

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 1 de septiembre de 2008, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 19 de mayo de 2008, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Herrera (Sevilla) (Expte. SE-513/07), y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, esta Delegación Provincial hace pública la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 19 de mayo de 2008, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Herrera (Sevilla).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 26 de junio de 2008, y con el número de registro 2932, 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 Vivienda y Ordenación del Territorio, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Herrera (Sevilla).

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

- La Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 19 de mayo de 2008, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Herrera (Sevilla) (Anexo I).

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

ANEXO I

«Visto el proyecto de Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Herrera (Sevilla), así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

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

H E C H O S

Primero. El proyecto urbanístico de referencia tiene por objeto dotar al municipio de Herrera del un instrumento de planeamiento adecuado para la ordenación urbanística de su territorio, adaptándose al nuevo marco jurídico derivado de la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Segundo. El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tercero. En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

a) El Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes ha informado el proyecto aprobado provisionalmente en relación con las carreteras afectadas que son de su competencia, estableciendo diversas condiciones para el desarrollo urbanístico de la ordenación propuesta.

b) La Delegación Provincial de la Consejería de Cultura manifiesta que en la redacción del Plan General de Herrera se ha tenido en cuenta la protección del Patrimonio Histórico, teniendo entre sus objetivos el mantenimiento de la trama urbana histórica, habiéndose producido avances significativos en relación a la identificación y regulación normativa de los yacimientos arqueológicos del término municipal.

No obstante, en orden a la correcta protección de los valores culturales existentes en el término municipal la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura manifiesta que sería recomendable elaborar un Catálogo de los elementos protegidos con incorporación de fichas individualizadas para cada uno de los elementos merecedores de esa valoración. En el caso de la Zona Arqueológica "Conjunto Termal de Herrera", por aplicación del artículo 16.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, esa inclusión adquiere carácter preceptivo.

c) La Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente ha emitido la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental, mediante la que se informa favorablemente los efectos medioambientales el presente Plan General, siempre que se cumpla con el contenido del Estudio de Impacto Ambiental y con las condiciones especificadas en la propia Declaración.

d) La Confederación Hidrográfica del Guadalquivir ha emitido informe favorable sobre el Plan General.

e) ADIF, Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, ha informado el proyecto aprobado provisionalmente en relación con la línea de ferrocarril afectada especificando diversas medidas correctoras y obligaciones de vallado que deben recogerse en el planeamiento.

f) El Servicio del Consorcio de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas "Plan Écija" ha informado el proyecto señalando que es necesario efectuar una mejora en las infraestructuras de suministro del servicio de agua potable, efectuando asimismo otras observaciones al proyecto.

g) Sevillana Endesa, empresa responsable del suministro de energía eléctrica, ha informado el proyecto aprobado provisionalmente, manifestando que los promotores de los nuevos suelo clasificados, en aplicación del Decreto 1995/2000, deberán ejecutar a su costa la infraestructura eléctrica necesaria para garantizar el suministro de este servicio.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

Segundo. La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla es el órgano competente para adoptar la resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 13.2.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.

Tercero. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Herrera para la resolución definitiva de este proyecto, se ha ajustado a lo establecido por el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla adopte decisión sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el art. 31.2.B.a) de la citada Ley.

Cuarto. Desde el punto de vista urbanístico, el proyecto se ajusta en cuanto a documentación y determinaciones a las normas legales y de planeamiento de rango superior que le son de aplicación, por lo que procede su aprobación debiéndose incorporar a sus determinaciones las condiciones especificadas en los informes sectoriales que constan en el expediente.

De conformidad con la propuesta formulada en virtud de lo establecido por el art. 11.1 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, la Sección de Urbanismo de esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, por la mayoría especificada por el art. 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración Pública y del Procedimiento Administrativo Común,

HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el proyecto de Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Herrera (Sevilla), aprobado provisionalmente por el Pleno municipal con fecha 24 de mayo de 2007, junto a los documentos complementarios de fecha 18 de febrero de 2008 y 16 de abril de 2008, de conformidad con lo especificado por el art. 33.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en los términos especificados en el Fundamento de Derecho Cuarto de esta Resolución.

