Los suelos que se califiquen como yacimientos arqueológicos en el Término Municipal estarán sometidos al régimen definido en las Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico de este documento urbanístico.

3. Se considerará automáticamente bajo el mismo régimen de protección cualquier otro sitio de interés arqueológico que pueda diagnosticarse en el futuro, producto del hallazgo casual o como resultado de una actividad encaminada específicamente a la evaluación arqueológica de los suelos.

4. Según establecen los Títulos V de la Ley 16/1985 PHE y II y VI de la Ley 1/1991 PHA, todo propietario de un terreno o inmueble donde se conozca o compruebe la existencia de bienes del Patrimonio Histórico, inmuebles o muebles, debe atender a la obligación de preservación de los mismos.

5. Quedan suspendidas todas las licencias municipales de parcelación, edificación y de cualquier otra actividad que pueda suponer erosión, agresión o menoscabo de su integridad para los yacimientos arqueológicos localizados en Suelo No Urbanizable y Suelo Urbanizable.

Artículo VI.16. Hallazgos casuales.

1. Tendrán la consideración de hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo valores que son propios del Patrimonio Histórico, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remoción de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole, según establecen los arts. 41 de la Ley 16/1985 PHE y 50 de la Ley 1/1991 PHA. A efectos de su consideración jurídica se estará a lo dispuesto en el art. 44 de la Ley 16/1985 PHE.

2. En caso de que se produzca un hallazgo casual, el procedimiento a seguir por parte del descubridor y/o el Ayuntamiento de Villanueva del Ariscal será el establecido en el Título V, Patrimonio Arqueológico, Capítulo II, Protección del Patrimonio Arqueológico, arts. 79 y siguientes del Decreto 19/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico (BOJA núm. 43 de 17 de marzo de 1995).

Artículo VI.17. Yacimientos arqueológicos radicados en Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

1. Con anterioridad al inicio de cualquier actividad que implique movimientos de tierra en los suelos clasificados como No Urbanizables será necesario llevar a cabo una intervención arqueológica preventiva que determine la posible existencia de restos y/o elementos de

índole arqueológica que pudieran verse afectados por las obras. Dicha intervención deberá atenerse a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA núm. 134 de 15 de julio de 2003).

2. En los suelos clasificados como urbanizables, en cualquiera de sus modalidades donde se haya constatado la existencia de restos y/o elementos arqueológicos sólo se admitirá el uso como Sistema de Espacios Libres, siempre y cuando no impliquen plantaciones o remociones de tierra. Cuando se trate de la implantación de un Sistema General, se estará a lo dispuesto por la Consejería de Cultura a partir del análisis de los resultados de la actividad arqueológica que aquélla determine.

3. Las intervenciones arqueológicas citadas en los puntos anteriores deberán acogerse al régimen de autorizaciones previsto en el art. 7 de esta normativa.

Artículo VI.18. Régimen de usos de los yacimientos arqueológicos radicados en Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

1. Los suelos clasificados como Urbanizables y No Urbanizables que contengan yacimientos arqueológicos se someten al siguiente régimen de usos:

1.1. Usos Prohibidos:

En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar las labores de protección, investigación y conservación de los yacimientos.

Explanaciones, aterrazamientos y, en general, movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento arqueológico.

Obras destinadas a la captación de agua.

Implantación de cultivos cuyo laboreo implique remociones del terreno.

Tala de árboles a efectos de transformación del uso del suelo.

Paso de maquinaria, agrícola o de cualquier otra tipología o uso, con especial prohibición sobre las de gran tonelaje.

Extracciones de arena y áridos, explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de estas actividades.

Construcción o instalaciones de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, piscifactorías, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc.

Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca.

Construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.

Construcciones y edificaciones públicas singulares.

Construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.

Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en el medio rural.

Obras e instalaciones turísticas y/o recreativas, parques de atracciones y construcciones hosteleras.

Localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.

Todo tipo de obras de infraestructura, así como anejas, sean temporales o no.

Instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos, excepto los de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.

El Ayuntamiento informará expresamente a los cazadores sobre la prohibición de establecer puestos, coberti-

zos o cualquier otra instalación relacionada con la actividad en las áreas delimitadas como yacimientos arqueológicos.

1.2. Usos Permitidos.

Reparación de vallados siempre y cuando se desarrolle por el mismo trazado y se utilicen las mismas técnicas de sujeción.

1.3. Usos sometidos a Autorización Administrativa:

Aquellas instalaciones que, contempladas en un proyecto unitario, estén orientadas a mostrar o exponer las características del yacimiento, previa autorización e informe del organismo competente.

Actividades orientadas a potenciar los valores del yacimiento arqueológico: Es decir, actuaciones de investigación, conservación, protección, etc.

Adecuaciones de carácter ecológico, recreativo o de cualquier otra índole: Creación de parques, rutas turístico-ecológicas, instalaciones deportivas en medio rural, etc.

Obras de acondicionamiento, mejora y reparación de caminos y accesos consolidados.

Tareas de restauración ambiental.

Artículo VI.19. Actividades Arqueológicas en los yacimientos arqueológicos del término municipal de Villanueva del Ariscal.

1. Las actividades arqueológicas, cuyo desarrollo y metodología será establecido por la Consejería de Cultura para cada caso mientras no se encuentre operativa la carta Arqueológica del Término Municipal de Villanueva del Ariscal, serán siempre anteriores al otorgamiento de licencia de obras, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

2. En función de los resultados de la intervención arqueológica la Consejería de Cultura decidirá sobre la conveniencia de desarrollar en su integridad el proyecto urbanístico que generó la actuación, o bien sobre la necesidad de establecer las modificaciones que garanticen la correcta preservación de los restos arqueológicos documentados.

3. Tal y como establece el art. 39 del reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, los proyectos urbanísticos que afecten a bienes catalogados a efectos del reparto de cargas urbanísticas, tendrán en cuenta la necesidad de conservar el Patrimonio Arqueológico en el momento de estimar aprovechamientos patrimoniales.

Artículo VI.20. Régimen de autorización en áreas con protección arqueológica.

1. En atención a lo establecido en el art. 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, los proyectos de excavaciones arqueológicas, cualquiera que sea su cuantía e independientemente de quien deba financiarlos y ejecutarlos, incluirán, en todo caso, un porcentaje de hasta un veinte por ciento destinado a la conservación y restauración de los yacimientos arqueológicos y los materiales procedentes de los mismos. Dicho porcentaje también podrá destinarse a la consolidación de los restos arqueológicos, a la restauración de materiales procedentes de la excavación y/o su conservación incluyendo su clasificación, estudio, transporte, almacenaje, etc.

2. Las actividades arqueológicas que se realicen en cumplimiento del apartado anterior tendrán el carácter de preventivas según establecido en el art. 5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.

3. El procedimiento de autorización de una actividad arqueológica preventiva se atenderá a lo establecido en los arts. 22, 23 y 24 del Reglamento de Actividades Arqueológicas y su ejecución a lo establecido en el Capítulo II, Desarrollo de la actividad arqueológica, del citado Reglamento.

4. Las actividades arqueológicas que se realicen en los yacimientos del Término Municipal inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz podrán tener carácter puntual o incluirse en el Proyecto General de Investigación. En ambos casos deberán igualmente atenerse a lo establecido en el reglamento de Actividades de Actividades Arqueológicas.

Artículo VI.21. Infracciones y sanciones.

1. Salvo que sea constitutivo de delito, en cuyo caso se estará a lo previsto en la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal en su Título XVI, constituyen infracciones administrativas las acciones u omisiones que supongan incumplimiento de las obligaciones establecidas en las leyes 16/1985 PHE y 1/1991 PHA.

2. Se considerará infracción administrativa, o en su caso penal, toda actuación o actividad que suponga la destrucción o expolio del Patrimonio Arqueológico según se estipula en el Título IX de la Ley 16/1985 PHE, en el Título XII de la Ley 1/1991 PHA y en el Título XVI, Capítulo II, de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.