2.º Proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

3.º Publicar la presente resolución, junto con el contenido de las normas urbanísticas de este planeamiento, en el BOJA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

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

ANEXO II

ÍNDICE

DOCUMENTO: NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I. PRELIMINAR

CAPÍTULO 1.º Naturaleza, alcance y documentos.

Artículo 1. Naturaleza jurídica.

Artículo 2. Ámbito territorial y alcance.

Artículo 3. Vigencia.

Artículo 4. Cambios por alteración, adición o supresión en el contenido de este Plan General.

Artículo 5. Relación e incidencia con la anterior Delimitación.

Artículo 6. Regulación de las situaciones disconformes con este Plan General y del planeamiento de desarrollo aprobado anteriormente.

Artículo 7. Normativa de obligado cumplimiento.

Artículo 8. Documentación y criterio de interpretación de este Plan General.

CAPÍTULO 2.º Estructuración y ámbitos del régimen urbanístico del suelo.

Artículo 9. Clasificación del suelo.

Artículo 10. Calificación del suelo.

Artículo 11. Sistemas.

Artículo 12. Clases y tipos de los sistemas generales.

Artículo 13. Zonas.

Artículo 14. Tipos de zonas.

TÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1.º Normas de protección del medio ambiente.

Sección 1.ª Prevención ambiental.

Artículo 15. Prevención ambiental.

Sección 2.ª Niveles mínimos de calidad ambiental.

Artículo 16. Niveles mínimos de calidad ambiental.

Sección 3.ª Mantenimiento y mejora de la calidad ambiental.

Artículo 17. Conservación del agua.

Artículo 18. Vertidos líquidos y aguas residuales.

Artículo 19. Residuos sólidos, urbanos.

Artículo 20. Residuos tóxicos y peligrosos procedentes de las industrias.

Artículo 21. Balsas de evaporación de depósito de las almazaras e industrias de aderezo de aceitunas.

Artículo 22. Conservación del suelo.

Artículo 23. La calidad acústica.

Artículo 24. Calidad del aire por emisión de gases y partículas.

Artículo 25. Medidas de protección del paisaje.

Artículo 26. Protección del arbolado y la fauna.

Artículo 27. Control de impacto sobre la salud.

Artículo 28. Seguimiento y ejecución de las medidas protectoras.

CAPÍTULO 2.º Normas de protección del patrimonio arquitectónico histórico y cultural edificado.

Artículo 29. Aplicación.

Artículo 30. Grados de protección del patrimonio.

Artículo 31. Grado I o Protección Especial.

Artículo 32. Grado II o Protección Estructural.

Artículo 33. Protección de elementos y espacios urbanos o rurales.

Artículo 34. Deber de conservación y declaración de ruina.

Artículo 35. Relación de edificios y elementos y espacios urbanos y rurales.

CAPÍTULO 3.º Protección de los yacimientos de interés científico.

Artículo 36. Yacimientos arqueológicos. Definición y ámbito de aplicación.

Artículo 37. Yacimientos arqueológicos radicados en Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

Artículo 38. Régimen de usos de los yacimientos arqueológicos radicados en Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

Artículo 39. Actividades arqueológicas. Régimen de autorización. Infracciones y sanciones.

TÍTULO III. NORMAS GENERALES

CAPÍTULO 1.º Normas de uso.

- Artículo 40. Aplicación.
- Artículo 41. Alcance de la asignación de usos.
- Artículo 42. Reconocimiento del uso de una parcela.
- Artículo 43. Clasificación de los usos.
- Artículo 44. Condición de prevención ambiental.
- Artículo 45. Condición de accesibilidad e higiene.
- Artículo 46. Condición de los usos compartidos.
- Artículo 47. Uso residencial.
- Artículo 48. Uso industrial.
- Artículo 49. Uso terciario, industria compatible.
- Artículo 50. Equipamiento.
- Artículo 51. Espacios libres.
- Artículo 52. Infraestructuras.
- Artículo 53. Uso extractivo.
- Artículo 54. Uso agropecuario.

CAPÍTULO 2.º Normas de parcela.

- Artículo 55. Parcela de aplicación.
- Artículo 56. Segregación y agregación de parcela.
- Artículo 57. Parcelación urbanística y proyecto de parcelación.
- Artículo 58. Parcela urbana preexistente.
- Artículo 59. Dimensiones de las parcelas.

CAPÍTULO 3.º Normas de la red viaria y las alineaciones.

- Artículo 60. Ámbito de aplicación.
- Artículo 61. Condición primaria de la edificación de la parcela en los núcleos urbanos.
- Artículo 62. Alineaciones y dimensiones y diseño del viario.
- Artículo 63. Nuevo viario y rectificación de alineaciones.
- Artículo 64. Rasantes.

CAPÍTULO 4.º Normas de edificación.

Sección 1.ª Condiciones de situación, ocupación, plantas, altura y espacios libres.

- Artículo 65. Ámbito de aplicación.
- Artículo 66. Situación de los edificios en la parcela.
- Artículo 67. La rasante y la cota de referencia.
- Artículo 68. Altura de los edificios.
- Artículo 69. Plantas.
- Artículo 70. Número de alturas, máxima y mínima.
- Artículo 71. Altura máxima autorizada.
- Artículo 72. Construcciones por encima de la altura máxima autorizada.
- Artículo 73. Acceso a la edificación.
- Artículo 74. Patios de luces de la edificación.
- Artículo 75. Espacio libre interior de la parcela.
- Artículo 76. Relación de la vivienda con el espacio exterior.
- Artículo 77. Edificabilidad de la parcela.
- Artículo 78. Edificación bajo rasante o planta sótano.

Sección 2.ª Condiciones de habitabilidad, calidad, higiene y seguridad.

- Artículo 79. Piezas habitables.
- Artículo 80. Huecos de ventilación e iluminación.
- Artículo 81. Dotaciones y servicios en los edificios.
- Artículo 82. Impermeabilización, estanqueidad y aislamiento térmico y acústico.
- Artículo 83. Aislamiento de la edificación industrial en zonas de uso global no industrial.
- Artículo 84. Seguridad de los usuarios.

Sección 3.ª Composición y condiciones estéticas.

- Artículo 85. Armonización con el entorno.
- Artículo 86. Fachada.
- Artículo 87. Vuelos y cuerpos salientes.
- Artículo 88. Elementos salientes.
- Artículo 89. Medianerías.

- Artículo 90. Cubiertas.
- Artículo 91. Cerramientos.

CAPÍTULO 5.º Normas de urbanización.

Sección 1.ª Red viaria.

- Artículo 92. Materiales aconsejables.

Sección 2.ª Red de abastecimiento de agua.

- Artículo 93. Criterios de dimensionado.
- Artículo 94. Criterios de diseño.
- Artículo 95. Red contra incendio en las zonas industriales y terciarias.

Sección 3.ª Red de alcantarillado.

- Artículo 96. Criterios de dimensionado.
- Artículo 97. Criterios de diseño.

Sección 4.ª Red exterior de electricidad, alumbrado público y red de telefonía.

- Artículo 98. Red exterior de electricidad y alumbrado público.
- Artículo 99. Red de telefonía.

TÍTULO IV. NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE Y PARA LA PRESERVACIÓN FRENTE AL PROCESO DE DESARROLLO URBANO

- Artículo 100. Regulación general.
- Artículo 101. Condiciones de la parcela.
- Artículo 102. Condiciones generales de las construcciones, edificios e instalaciones.
- Artículo 103. Condiciones particulares de construcciones, edificios e instalaciones.
- Artículo 104. Medidas tendentes a impedir la formación de nuevos asentamientos.