ANEXO II DE CORRECCIONES INTRODUCIDAS EN RESPUESTA A LOS INFORMES EMITIDOS POR LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA DE FECHAS 18.1.06 Y 3.11.06 CON RELACIÓN AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VILLANUEVA DEL ARISCAL (SEVILLA)

CAPÍTULO I

Consideraciones generales

A. Introducción

El presente documento responde y da cumplimiento a lo indicado en los siguientes informes sectoriales:

- Consejería de Cultura. Informe de fecha 18.1.06 de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de Sevilla en relación al PGOU de Villanueva del Ariscal (Sevilla).

- Consejería de Cultura. Resolución de fecha 3.11.06 del Delegado Provincial de la Consejería de Cultura en Sevilla por la que se deciden las medidas a adoptar tras la intervención arqueológica. Prospección superficial en áreas a recalificar en Villanueva del Ariscal (Sevilla).

B. Carácter del presente documento.

El presente documento se conforma como Anexo del Documento núm. 5. Normas Urbanísticas, y por tanto forma parte integrante de las determinaciones de ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva del Ariscal.

CAPÍTULO II

Correcciones introducidas en el Documento núm. 5. Normas Urbanísticas

1. Realización de la prospección arqueológica.

En el Informe de fecha 18.1.06 citado en el Capítulo anterior se hace referencia, en su apartado A. Patrimonio arqueológico, a la conveniencia de «la realización de dicha prospección (arqueológica) como parte de los estudios que integran el proceso de elaboración del planeamiento general y cuyas conclusiones, con la posible identificación de yacimientos a través de delimitaciones precisas deberían ser incorporadas a las determinaciones de la Ordenación».

Con fecha 6.10.06, esta Delegación resolvió autorizar la intervención preventiva en áreas a recalificar en Villanueva del Ariscal (Sevilla) bajo la dirección de doña Nuria Sánchez Capote, que realiza un Informe-Memoria de una prospección arqueológica terrestre recogido bajo el epígrafe de actividad arqueológica puntual.

Con posterioridad, se emite informe de fecha 3.11.06 citado en el Capítulo anterior, cuya resolución, que afecta a los Sectores Residenciales SR-5 y SR-9, se incorporará en estas Normas Urbanísticas según se transcribe a continuación:

Artículo IV.48. Condiciones de desarrollo y ejecución.

- Figura de Planeamiento.

El Sector será objeto de un único Plan Parcial.

- Sistema de Gestión.

La promoción será privada.

- Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

- Ejecución del Planeamiento.

Cada Plan Parcial definirá el número de Unidades de Ejecución de su ámbito. Cada Unidad de Ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante un único Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución.

- Ejecución Material.

Se realizarán Controles Arqueológicos de los Movimientos de Tierra durante las obras que se lleven a cabo en este Sector SR-5 del PGOU, intervenciones arqueológicas que deberán atenerse en todos sus términos a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Estos controles arqueológicos tendrán carácter vinculante como servidumbre al promotor del sector, y deberán remitirse a la Comisión de Patrimonio de la Consejería de Cultura para que ésta los analice y emita su correspondiente informe.

En función de los resultados que se obtengan, esto servirá para adecuar las determinaciones de ordenación de los futuros planeamientos de desarrollo en relación con la protección del Patrimonio detectado.

Artículo IV.58. Condiciones de desarrollo y ejecución.

- Figura de Planeamiento.

El Sector será objeto de un único Plan Parcial.

- Sistema de Gestión.

La promoción será privada.

- Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

- Ejecución del Planeamiento.

Cada Plan Parcial definirá el número de Unidades de Ejecución de su ámbito. Cada Unidad de Ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante un único Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución.

- Ejecución Material.

Se realizarán Controles Arqueológicos de los Movimientos de Tierra durante las obras que se lleven a cabo en el Sector SR-9 del PGOU, intervenciones arqueológicas que deberán atenerse en todos sus términos a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Estos controles arqueológicos tendrán carácter vinculante como servidumbre al promotor del sector, y deberán remitirse a la Comisión de Patrimonio de la Consejería de Cultura para que ésta los analice y emita su correspondiente informe.

En función de los resultados que se obtengan, esto servirá para adecuar las determinaciones de ordenación de los futuros planeamientos de desarrollo en relación con la protección del Patrimonio detectado.

2. Incorporación de Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico.

En el Informe de fecha 18.1.06 citado en el Capítulo anterior se hace referencia, en su apartado A. Patrimonio arqueológico, a la necesidad de una «Normativa de Protección de los Yacimientos Arqueológicos identifica-

dos y delimitados tras la prospección». No habiéndose detectado ninguno en la citada prospección, se incluirá, no obstante, un nuevo Capítulo III. Normas de protección del patrimonio arqueológico, Título VI. Normativa de protección, arts. VI.14 a VI.21, artículos que se corresponden con los arts. 1 a 8 del Informe citado.

A continuación se transcribe este Capítulo tal y como se incorporará en estas Normas Urbanísticas:

CAPÍTULO III

Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico

Artículo VI.14. Yacimiento Arqueológicos. Definición.

3. En virtud de lo establecido en el art. 15.5 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y en el art. 2.1 de la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía, forman parte de dicho patrimonio los bienes muebles e inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y se encuentren en la superficie, en el subsuelo o bajo aguas territoriales españolas.

4. Por lo tanto, y a efectos de esta normativa, bajo esta categoría se incluyen aquellos lugares específicamente indicados que por su interés cultural, científico y/o patrimonial exigen, de cara a su preservación, la limitación de usos y actividades que puedan suponer la transformación, merma o destrucción de los valores que se pretenden proteger.

Artículo VI.15. Yacimientos Arqueológicos del Término Municipal de Villanueva del Ariscal.

6. La anterior definición se aplica a cualquier sitio de interés arqueológico que pueda documentarse en el Término Municipal de Villanueva del Ariscal.

7. Los suelos que se califiquen como yacimientos arqueológicos en el Término Municipal estarán sometidos al régimen definido en las Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico de este documento urbanístico.

8. Se considerará automáticamente bajo el mismo régimen de protección cualquier otro sitio de interés arqueológico que pueda diagnosticarse en el futuro, producto del hallazgo casual o como resultado de una actividad encaminada específicamente a la evaluación arqueológica de los suelos.

9. Según establecen los Títulos V de la Ley 16/1985 PHE y II y VI de la Ley 1/1991 PHA, todo propietario de un terreno o inmueble donde se conozca o compruebe la existencia de bienes del Patrimonio Histórico, inmuebles o muebles, debe atender a la obligación de preservación de los mismos.

10. Quedan suspendidas todas las licencias municipales de parcelación, edificación y de cualquier otra actividad que pueda suponer erosión, agresión o menoscabo de su integridad para los yacimientos arqueológicos localizados en Suelo No Urbanizable y Suelo Urbanizable.

Artículo VI.16. Hallazgos casuales.

3. Tendrán la consideración de hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo valores que son propios del Patrimonio Histórico, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remoción de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole, según establecen los arts. 41 de la Ley 16/1985 PHE y 50 de la Ley 1/1991 PHA. A efectos de su consideración jurídica se estará a lo dispuesto en el art. 44 de la Ley 16/1985 PHE.

4. En caso de que se produzca un hallazgo casual, el procedimiento a seguir por parte del descubridor y/o el Ayuntamiento de Villanueva del Ariscal será el establecido en el Título V, Patrimonio Arqueológico, Capítulo II, Protección del Patrimonio Arqueológico, arts. 79 y siguientes del Decreto 19/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico (BOJA núm. 43 de 17 de marzo de 1995).

Artículo VI.17. Yacimientos arqueológicos radicados en Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

4. Con anterioridad al inicio de cualquier actividad que implique movimientos de tierra en los suelos clasificados como No Urbanizables será necesario llevar a cabo una intervención arqueológica preventiva que determine la posible existencia de restos y/o elementos de índole arqueológica que pudieran verse afectados por las obras. Dicha intervención deberá atenerse a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA número 134 de 15 de julio de 2003).

5. En los suelos clasificados como urbanizables, en cualquiera de sus modalidades donde se haya constatado la existencia de restos y/o elementos arqueológicos sólo se admitirá el uso como Sistema de Espacios Libres, siempre y cuando no impliquen plantaciones o remociones de tierra. Cuando se trate de la implantación de un Sistema General, se estará a lo dispuesto por la Consejería de Cultura a partir del análisis de los resultados de la actividad arqueológica que aquélla determine.