TÍTULO V. NORMAS DE ZONAS

CAPÍTULO 1.º Estructuración.

- Artículo 105. Zonificación.

CAPÍTULO 2.º Espacio urbano.

- Artículo 106. Zona núcleo tradicional.
- Artículo 107. Zona crecimiento, extensión.
- Artículo 108. Proyectos unitarios de viviendas-viviendas en hilera.
- Artículo 109. Zona vivienda aislada.
- Artículo 110. Zona equipamientos.
- Artículo 111. Industria atípica en su trama urbana.
- Artículo 112. Mixto, de uso residencial e industria compatible.
- Artículo 113. Terciario (e industria compatible).
- Artículo 114. Industrial.
- Artículo 115. Zona verde.
- Artículo 116. Espacios libres de parque y recinto ferial.
- Artículo 117. Zona viario y aparcamiento.

CAPÍTULO 3.º Medio rural.

- Artículo 118. Zonas agrícolas Norte y Sur.
- Artículo 119. Zona agrícola Ruedo.
- Artículo 120. Periferia urbana.
- Artículo 121. Plan Especial de saneamiento ambiental (agrícola norte como fuera de ordenación).
- Artículo 122. Parcelas de regulación especial.
- Artículo 123. Vegetación de ribera.
- Artículo 124. Embalse futuro (suelo de cautela).

CAPÍTULO 4.º Dominio público.

- Artículo 125. Zonas de dominio público sectorial.
- Artículo 126. Equipamiento y servicios públicos-cementerio.

CAPÍTULO 5.º Zonas sobrepuestas de afección sectorial.

- Artículo 127. Zonas sobrepuestas de afección sectorial.

TÍTULO VI. DESARROLLO Y EJECUCIÓN

CAPÍTULO 1.º Actuaciones urbanísticas.

- Artículo 128. Actuaciones urbanísticas y figuras de desarrollo.
 Artículo 129. Sustitución de la iniciativa privada.
 Artículo 130. Determinaciones de los instrumentos de iniciativa privada.
 Artículo 131. Ejecución de las actuaciones urbanísticas.
 Artículo 132. Rectificaciones de alineaciones.

CAPÍTULO 2.º Sectores, áreas de reparto y aprovechamiento tipo en el suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado.

- Artículo 133. Las actuaciones urbanísticas y sectores en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado.
 Artículo 134. Área de reparto y aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado.

CAPÍTULO 3.º Normas particulares para las actuaciones urbanísticas definidas.

Sección 1.ª En Suelo Urbano Consolidado.

- Artículo 135. Actuaciones en suelo urbano consolidado.

Sección 2.ª En Suelo Urbano No Consolidado.

- Artículo 136. R-1 Blanco White.
 Artículo 137. R-2 Rodríguez Marín.
 Artículo 138. R-3 Nebrija.
 Artículo 139. R-4 Falla.
 Artículo 140. R-5 Era de Pedro.
 Artículo 141. R-6 Villalón.
 Artículo 142. R-7 García Lorca.
 Artículo 143. R-8 Ánimas-Santa Teresa.
 Artículo 144. R-9 (UA-4).
 Artículo 145. X-1 Senda Sur.
 Artículo 146. X-2 Prolongación Cervantes.
 Artículo 147. X-3 Cervantes-Senda.
 Artículo 148. T-1 Bancalera.
 Artículo 149. I-1 Ctra. Écija Norte.
 Artículo 150. I-3 Ctra. Écija Sur.
 Artículo 151. V-1 Reforma final Las Catorce.
 Artículo 152. V-2 Viario borde Las Arenitas.
 Artículo 153. V-3 Apertura Huerto.
 Artículo 154. V-4 Enlace Viario Sur.
 Artículo 155. V-5 Glorieta Ctra. Estepa.
 Artículo 156. V-6 Paseo Huerta de Dios (1).
 Artículo 157. E-1 Ampliación Polideportivo (1) (integrada con E-1 (a y b) de suelo urbanizable).