6. Las intervenciones arqueológicas citadas en los puntos anteriores deberán acogerse al régimen de autorizaciones previsto en el art. 7 de esta normativa.

Artículo VI.18. Régimen de usos de los yacimientos arqueológicos radicados en Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

2. Los suelos clasificados como Urbanizables y No Urbanizables que contengan yacimientos arqueológicos se someten al siguiente régimen de usos:

2.1. Usos Prohibidos:

En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar las labores de protección, investigación y conservación de los yacimientos.

Explanaciones, aterrazamientos y, en general, movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento arqueológico.

Obras destinadas a la captación de agua.

Implantación de cultivos cuyo laboreo implique remociones del terreno.

Tala de árboles a efectos de transformación del uso del suelo.

Paso de maquinaria, agrícola o de cualquier otra tipología o uso, con especial prohibición sobre las de gran tonelaje.

Extracciones de arena y áridos, explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de estas actividades.

Construcción o instalaciones de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, piscifactorías, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc.

Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca.

Construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.

Construcciones y edificaciones públicas singulares.

Construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.

Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en el medio rural.

Obras e instalaciones turísticas y/o recreativas, parques de atracciones y construcciones hosteleras.

Localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.

Todo tipo de obras de infraestructura, así como anejas, sean temporales o no.

Instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos, excepto los de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.

El Ayuntamiento informará expresamente a los cazadores sobre la prohibición de establecer puestos, cobertizos o cualquier otra instalación relacionada con la actividad en las áreas delimitadas como yacimientos arqueológicos.

2.2. Usos Permitidos.

Reparación de vallados siempre y cuando se desarrolle por el mismo trazado y se utilicen las mismas técnicas de sujeción.

2.3. Usos sometidos a Autorización Administrativa:

Aquellas instalaciones que, contempladas en un proyecto unitario, estén orientadas a mostrar o exponer las características del yacimiento, previa autorización e informe del organismo competente.

Actividades orientadas a potenciar los valores del yacimiento arqueológico: Es decir, actuaciones de investigación, conservación, protección, etc.

Adecuaciones de carácter ecológico, recreativo o de cualquier otra índole: creación de parques, rutas turístico-ecológicas, instalaciones deportivas en medio rural, etc.

Obras de acondicionamiento, mejora y reparación de caminos y accesos consolidados.

Tareas de restauración ambiental.

Artículo VI.19. Actividades Arqueológicas en los yacimientos arqueológicos del término municipal de Villanueva del Ariscal.

4. Las actividades arqueológicas, cuyo desarrollo y metodología será establecido por la Consejería de Cultura para cada caso mientras no se encuentre operativa la carta Arqueológica del Término Municipal de Villanueva del Ariscal, serán siempre anteriores al otorgamiento de licencia de obras, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

5. En función de los resultados de la intervención arqueológica la Consejería de Cultura decidirá sobre la conveniencia de desarrollar en su integridad el proyecto urbanístico que generó la actuación, o bien sobre la necesidad de establecer las modificaciones que garanticen la correcta preservación de los restos arqueológicos documentados.

6. Tal y como establece el art. 39 del reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, los proyectos urbanísticos que afecten a bienes catalogados a efectos del reparto de cargas urbanísticas, tendrán en cuenta la necesidad de conservar el Patrimonio Arqueológico en el momento de estimar aprovechamientos patrimoniales.

Artículo VI.20. Régimen de autorización en áreas con protección arqueológica.

5. En atención a lo establecido en el artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, los proyectos de excavaciones arqueológicas, cualquiera que sea su cuantía e independientemente de quien deba financiarlos y ejecutarlos, incluirán, en todo caso, un porcentaje de hasta un veinte por ciento destinado a la conservación y restauración de los yacimientos arqueológicos y los materiales procedentes de los mismos. Dicho porcentaje también podrá destinarse a la consolidación de los restos arqueológicos, a la restauración de materiales procedentes de la excavación y/o su conservación incluyendo su clasificación, estudio, transporte, almacenaje, etc.

6. Las actividades arqueológicas que se realicen en cumplimiento del apartado anterior tendrán el carácter de preventivas según establecido en el art. 5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.

7. El procedimiento de autorización de una actividad arqueológica preventiva se atenderá a lo establecido en los arts. 22, 23 y 24 del Reglamento de Actividades Arqueológicas y su ejecución a lo establecido en el Capítulo II, Desarrollo de la actividad arqueológica, del citado Reglamento.

8. Las actividades arqueológicas que se realicen en los yacimientos del Término Municipal inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz podrán tener carácter puntual o incluirse en el Proyecto General de Investigación. En ambos casos deberán igualmente atenderse a lo establecido en el reglamento de Actividades de Actividades Arqueológicas.

Artículo VI.21. Infracciones y sanciones.

3. Salvo que sea constitutivo de delito, en cuyo caso se estará a lo previsto en la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal en su Título XVI, constituyen infracciones administrativas las acciones u omisiones que supongan incumplimiento de las obligaciones establecidas en las leyes 16/1985 PHE y 1/1991 PHA.

4. Se considerará infracción administrativa, o en su caso penal, toda actuación o actividad que suponga la destrucción o expolio del Patrimonio Arqueológico según se estipula en el Título IX de la Ley 16/1985 PHE, en el Título XII de la Ley 1/1991 PHA y en el Título XVI, Capítulo II, de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal».

3. Obras en el entorno del BIC.

En el Informe de fecha 18.1.06 citado en el Capítulo anterior se indica, en su apartado B. Patrimonio inmueble, que «Estas medidas de protección parecen claramente insuficientes en el entorno del BIC en orden a mantener los valores tipológicos del caserío, referidos tanto a sus características formales como a la configuración de la trama urbana, factores por los que fueron incluidas las parcelas afectadas en la delimitación del entorno del BIC. En este sentido, las Normas y el Catálogo deberían incluir condiciones más restrictivas en el sector...».

Se indicará en las Normas Urbanísticas que, con objeto de evitar alteraciones importantes o la pérdida de valores, se prohíbe, con carácter general, la segregación de parcelas, la sustitución de cubiertas o la construcción de semisótanos con elevación de las plantas bajas hasta 1,70 metros sobre la rasante.

El apartado h) Obra nueva en Entorno de Bien de Interés Cultural, del art. VI.12. Definición de los tipos de Obras de las Normas Urbanísticas, quedará como se transcribe a continuación:

h) Obra nueva en Entorno de Bien de Interés Cultural.

Con el fin de garantizar la homogeneidad y regularidad exigida en los procesos de renovación urbana en entornos de Bienes de Interés Cultural, se seguirán, en los diseños de obra nueva, los siguientes criterios de composición y modulación:

1. Se utilizará un ritmo seriado de huecos y paños ciegos, debiendo justificarse claramente cualquier otra solución.

2. Se conservará el plano de fachada, permitiéndose los salientes.

3. Las losas de balcones y miradores, cuando sobresalgan aisladamente tendrán un canto máximo de 15 cm en los bordes.

4. Las barandillas no serán macizas o continuas, para expresar la autonomía del plano de fachada.

5. La planta baja se tratará como una planta más de la edificación, siguiendo los mismos criterios y composición que el resto de la fachada. Los huecos serán de ancho no superior a 3 m. y estarán separados 0,60 m, como mínimo, de la medianera.

6. Se prohíbe el uso de ladrillo visto en fachada.

7. Se seguirá la tramitación indicada en el art. VI.13 para la solicitud de licencia de obra en edificaciones incluidas en el Catálogo.

8. Con objeto de evitar alteraciones importantes o la pérdida de valores, se prohíbe, con carácter general, la segregación de parcelas, la sustitución de cubiertas o la construcción de semisótanos con elevación de las plantas bajas hasta 1,70 metros sobre la rasante.

4. Definición de obras de reforma del art. VI.12. Definición de los tipos de obra.

En el Informe de fecha 18.1.06 citado en el Capítulo anterior se indica, en su apartado B. Patrimonio inmueble, que «resulta algo confusa la definición de las obras de reforma, que podría aclararse con la eliminación o reconsideración del último párrafo».

Se eliminará en las Normas Urbanísticas dicho párrafo, quedando el punto d) Obras de reforma, del art. VI.12. Definición de los tipos de obras, de la siguiente manera:

i) Obras de reforma.

Son obras de reforma las que afectan a la redistribución de los espacios interiores sin afectar a las características estructurales del edificio.

En caso de que la obra afecte a elementos comunes, éstos no deben sufrir alteración, tanto en sus elementos estructurales como en los acabados y decoración. Se consideran elementos comunes los portales, escaleras, ascensores, patios, etc.

5. Restricción de la altura máxima en edificios catalogados.

Se modifica el art. II.23 de las Normas Urbanísticas, que permite un Aprovechamiento bajo cubierta computable a partir de 1,80 metros de altura. No se permitirán alturas superiores a 1,80 metros en edificios catalogados.

El artículo quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo II.23. Superficie edificada. Edificabilidad. Cómputo.

1. Superficie edificada. Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción de cada planta, siendo la superficie total edificada, la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas.

2. Edificabilidad. Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo. Se establece como relación de metros cuadrados de superficie edificable total por metro cuadrado de superficie de suelo de que se trate.

3. Cómputo de la superficie edificada.

Se computa el 50% como superficie edificada lo siguiente:

- Los soportales.

- Los sótanos.

- Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima (art. II.16) y los aprovechamientos bajo cubierta inclinada.

- Las cornisas y bordes de cubiertas (art. II.18).

- Los vuelos vivideros, es decir, los balcones, cierres y terrazas en el caso de estar cubiertos y cerrados por dos laterales (II.18).

- Los patios cerrados en planta baja.

4. Aprovechamiento bajo cubierta. Respetándose lo establecido en el art. II.17 de estas Normas Urbanísticas, se permite un aprovechamiento bajo cubierta. Esta superficie computará a partir de una altura interior de 1,80 metros en la edificabilidad máxima sobre parcela asignada en el Plan General.

5. No se permitirán alturas superiores a 1,80 metros en edificios catalogados.

6. Correcciones en inmuebles catalogados en Grado C: Protección Ambiental.

En el Informe de fecha 18.1.06 citado en el Capítulo anterior se indica, en su apartado B. Patrimonio inmueble,

que «En el Grado de catalogación C: Protección Ambiental, se incluyen determinados elementos que por sus caracteres formales y significado histórico conservan valores patrimoniales de suficiente relevancia, al igual que otros muchos que se detectan en el paisaje urbano de la localidad y que no han sido identificados. Sería recomendable, por tanto, efectuar una revisión de los mismos al objeto de ser contemplados en un nivel de catalogación que les garantice una protección de mayor rango, quedando en el Grado C sólo aquéllos que admitan un menor grado de protección».

Se incluirán nuevos inmuebles en el Catálogo, con elementos aislados a proteger que se catalogan como Grado B: Protección Estructural. En el Grado C: Protección Ambiental, se revisarán las definiciones de tipos de obras definidas en el Título VI, Capítulo II de las Normas Urbanísticas, de modo que se aumente la protección de dichos inmuebles.

La transcripción de las definiciones de tipos de obras modificadas de este Capítulo tal y como se incorporará en las Normas Urbanísticas (art. VI.12) se presenta a continuación:

a) Obras de consolidación.

Son obras de consolidación las necesarias para evitar la ruina o derrumbamiento de un edificio o parte de él. Se refieren al afianzamiento y refuerzos de elementos estructurales con eventual sustitución de éstos.

j) Obras de conservación.

Son obras de conservación las necesarias para el mantenimiento de la edificación en el estado actual, evitando el abandono y deterioro por la acción de los agentes atmosféricos, el uso o abandono.

Incluyen la reparación de elementos decorativos, instalaciones y estrictas obras de mantenimiento, retejado, pinturas y solados.

k) Obras de restauración.

Son obras de restauración las necesarias para dotar al edificio de su imagen y condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño, llevándose a cabo en base a pruebas documentales o conocimientos comprobados de la anterior situación.

Son casos de restauración la eliminación de añadidos, limpieza de enfoscados, apertura o cerramiento de huecos modificados, etc.

Caso de que no existan restos o pruebas en partes de edificios, se permitirá completar la unidad del edificio mediante aportaciones de nuevo añadido.

l) Obras de reforma.

Son obras de reforma las que afectan a la redistribución de los espacios interiores sin afectar a las características estructurales del edificio.

En caso de que la obra afecte a elementos comunes, éstos no deben sufrir alteración, tanto en sus elementos estructurales como en los acabados y decoración. Se consideran elementos comunes los portales, escaleras, ascensores, patios, etc.

m) Reestructuración de cubiertas.

Son obras de reestructuración de cubiertas las que afecten a la sustitución total o parcial de los elementos estructurales de la misma con objeto de adecuarla a los nuevos usos previstos.

En este tipo de obras, se permite el cambio de pendiente en las cubiertas en todos los paños, a excepción del que vierte a la calle sin incremento de la altura del paño de la fachada de la planta primera y asimismo, sin elevación del borde del faldón que vierta a la calle.

n) Reestructuración interior y de fachada.

Son obras de reestructuración las que modifican el espacio interior del edificio, con alteración sustancial de elementos comunes y elementos fijos o estructurales, modificando la tipología del edificio.

Podrá modificarse el volumen existente mediante la sustitución de los fondos edificables, ocupación u dimensión de patios.

Este tipo de obra no incluye el vaciado total del espacio interior, y sí la reestructuración de fachada (considerando ésta como el mantenimiento íntegro de la fachada), siempre que esta reestructuración consista en pequeñas intervenciones como la transformación de uno de los huecos de planta baja en puerta, y que se respete la integridad física de la fachada original, manteniéndose, en todo caso, los elementos valiosos de su primitiva construcción.

Los elementos a conservar deberán ser integrados de forma acorde con el nuevo diseño, exigiendo el mantenimiento de su localización actual.

o) Obra nueva.

Incluye tanto la adición de nuevas plantas sobre la edificación existente, como la realización de obras completas de nueva planta.

7. Eliminación de la posibilidad de la tipología en hilera en Zona II del suelo urbano.

En el Informe de fecha 18.1.06 citado en el Capítulo anterior se indica, en su apartado B. Patrimonio inmueble, que «en ciertas áreas que corresponden a estas instalaciones productivas mencionadas anteriormente, se propone la Zona II. Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria, abriéndose la posibilidad de edificación en hilera, con retranqueos obligatorios en fachada...».

Se indicará en el art. III.12 de las Normas Urbanísticas que esta posibilidad será exclusivamente en el Suelo Urbanizable. El artículo quedará de la siguiente manera:

Artículo III.12. Condiciones de uso.

I. Uso global: Residencial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso y tipología característicos: Residencial en Línea, categoría Unifamiliar.
- Usos complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

Equipamiento Comunitario.

Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

Terciario.

Para promociones unitarias, exclusivamente en el Suelo Urbanizable, se autorizan las viviendas unifamiliares en hilera que formen un conjunto unitario para todo el frente de manzana en el que se integre la edificación, y como mínimo de 8 viviendas.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Industria. Categoría 1.^a a 6.^a.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.
- Residencial Unifamiliar Aislada.

ANEXO III. CONTESTACIÓN AL BORRADOR DE INFORME SOBRE EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PGOU DE VILLANUEVA DEL ARISCAL (SEVILLA) DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA

CAPÍTULO I

Consideraciones generales

A. Introducción.

El presente documento responde y da cumplimiento a lo indicado en el siguiente informe sectorial:

- Consejería de Cultura. Borrador de informe de fecha noviembre de 2006 de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de Sevilla en relación al PGOU de Villanueva del Ariscal (Sevilla).

B. Carácter del presente documento.

El presente documento da respuesta punto por punto al borrador de informe citado en el Apartado A anterior. A continuación se presenta copia del borrador de informe citado.

CAPÍTULO II

Correcciones introducidas en el documento de Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva del Ariscal (Sevilla)

«A. No se ha incluido una Normativa de Protección asimilable al modelo propuesto.»