Sección 3.ª En Suelo Urbanizable Sectorizado.

- Artículo 158. R-Ia Los Rabanes (convenio urbanístico).
 Artículo 159. R-Ib Camino Casariche.
 Artículo 160. R-II Huerta de Dios.
 Artículo 161. R-IV Las Eras Norte.
 Artículo 162. T-I El Bujeo.
 Artículo 163. I-I Las Huertas.
 Artículo 164. I-II El Álamo.
 Artículo 165. I-III Aceña.
 Artículo 166. I-IV PP4I-B.
 Artículo 167. I-V Pol.Ind. Las Chaparras.
 Artículo 168. V-I Acondicionamiento Trocha Pte. Genil.
 Artículo 169. V-II Enlace Vía Borrachos.
 Artículo 170. Enlace Norte Vía Borrachos.
 Artículo 171. V-IV Paseo Huerta de Dios (2).
 Artículo 172. V-V Adaptación Viario borde PP3R.
 Artículo 173. E-I Ampliación Polidep. (a y b) (integrada con E-1 de suelo urbano no consolidado).

Sección 4.ª En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo urbanizable ordenado en régimen en trámite o en ejecución.

- Artículo 174. Actuaciones urbanísticas en trámite o en ejecución.

Sección 5.ª En Suelo No Urbanizable.

- Artículo 175. V-a Accesos al cementerio.
 Artículo 176V-b Acondicionamiento Ctra. Pte. Genil.
 Artículo 177. iV-a Autovía A-92 Estepa/A-45 Lucena.
 Artículo 178. iV-b Variante carretera Écija-Marinaleda-Estepa.
 Artículo 179. iV-c Carretera Écija según ampliación embalse San Calixto.
 Artículo 180. iV-d Acceso Norte Los Chaparras (I-V).
 Artículo 181. iV-e Acceso límite Término Estepa.
 Artículo 182. M-a Plan Especial de saneamiento ambiental Cerro Martos.
 Artículo 183. M-b Plan Especial Mejora de las Vías Pecuarias.
 Artículo 184. M-c Plan Especial Recuperación de Canteras Abandonadas.
 Artículo 185. M-d Plan Especial ribera baja Pilancón.
 Artículo 186. M-e Mejora y mantenimiento encauzamiento Pilancón y Los Borrachos.

CAPÍTULO 4.º Establecimiento del orden de prioridades.

- Artículo 187. Etapas, órdenes y prioridades y razón de dependencia.

TÍTULO I

P R E L I M I N A R

CAPÍTULO PRIMERO

Naturaleza, alcance y documentos

Artículo 1. Naturaleza jurídica.

El documento de normas urbanísticas forma parte del Plan General de Ordenación Urbanística de Herrera (Sevilla), en aplicación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, dentro del marco de la Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Artículo 2. Ámbito territorial y alcance.

Este Plan General define el modelo urbano y territorial, su estructura general y orgánica del territorio y ordenan, determinan y clasifican los suelos del término municipal de Herrera en las siguientes categorías:

a) Suelo urbano: delimitando su perímetro y estableciendo su ordenación pormenorizada para los consolidados, y para los no consolidados señala los ámbitos, Áreas de Reparto, Aprovechamientos medio y determinaciones y condiciones de su delimitación, dejando que el planeamiento de desarrollo defina su ordenación pormenorizada.

b) Suelo urbanizable: delimitando su ámbito fijando sus usos globales y niveles de intensidad con la definición de Áreas de Reparto y Aprovechamientos medio.

c) Suelo no urbanizable: determinando las normas de protección frente al hecho urbanizador y delimitando las distintas zonas de aplicación de su normativa.

Artículo 3. Vigencia.

Este Plan General tiene vigencia indefinida, hasta su revisión.

El contenido de este documento entrará en vigor tras la publicación de la resolución de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, así como su contenido normativo íntegro.

Al menos cada cuatro años el Ayuntamiento procederá a la evaluación del Plan General frente a los factores que pueden indicar la necesidad de su innovación, revisión o modificación.

Artículo 4. Cambios por alteración, adición o supresión en el contenido de este Plan General.

Por su naturaleza estos cambios pueden ser de revisión o de modificación:

a) Revisión: los factores que suponen circunstancia de revisión son:

- Si se aprobara un Plan urbanístico territorial, o Norma Legal de rango superior que indicase la obligación o la necesidad de la revisión de estas Normas Subsidiarias, y en las circunstancias que se determinara.

- Si al evaluar este planeamiento se detectara la necesidad de alterar o ampliar la clasificación, la calificación, los suelos de sistemas o de trazados en general, y la solución adoptada para ello y así acordada motivadamente por el Ayuntamiento, cambiara el modelo urbano y territorial contenido en los criterios de este Plan General.

- Si la suma de las modificaciones sucesivas introducidas en este documento desde la aprobación definitiva del mismo supusiera idénticas circunstancias al párrafo anterior.

- Si en la evaluación municipal de este Plan General se prevé agotamiento en el control que se realice cada cuatro años, y según la dinámica de cada núcleo, de los suelos residenciales, industriales o de equipamiento.

- Si se produjera una modificación del término municipal.

- Si lo acordara la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Cuando otras circunstancias de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por tener un alcance equivalente a los párrafos anteriores.

b) Modificación: es toda alteración, adición o supresión de sus documentos o determinaciones que no constituya circunstancia de revisión, aun cuando altere cambios no extensivos de la clasificación del suelo.

Las modificaciones observarán los preceptos de la legislación urbanística (Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y del artículo 161 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico; si alterasen Zonas Verdes o espacios libres deberán atenerse a las disposiciones del artículo 162 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 5. Relación e incidencia con el anterior planeamiento general.

Este planeamiento general sustituye al planeamiento anterior vigente.

Artículo 6. Regulación de las situaciones disconformes con este Plan General y del planeamiento de desarrollo aprobado anteriormente.

Los actuales edificios, instalaciones y usos disconformes con las determinaciones de estas Normas, pero, realizados de acuerdo con las especificaciones del planeamiento vigente en su momento y de la licencia Municipal, se regularán según el siguiente régimen:

a) Si la disconformidad afecta al dominio del suelo por tratarse de suelo privado que ha de pasar a dominio público, el régimen aplicable será el establecido en la legislación urbanística (Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

b) En los demás supuestos de disconformidad, se admitirán todas aquellas actuaciones que no agraven el grado de disconformidad existente, salvo en el caso de reedificación, en el cual deberá atenerse a las nuevas condiciones establecida en este Plan General.

c) Son de aplicación las determinaciones y normativa contenida en los distintos planeamientos de desarrollo aprobados

bajo las anteriores Normas Subsidiarias, de modo que en lo no regulado en aquellos se aplicarán las determinaciones de este Plan General de forma complementaria o subsidiarias, según el caso.

Artículo 7. Normativa de obligado cumplimiento.

Serán de obligado cumplimiento, tanto para particulares como para las administraciones públicas, todas y cada una de las determinaciones de este Plan General, que regula toda actividad urbanística y edificatoria de todo el ámbito del término municipal de Herrera.

Principales disposiciones legales que deberán tenerse en cuenta en este Plan General de Ordenación Urbanística, en cuanto a la legislación con incidencia en el planeamiento urbanístico y a disposiciones complementarias y reglamentarias que desarrollen esta legislación.