En el «Documento Núm. 5. Normas Urbanísticas. Anexo. Informes de la Consejería de Cultura de fecha 18.1.06 y 3.11.06», Capítulo II, Apartado 2, se indica lo siguiente:

2. Incorporación de Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico.

En el Informe de fecha 18.1.06 citado en el Capítulo anterior se hace referencia, en su apartado A. Patrimonio Arqueológico, a la necesidad de una «Normativa de Protección de los Yacimientos Arqueológicos identificados y delimitados tras la prospección». No habiéndose detectado ninguno en la citada prospección, se incluirá, no obstante, un nuevo Capítulo III. Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico, Título VI. Normativa de protección, arts. VI.14 a VI.21, artículos que se corresponden con los arts. 1 a 8 del Informe citado.

A continuación se transcribe este Capítulo tal y como se incorporará en estas Normas Urbanísticas:

CAPÍTULO III

Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico

Artículo VI.14. Yacimiento Arqueológicos. Definición.

5. En virtud de lo establecido en el art. 15.5 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y en el art. 2.1 de la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía, forman parte de dicho patrimonio los bienes muebles e inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y se encuentren en la superficie, en el subsuelo o bajo aguas territoriales españolas.

6. Por lo tanto, y a efectos de esta normativa, bajo esta categoría se incluyen aquellos lugares específicamente indicados que por su interés cultural, científico y/o patrimonial exigen, de cara a su preservación, la limitación de usos y actividades que puedan suponer la transformación, merma o destrucción de los valores que se pretenden proteger.

Artículo VI.15. Yacimientos Arqueológicos del Término Municipal de Villanueva del Ariscal.

11. La anterior definición se aplica a cualquier sitio de interés arqueológico que pueda documentarse en el Término Municipal de Villanueva del Ariscal.

12. Los suelos que se califiquen como yacimientos arqueológicos en el Término Municipal estarán sometidos al régimen definido en las Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico de este documento urbanístico.

13. Se considerará automáticamente bajo el mismo régimen de protección cualquier otro sitio de interés arqueológico que pueda diagnosticarse en el futuro, producto del hallazgo casual o como resultado de una actividad encaminada específicamente a la evaluación arqueológica de los suelos.

14. Según establecen los Títulos V de la Ley 16/1985 PHE y II y VI de la Ley 1/1991 PHA, todo propietario de un terreno o inmueble donde se conozca o compruebe la existen-

cia de bienes del Patrimonio Histórico, inmuebles o muebles, debe atender a la obligación de preservación de los mismos.

15. Quedan suspendidas todas las licencias municipales de parcelación, edificación y de cualquier otra actividad que pueda suponer erosión, agresión o menoscabo de su integridad para los yacimientos arqueológicos localizados en Suelo No Urbanizable y Suelo Urbanizable.

Artículo VI.16. Hallazgos casuales.

5. Tendrán la consideración de hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo valores que son propios del Patrimonio Histórico, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remoción de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole, según establecen los arts. 41 de la Ley 16/1985 PHE y 50 de la Ley 1/1991 PHA. A efectos de su consideración jurídica se estará a lo dispuesto en el art. 44 de la Ley 16/1985 PHE.

6. En caso de que se produzca un hallazgo casual, el procedimiento a seguir por parte del descubridor y/o el Ayuntamiento de Villanueva del Ariscal será el establecido en el Título V, Patrimonio Arqueológico, Capítulo II, Protección del Patrimonio Arqueológico, art. 79 y siguientes del Decreto 19/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico (BOJA núm. 43 de 17 de marzo de 1995).

Artículo VI.17. Yacimientos arqueológicos radicados en Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

7. Con anterioridad al inicio de cualquier actividad que implique movimientos de tierra en los suelos clasificados como No Urbanizables será necesario llevar a cabo una intervención arqueológica preventiva que determine la posible existencia de restos y/o elementos de índole arqueológica que pudieran verse afectados por las obras. Dicha intervención deberá atenerse a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA núm. 134 de 15 de julio de 2003).

8. En los suelos clasificados como urbanizables, en cualquiera de sus modalidades donde se haya constatado la existencia de restos y/o elementos arqueológicos sólo se admitirá el uso como Sistema de Espacios Libres, siempre y cuando no impliquen plantaciones o remociones de tierra. Cuando se trate de la implantación de un Sistema General, se estará a lo dispuesto por la Consejería de Cultura a partir del análisis de los resultados de la actividad arqueológica que aquélla determine.

9. Las intervenciones arqueológicas citadas en los puntos anteriores deberán acogerse al régimen de autorizaciones previsto en el art. 7 de esta normativa.

Artículo VI.18. Régimen de usos de los yacimientos arqueológicos radicados en Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

3. Los suelos clasificados como Urbanizables y No Urbanizables que contengan yacimientos arqueológicos se someten al siguiente régimen de usos:

3.1. Usos Prohibidos:

En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar las labores de protección, investigación y conservación de los yacimientos.

Explanaciones, aterrazamientos y, en general, movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento arqueológico.

Obras destinadas a la captación de agua.

Implantación de cultivos cuyo laboreo implique remociones del terreno.

Tala de árboles a efectos de transformación del uso del suelo.

Paso de maquinaria, agrícola o de cualquier otra tipología o uso, con especial prohibición sobre las de gran tonelaje.

Extracciones de arena y áridos, explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de estas actividades.

Construcción o instalaciones de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, piscifactorías, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc.

Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca.

Construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.

Construcciones y edificaciones públicas singulares.

Construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.

Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en el medio rural.

Obras e instalaciones turísticas y/o recreativas, parques de atracciones y construcciones hosteleras.

Localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.

Todo tipo de obras de infraestructura, así como anejas, sean temporales o no.

Instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos, excepto los de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.

El Ayuntamiento informará expresamente a los cazadores sobre la prohibición de establecer puestos, cobertizos o cualquier otra instalación relacionada con la actividad en las áreas delimitadas como yacimientos arqueológicos.

3.2. Usos Permitidos.

Reparación de vallados siempre y cuando se desarrolle por el mismo trazado y se utilicen las mismas técnicas de sujeción.

3.3. Usos sometidos a Autorización Administrativa:

Aquellas instalaciones que, contempladas en un proyecto unitario, estén orientadas a mostrar o exponer las características del yacimiento, previa autorización e informe del organismo competente.

Actividades orientadas a potenciar los valores del yacimiento arqueológico: es decir, actuaciones de investigación, conservación, protección, etc.

Adecuaciones de carácter ecológico, recreativo o de cualquier otra índole: creación de parques, rutas turístico-ecológicas, instalaciones deportivas en medio rural, etc.

Obras de acondicionamiento, mejora y reparación de caminos y accesos consolidados.

Tareas de restauración ambiental.

Artículo VI.19. Actividades Arqueológicas en los yacimientos arqueológicos del término municipal de Villanueva del Ariscal.

7. Las actividades arqueológicas, cuyo desarrollo y metodología será establecido por la Consejería de Cultura para cada caso mientras no se encuentre operativa la carta Arqueológica del Término Municipal de Villanueva del Ariscal, serán siempre anteriores al otorgamiento de licencia de obras, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

8. En función de los resultados de la intervención arqueológica la Consejería de Cultura decidirá sobre la conveniencia de desarrollar en su integridad el proyecto urbanístico que generó la actuación, o bien sobre la necesidad

de establecer las modificaciones que garanticen la correcta preservación de los restos arqueológicos documentados.

9. Tal y como establece el art. 39 del reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, los proyectos urbanísticos que afecten a bienes catalogados a efectos del reparto de cargas urbanísticas, tendrán en cuenta la necesidad de conservar el Patrimonio Arqueológico en el momento de estimar aprovechamientos patrimoniales.

Artículo VI.20. Régimen de autorización en áreas con protección arqueológica.

9. En atención a lo establecido en el art. 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, los proyectos de excavaciones arqueológicas, cualquiera que sea su cuantía e independientemente de quien deba financiarlos y ejecutarlos, incluirán, en todo caso, un porcentaje de hasta un veinte por ciento destinado a la conservación y restauración de los yacimientos arqueológicos y los materiales procedentes de los mismos. Dicho porcentaje también podrá destinarse a la consolidación de los restos arqueológicos, a la restauración de materiales procedentes de la excavación y/o su conservación incluyendo su clasificación, estudio, transporte, almacenaje, etc.