A) Territorio y Urbanismo.

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el régimen del suelo y valoraciones.

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por R.D. Legislativo de 1/1992, de 26 de junio, en virtud de:

- Ley 1/1997 del Parlamento de Andalucía, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana.

- Y en aplicación de la disposición transitoria cuarta de la Ley 7/2002.

- Con valor supletorio sobre la Ley 7/2002, y en lo que no se oponga a esta, el Texto Refundido de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por efecto de nulidad de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, sobre el R.D. 1346/1976.

- Con valor supletorio (y en lo que no se oponga a legislación vigente).

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento.

- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, Reglamento de Gestión Urbanística.

- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, Reglamento de Disciplina Urbanística.

- Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, quedó prácticamente sin efecto, tras la Ley 10/2003, de 23 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes.

- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del territorio de Andalucía.

- Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla, 1986. Consejería de Obras Públicas y Transportes (Junta de Andalucía).

- Decreto 193/2003, de 1 de julio, competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma Andaluza en materia Ordenación del Territorio y Andalucía.

- Decreto 202/2003, de 8 de julio, define vivienda protección pública a los efectos de Ley 7/2002 (LOUA).

B) Medio Ambiente.

- Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

- Directiva 97/11/CE del Consejo de 3 de marzo de 1997, por la que se modifica la Directiva 85/337/CEE relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

- Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- 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 (actividades incluidas en el Anexo 1.º de la Ley).

- Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental (actividades incluidas en el Anexo 3.º de la Ley).

- Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire.

- Orden de 23 de febrero de 1996, que desarrolla el Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire, en materia de medición, evaluación y valoración de ruidos y vibraciones.

- Decreto 153/1996, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental (actividades incluidas en el Anexo 2.º de la Ley).

- Orden de 3 de septiembre de 1998, por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra los ruidos y vibraciones.

- Decreto 260/1998, de 15 de diciembre, por el que se establece la normativa reguladora de la expedición del carné para la utilización de plaguicidas.

- Decreto 261/1998, de 15 de diciembre, por el que se designan las zonas vulnerables a la contaminación por nitratos procedentes de fuentes agrarias en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Decreto 218/1999, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de Andalucía.

- Real Decreto 484/1995, de 7 de abril, sobre medidas de regulación y control de vertidos.

- Real Decreto 1494/1995, de 8 de septiembre, sobre Contaminación atmosférica por ozono.

- Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación de 28 de junio.

- Ley 6/2001, de 8 de mayo, modifica R.D. Legislativo 1302/1986, de Evaluación de Impacto Ambiental.

- Real Decreto-Ley 9/2000, de 6 de octubre, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

- Ley 10/1009, de 2 de abril, de Residuos.

C) Aguas.

- Ley 1/2001, de 20 de julio, Texto Refundido de la Ley de Aguas.

- Directiva 91/271/CEE, de 21 de mayo, sobre tratamiento de aguas residuales urbanas.

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

- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, sobre tratamiento de aguas residuales urbanas.

- Decreto 54/1999, de 2 de marzo, por el que se declaran las zonas sensibles, normales y menos sensibles del litoral y en las cuencas hidrográficas intracomunitarias.

- Plan Hidrológico Nacional.

- Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, Plan Hidrológico del Guadalquivir.

- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

- Decreto 189/2002, de julio, Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

- Real Decreto 995/2000, de 2 de julio, que modifica el R.D. 849/1986, Reglamento de Dominio Público Hidráulico, y fija objetivo sobre sustancias contaminantes.

D) Infraestructuras terrestres.

- Ley 25/1998, de 29 de julio, de Carreteras.

- Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, Reglamento de Ley Ordenación de los Transportes Terrestres.

- Ley 16/1987, de Ordenación General de los Transportes Terrestres.

- Real Decreto 597/1999, de 16 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

- Real Decreto 951/1984.

- Ley Andaluza de Carreteras, de 21 de julio de 2001.