10. Las actividades arqueológicas que se realicen en cumplimiento del apartado anterior tendrán el carácter de preventivas según establecido en el art. 5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.

11. El procedimiento de autorización de una actividad arqueológica preventiva se atenderá a lo establecido en los arts. 22, 23 y 24 del Reglamento de Actividades Arqueológicas y su ejecución a lo establecido en el Capítulo II, Desarrollo de la actividad arqueológica, del citado Reglamento.

12. Las actividades arqueológicas que se realicen en los yacimientos del Término Municipal inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz podrán tener carácter puntual o incluirse en el Proyecto General de Investigación. En ambos casos deberán igualmente atenderse a lo establecido en el reglamento de Actividades de Actividades Arqueológicas.

Artículo VI.21. Infracciones y sanciones.

5. Salvo que sea constitutivo de delito, en cuyo caso se estará a lo previsto en la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal en su Título XVI, constituyen infracciones administrativas las acciones u omisiones que supongan incumplimiento de las obligaciones establecidas en las leyes 16/1985 PHE y 1/1991 PHA.

6. Se considerará infracción administrativa, o en su caso penal, toda actuación o actividad que suponga la destrucción o expolio del Patrimonio Arqueológico según se estipula en el Título IX de la Ley 16/1985 PHE, en el Título XII de la Ley 1/1991 PHA y en el Título XVI, Capítulo II, de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal».

«Tampoco se ha incorporado a la documentación del Plan General los resultados de la Prospección arqueológica realizada, que constata la existencia de dos áreas de interés arqueológico en los sectores SR-5 y SR-9 del suelo urbanizable donde será necesario realizar control arqueológico de los movimientos de tierras a realizar. En las fichas correspondientes a estos sectores deberá quedar definida esta intervención cautelar que, en función de los resultados que se obtengan, servirá para adecuar las determinaciones de ordenación de los futuros planeamientos de desarrollo en relación a la protección del Patrimonio detectado».

En el «Documento Núm. 5. Normas urbanísticas. Anexo. Informes de la Consejería de Cultura de fecha 18.1.06 y 3.11.06», Capítulo II, Apartado 1, se indica lo siguiente:

2. Realización de la prospección arqueológica.

En el Informe de fecha 18.1.06 citado en el Capítulo anterior se hace referencia, en su apartado A. Patrimonio

Arqueológico, a la conveniencia de «la realización de dicha prospección (arqueológica) como parte de los estudios que integran el proceso de elaboración del planeamiento general y cuyas conclusiones, con la posible identificación de yacimientos a través de delimitaciones precisas deberían ser incorporadas a las determinaciones de la Ordenación».

Con fecha 6.10.06, esta Delegación resolvió autorizar la intervención preventiva en áreas a recalificar en Villanueva del Ariscal (Sevilla) bajo la dirección de doña Nuria Sánchez Capote, que realiza un Informe-Memoria de una prospección arqueológica terrestre recogido bajo el epígrafe de actividad arqueológica puntual.

Con posterioridad, se emite informe de fecha 3.11.06 citado en el Capítulo anterior, cuya resolución, que afecta a los Sectores Residenciales SR-5 y SR-9, se incorporará en estas Normas Urbanísticas según se transcribe a continuación:

Artículo IV.48. Condiciones de desarrollo y ejecución.

- Figura de Planeamiento.

El Sector será objeto de un único Plan Parcial.

- Sistema de Gestión.

La promoción será privada.

- Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

- Ejecución del Planeamiento.

Cada Plan Parcial definirá el número de Unidades de Ejecución de su ámbito. Cada Unidad de Ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante un único Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución.

- Ejecución Material.

Se realizarán Controles Arqueológicos de los Movimientos de Tierra durante las obras que se lleven a cabo en este Sector SR-5 del PGOU, intervenciones arqueológicas que deberán atenderse en todos sus términos a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Estos controles arqueológicos tendrán carácter vinculante como servidumbre al promotor del sector, y deberán remitirse a la Comisión de Patrimonio de la Consejería de Cultura para que ésta los analice y emita su correspondiente informe.

En función de los resultados que se obtengan, esto servirá para adecuar las determinaciones de ordenación de los futuros planeamientos de desarrollo en relación con la protección del Patrimonio detectado.

Artículo IV.58. Condiciones de desarrollo y ejecución.

- Figura de Planeamiento.

El Sector será objeto de un único Plan Parcial.

- Sistema de Gestión.

La promoción será privada.

- Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

- Ejecución del Planeamiento.

Cada Plan Parcial definirá el número de Unidades de Ejecución de su ámbito. Cada Unidad de Ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante un único Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución.

- Ejecución Material.

Se realizarán Controles Arqueológicos de los Movimientos de Tierra durante las obras que se lleven a cabo en el Sector SR-9 del PGOU, intervenciones arqueológicas que deberán atenderse en todos sus términos a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Estos controles arqueológicos tendrán carácter vinculante como servidumbre al promotor del sector, y deberán remitirse a la Comisión de Patrimonio de la Con-

sejería de Cultura para que ésta los analice y emita su correspondiente informe.

En función de los resultados que se obtengan, esto servirá para adecuar las determinaciones de ordenación de los futuros planeamientos de desarrollo en relación con la protección del Patrimonio detectado.

«B. No se ha suprimido en el apartado titulado «Régimen transitorio genérico» de la Memoria Justificativa la referencia al órgano autonómico patrimonial sobre el control de las obras a realizar en los inmuebles incluidos en el Catálogo.»

En el «Documento Núm. 8. Catálogo de inmuebles de valor histórico arquitectónico. Anexo. Informes de la Consejería de Cultura de fecha 18.1.06 y 3.11.06», Capítulo II, Apartado 5, se indica lo siguiente:

5. Corrección general en las fichas del catálogo Grado B estructural en relación a la posibilidad de reestructuración de cubiertas.

En el Informe de fecha 18.1.06 citado en el Capítulo anterior se indica, en su apartado B. Patrimonio inmueble, que «Concretando en los elementos catalogados, no parece viable en el Grado B Protección Estructural la posibilidad de reestructuración de cubiertas con el mantenimiento de los valores que caracterizan el grado de protección Estructural, según definición recogida en el art. 261 de las Normas».

Se eliminará en todas las fichas del Catálogo de inmuebles en Grado B: Protección Estructural la posibilidad de reestructuración de cubiertas. El apartado de Actuaciones permitidas de las fichas del Catálogo, página II, quedará de la manera siguiente:

Actuaciones permitidas

Obras de consolidación, conservación, restauración y reforma. Actuaciones definidas en el artículo «Definición de los tipos de Obra» de las Normas Urbanísticas.

«Se reconocen determinados inmuebles con una entidad arquitectónica y tipológica, ubicados en las inmediaciones de la iglesia parroquial, que los harían merecedores de una mayor protección, pudiéndose obtener mediante su trasvase al nivel B (C-1 a C-9, ambas inclusive, y C-37)».

Este inmueble se incluirá en el Grado B, con el correspondiente aumento de protección, con la denominación que se señala a continuación: C-4: B-8.

El resto de los inmuebles analizados por el equipo redactor se considera que deben de permanecer en la categoría C.

«Igualmente se detecta en el Nivel C que la posibilidad de reestructurar fachadas y cubiertas, aunque en menor grado, podría alterar las características del centro histórico».

En el Grado C: Protección Ambiental, se revisarán las definiciones de tipos de obras definidas en el Título VI, Capítulo II de las Normas Urbanísticas, de modo que se aumente la protección de dichos inmuebles.

La transcripción de las definiciones de tipos de obras modificadas de este Capítulo tal y como se incorporará en las Normas Urbanísticas se presenta en el «Documento núm. 8. Normas urbanísticas. Anexo de correcciones introducidas en respuesta a los informes emitidos por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de fechas 18.1.06 y 3.11.06 en relación al PGOU de Villanueva del Ariscal (Sevilla)», que se reproducen más arriba en la página 14 del presente Documento.

«No obstante, ciertos elementos admitirían este tipo de alteración, pudiéndose contemplar en un nivel de protección inferior (D), tendente a mantener exclusivamente los valores ambientales. En este nivel quedarían por analizar para su inclusión aquellos ámbitos urbanos reseñados en el mencionado Informe de 3 de agosto de

2006, además de algunos elementos incluidos en el nivel C, como los identificados en las fichas C-16, C-17, C-28, C-34, C-35 o C-39. Asimismo puede recomendarse la inclusión de los elementos aislados y de gran interés testimonial de la actividad vinícola que se conservan (torres contrapeso), en el nivel A, equiparándolos a los ya incluidos como hitos significativos del paisaje urbano».

Se creará un grado D tendente a mantener exclusivamente los valores ambientales, en el que se podrá reestructurar fachadas y cubiertas a un nivel superior al permitido en el Grado C. Estos edificios no dispondrán de ficha personalizada, pues los ámbitos bien definidos del casco histórico en el que se aplicará la protección serán los siguientes:

- Calle Santísima Trinidad.
- Plaza Rafael Salazar.
- Calle San José.
- Calle Juan Ramón Jiménez.

El proyecto en cada caso deberá contar con el informe favorable de la oficina técnica municipal, que garantice los valores ambientales que se pretenden proteger.

En segundo lugar, los siguientes inmuebles en Grado C pasaran a incluirse en este Grado D -aunque éstos mantendrán su ficha individualizada- con la denominación que sigue a continuación:

- C-16: D-1.
- C-17: D-2.
- C-28: D-3.
- C-34: D-4.
- C-35: D-5.
- C-39: D-6.

En tercer lugar, en relación a las torres contrapeso, como la catalogada como B-7 (C/ Santiago), se incluirán en el Grado A como elementos aislados, por su gran interés testimonial, con la denominación que sigue a continuación:

- Torre contrapeso en C/ Santiago, B-7: A-2.5.
- Torre contrapeso en C/ Inocencio Venegas, en el interior de la parcela catalogada como C-31: A-2.6.

«4. Se observa ausencia de documentación fotográfica de algunas fichas y la no correspondencia de otras con el elemento a proteger, según se ha comprobado en las visitas efectuadas».

Habiéndose analizado nuevamente de manera exhaustiva el documento de Catálogo, se han observado las siguientes ausencias o errores:

- C-29. Vivienda en Suelo No Urbanizable, al norte del núcleo urbano de Villanueva del Ariscal. Falta la fotografía en la ficha C-29-I.
- C-43. Cruz de Nazaret. Falta la fotografía en la ficha C-43-I. Además, está incorrectamente ubicada en el plano de la ficha C-43-II. En la actualidad, está situada en la plazoleta, frente a la calle Cruz de Nazaret. En el Plano núm. 6.3. Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable. Catálogo, sí se encuentra correctamente ubicada.

En el Texto Refundido se incorporarán las fotografías que faltan y se subsanarán los errores detectados.

ANEXO IV DE CORRECCIONES INTRODUCIDAS EN RESPUESTA A LOS SIGUIENTES INFORMES

- Informe de Sevillana Endesa de fecha 6.11.06 relativo a la electrificación del Sector SR-8 de Villanueva del Ariscal (Sevilla).
- Informe de Sevillana Endesa de fecha 14.11.06 para el PGOU de Villanueva del Ariscal Aprobado Inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de marzo de 2005.

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir de fecha 9.11.06 relativo a la Ordenación Pormenorizada del Sector SR-8 del PGOU de Villanueva del Ariscal (Sevilla).

- Informe del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias ADIF de la Delegación de Patrimonio y Urbanismo de Andalucía y Extremadura relativo al documento de correcciones introducidas al PGOU aprobado en sesión plenaria de 24 de octubre de 2006.

CAPÍTULO I

Consideraciones generales

A. Introducción.

El presente documento responde y da cumplimiento a lo indicado en los siguientes informes sectoriales:

- Informe de Sevillana Endesa de fecha 6.11.06 relativo a la electrificación del Sector SR-8 de Villanueva del Ariscal (Sevilla).
- Informe de Sevillana Endesa de fecha 14.11.06 para el PGOU de Villanueva del Ariscal Aprobado Inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de marzo de 2005.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir de fecha 9.11.06 relativo a la Ordenación Pormenorizada del Sector SR-8 del PGOU de Villanueva del Ariscal (Sevilla).
- Informe del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias ADIF de la Delegación de Patrimonio y Urbanismo de Andalucía y Extremadura relativo al documento de correcciones introducidas al PGOU aprobado en sesión plenaria de 24 de octubre de 2006.

B. Carácter del presente documento.

El presente documento se conforma como Anexo del Documento núm. 5. Normas Urbanísticas, y por tanto forma parte integrante de las determinaciones de ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva del Ariscal. A continuación se presenta copia de los informes citados en el apartado anterior A. Introducción:

CAPÍTULO II

Correcciones introducidas en el Documento núm. 5. Normas urbanísticas por lo indicado en el «Informe de Sevillana Endesa de fecha 6.11.06 relativo a la electrificación del Sector SR-8 de Villanueva del Ariscal (Sevilla)»

En el citado informe se indica lo siguiente:

- «Que el citado Sector SR-8 está incluido como sector urbanizable dentro del nuevo PGOU promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Villanueva del Ariscal. Que en esa zona no existe infraestructura eléctrica para atender dicha electrificación y por consiguiente, el estudio de las dotaciones necesarias para los usos previstos en ese Sector ha de contemplarse dentro del conjunto de instalaciones a prever para la electrificación de dicho PGOU, estando a la fecha de hoy pendiente de su informe definitivo».

El estudio de las dotaciones necesarias para los usos previstos en ese Sector se contemplará dentro del conjunto de instalaciones a prever para la electrificación de dicho PGOU y que se concretan en la respuesta al informe posterior «Informe de Sevillana Endesa de fecha 14.11.06 para el PGOU de Villanueva del Ariscal Aprobado Inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de marzo de 2005», que se recoge en el Capítulo III de este Anexo.

- «Que según el art. 112 del RD 1955/2000 es necesario que en los futuros instrumentos de ordenación

urbana se contemple el desarrollo y la planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica, estableciendo las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las mismas.

- Este desarrollo de las infraestructuras de extensión, las infraestructuras rotacionales de cada actuación y las modificaciones necesarias de las existentes, se ejecutarán a cargo de los solicitantes de los nuevos suministros, según establece el art. 45 del RD 1955/2000.

- Que esas instalaciones pasarán a ser propiedad de Sevillana Endesa, previa inspección y comprobación de su ajuste a la normativa eléctrica vigente».

Se incluirán estas observaciones en el art. IV.13 de las Normas Urbanísticas, que quedará de la forma siguiente:

Artículo IV.13. Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6,5 metros entre alineaciones de fachadas.

El ancho mínimo de las aceras será de 1,25 metros.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 4 metros.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

En los futuros instrumentos de ordenación urbana se contemplará el desarrollo y la planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica, estableciendo las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las mismas. Este desarrollo de las infraestructuras de extensión, las infraestructuras rotacionales de cada actuación y las modificaciones necesarias de las existentes, se ejecutarán a cargo de los solicitantes de los nuevos suministros, según establece el artículo 45 del RD 1955/2000. Estas instalaciones pasarán a ser propiedad de Sevillana Endesa, previa inspección y comprobación de su ajuste a la normativa eléctrica vigente.

CAPÍTULO III

Correcciones introducidas en el Documento núm. 5. Normas urbanísticas por lo indicado en el «Informe de Sevillana Endesa de fecha 14.11.06 para el PGOU de Villanueva del Ariscal Aprobado Inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de marzo de 2005»

Se informa que en la actualidad (noviembre de 2006) se está tramitando un convenio de colaboración en el que se establecerán las condiciones de las infraestructuras necesarias en los próximos años. El coste total de las mismas será repartido como carga entre los distintos sectores-planos parciales del Suelo Urbanizable Sectorizado. En las conversaciones mantenidas ya se ha llegado a un preacuerdo acerca de la parcela mínima necesaria para la subestación eléctrica prevista, de unos 1.000 metros cuadrados. Se realizará una cesión de uso, no de propiedad.

No obstante, en el art. VI.2. Suelo afectado por la servidumbre de líneas de energía eléctrica de las Normas Urbanísticas se creará un nuevo punto 5 que reflejará con carácter normativo las observaciones incluidas en este informe. Este punto VI.2.5 quedará de la siguiente manera:

5. Informe de Sevillana Endesa de fecha 14.11.06 para el Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Ariscal Aprobado Inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de marzo de 2005.

A tenor de lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la Ley sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones (RD legislativo 6/1998, de 13 de abril), en la ley del Sector Eléctrico (Ley 54/1997, de 27 de noviembre) y en el Reglamento

por el que se regulan las actividades de Transporte, distribución, Comercialización, Suministros y procedimientos de Autorización de Instalaciones de Energía Eléctrica (RD 1955/2000, de 1 de diciembre), se hace necesario definir el desarrollo y planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica y en particular las infraestructuras eléctricas comunes de las actuaciones urbanísticas incluidas en el nuevo planeamiento.

Según lo estipulado en el art. 45.3 del RD 1955/2000, de 1 de diciembre, el propietario deberá ejecutar a su costa, de acuerdo tanto con las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias como con las establecidas por la empresa distribuidora y aprobadas por la Administración competente, la infraestructura eléctrica necesaria, incluyendo la red exterior de alimentación y los refuerzos y modificaciones necesarios.

Para la demanda global de la potencia eléctrica de las actuaciones contempladas en el PGOU, es insuficiente la red actual de media y alta tensión en la zona, existiendo capacidad de acceso en barras de 66 KV de la subestación denominada «Salteras» en el Término Municipal de Salteras (Sevilla). Para el correcto desarrollo de la electrificación del municipio deberá preverse la ejecución de las siguientes instalaciones:

- Una subestación de transformación eléctrica de 66/15(20) KV con capacidad de transformación de 60 MVA (2 transformadores de 30 MVA) y posiciones de doble barra de 66 KV, alimentada mediante una nueva línea aérea-subterránea de Alta Tensión de 66 KV, de doble circuito, con conductor LA-454, desde barras de 66 KV de la subestación Salteras hasta la nueva Subestación.

- Para el desarrollo de la infraestructura descrita anteriormente, se hace necesaria una parcela de 65 x 45 m. de terreno para la parte de la subestación donde irán ubicadas las posiciones de línea, la barra de 66 KV, el edificio de control y servicios auxiliares, así como los pasillos de servidumbres para las líneas de alta o media tensión que sean necesarios, los cuales serán definidos por Sevillana Endesa y reservados por el Ayuntamiento de Villanueva del Ariscal en los terrenos de su propiedad y cedidos a Sevillana Endesa libres de cargas y gravámenes.

- Deberá preverse la infraestructura rotacional propia de cada actuación, consistente en línea subterránea de media tensión 15(20) KV con entrada y salida a los centros de transformación necesarios y redes de baja tensión subterráneas desde los citados centros.

- Las instalaciones de extensión y las rotacionales de cada actuación pasarán a ser propiedad de Endesa Distribución Eléctrica SLU, previa inspección y comprobación de su ajuste a la normativa eléctrica vigente.

- Toda la infraestructura eléctrica futura, así como las posibles modificaciones que se realicen sobre las existentes, deberán cumplir tanto las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias como las establecidas por Sevillana Endesa.

CAPÍTULO IV

Correcciones introducidas en el Documento núm. 5. Normas urbanísticas por lo indicado en el «Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir de fecha 9.11.06 relativo a la Ordenación Pormenorizada del Sector SR-8 del PGOU de Villanueva del Ariscal (Sevilla)

En el Punto 1.º del informe se solicita información detallada e incluida en el documento urbanístico acerca del «número de habitantes con que cuenta actualmente el municipio, así como el incremento que supondría en dicho número las actuaciones contempladas en el documento urbanístico a informar»:

- Número de habitantes actual, a dieciséis de noviembre de 2006: 5.844 habitantes.

- Número de habitantes previstos en el SR-8 (estimados): 525 habitantes.

- Número de habitantes total: 6.369 habitantes.

Estos datos se incluirán en las Normas Urbanísticas, art. IV.13, que quedará de la siguiente manera:

Artículo IV.13. Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6,5 metros entre alineaciones de fachadas.

El ancho mínimo de las aceras será de 1,25 metros.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 4 metros.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente. Para su cálculo se tendrán en cuenta los datos siguientes:

- Número de habitantes actual, a dieciséis de noviembre de 2006: 5.844 habitantes (se adjunta certificado firmado por don José Castro Jaime, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Villanueva del Ariscal).

- Número de habitantes previstos en el SR-8 (estimados): 525 habitantes.

- Número de habitantes total: 6.369 habitantes.

En los futuros instrumentos de ordenación urbana se contemplará el desarrollo y la planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica, estableciendo las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las mismas. Este desarrollo de las infraestructuras de extensión, las infraestructuras rotacionales de cada actuación y las modificaciones necesarias de las existentes, se ejecutarán a cargo de los solicitantes de los nuevos suministros, según establece el art. 45 del RD 1955/2000. Estas instalaciones pasarán a ser propiedad de Sevillana Endesa, previa inspección y comprobación de su ajuste a la normativa eléctrica vigente.

En relación a los Puntos 2.º y 3.º del Informe (garantía de abastecimiento a la población total y garantía de la suficiente capacidad de la EDAR), este Ayuntamiento ha llegado a un acuerdo con Aljarafe, que en su informe definitivo presentará la documentación necesaria que garantice el abastecimiento a la población total del municipio y que la EDAR tiene capacidad suficiente para el tratamiento de las aguas residuales.

CAPÍTULO V

Correcciones introducidas en el Documento núm. 5. Normas urbanísticas por lo indicado en el «Informe del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias ADIF de la Delegación de Patrimonio y Urbanismo de Andalucía y Extremadura relativo al documento de correcciones introducidas al PGOU aprobado en sesión plenaria de 24 de octubre de 2006

En el Punto Primero del Informe se indica «que no aparece en la Estructura General del Territorio como

sistema general ferroviario la totalidad del trazado de la línea de ferrocarril de Sevilla a Huelva a su paso por el término municipal tal como determina el art. 7.1 de la Ley del Sector Ferroviario, y en especial la zona de la estación de Villanueva del Ariscal-Olivares».

En el Plano de Ordenación 1-T «Estructura General y Orgánica del Territorio» aparece reflejada esta vía férrea como Sistema General Ferroviario: Red ferroviaria. Vía Férrea, dentro del Sistema General de Comunicaciones en Suelo No Urbanizable. La estación aparece grafada con un punto, incluida en el Patrimonio Edificado en el Suelo No Urbanizable (B-5). Se volverá a repetir en el apartado de Sistema General Ferroviario dicho punto, su denominación (B-5) y el nombre (Estación de Villanueva del Ariscal-Olivares) para que no quede ninguna duda. La leyenda del Plano quedará por tanto de la siguiente manera:

Sistema General de Comunicaciones. SNU.
Sistema General Viario:

Red Viaria.
Carreteras.

Sistema General Ferroviario:

Red Ferroviaria.
Vía Férrea.
Estación de Villanueva del Ariscal-Olivares.

Asimismo, se modificará el art. I.19, apartado a) de las Normas Urbanísticas, el punto 2 que incluirá estos elementos. El artículo quedará de la siguiente manera:

Artículo I.19. El Sistema General de Comunicaciones Interurbanas y el de Instalaciones e Infraestructuras. Caminos Públicos Rurales.

a) Sistema General de Comunicaciones:

1. Es el constituido por las vías de tráfico intenso, que conectan los núcleos urbanos y encauzan el tráfico de acceso a ellos y sus zonas de dominio público y servidumbre con independencia de su calificación oficial.

2. Se incluye en este Sistema General la red de carreteras: Nacional, Autonómica, Provincial y Local. Se incluye, asimismo, la vía de ferrocarril existente y la Estación de Villanueva del Ariscal-Olivares.

3. Se consideran integrantes del Sistema General de Comunicaciones las siguientes vías:

- Carretera Autonómica A-8075 de Espartinas a Olivares.

Sevilla, 4 de diciembre de 2007.- El Delegado, Jesús Lucrecio Fernández Delgado.

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63