- Decreto 1211/91, Reglamento de policía de los ferrocarriles.

- Decreto 108/1999, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Plan Director de Infraestructuras de Andalucía.

E) Energía Eléctrica. Alta Tensión.

- Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, Reglamento Técnico de líneas eléctricas de Alta Tensión.

- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, de Regulación del sector eléctrico.

- R.D. 3275/1982, de 12 de noviembre, Reglamento Centrales Eléctricas, centros eléctricos y centros de transformación.

- Ley 40/1994, de 30 de diciembre, de Ordenación del Sistema Eléctrico Nacional.

- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, regula actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

- Real Decreto-Ley 2/2001, de 2 de febrero, modifica la disposición transitoria 6.ª de la Ley 54/1997 y define dos artículos de la Ley 16/1989, de 17 de julio, de defensa de la competencia.

- Real Decreto 614/2001, de 8 de junio, sobre disposiciones mínimas para la protección de la seguridad y salud de los trabajadores frente al riesgo eléctrico.

- Circular E-1/2002 de la Dirección General de Industria Energía y Minas sobre interpretación del artículo 162 del R.D. 1955/2000.

F) Patrimonio.

- Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, de la Consejería de Cultura por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Decreto 32/1993, de 6 de marzo, de la Consejería de Cultura por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

- Real Decreto 11/1986, de 10 de enero, Ley del Patrimonio Histórico Español.

G) Otras.

- Orden de 1.12.95 de la Consejería de Agricultura y Pesca, por el que se establecen medidas horizontales para fomentar métodos de producción agraria compatibles con las exigencias de la protección y conservación del espacio natural en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Consejería de Agricultura y Pesca, por el que se establecen las nuevas unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo.

- Ley de Régimen Local.

- Normas sobre tecnologías de la edificación.

- Decreto 72/92, de supresión de barreras arquitectónicas urbanas y en el transporte.

Todos los parámetros utilizados en este Plan General, como resulta de la aplicación de una Normativa vigente, cambiarán en función de que dicho parámetro varíe según la nueva normativa que lo sustituya.

Artículo 8. Documentación y criterio de interpretación de este Plan General.

1. Los documentos que componen este Plan General son:

- Memoria de información urbanística.
- Planos de información urbanística.
- Memoria de ordenación.
- Normas urbanísticas.
- Planos de ordenación.

2. La memoria y los planos de información urbanística que recogen tal información y análisis y diagnóstico urbanístico del territorio municipal, no tiene carácter normativo, y por los datos que contiene puede ayudar a dilucidar sobre la naturaleza de posibles cambios futuros a introducir en estas normas y a entender el modelo propuesto en los siguientes documentos.

La memoria de ordenación tiene un triple contenido:

- Objetivos y criterios de este Plan General.
- Justificación de la solución adoptada.
- Descripción y desarrollo del modelo urbano y territorial y sus determinaciones.

Las Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación son los documentos escritos y gráficos respectivamente de carácter normativo, en ellos se concretan las determinaciones urbanísticas.

3. El marco de interpretación de los contenidos de este Plan General son los objetivos y criterios contenidos en la memoria de ordenación.

Las determinaciones normativas a cumplir se encuadran en las Normas Urbanísticas y Planos de ordenación y subsidiaria y complementariamente en la Memoria de Ordenación.

Respecto a posibles discrepancias aparentes, cada documento normativo (normas y planos) prevalece respecto al otro, según su naturaleza escrita o gráfica; prevalecerá la interpretación en la cual el aprovechamiento lucrativo sea menor y las cesiones de dotaciones sea mayor; gráficamente entre las determinaciones de igual naturaleza prevalecerá la expresada en escala más ampliada.

4. La diferencia entre superficies determinadas en este Plan General y la medición real sobre el terreno a la hora del desarrollo de los distintos ámbitos definidos no será mayor del 3%. En caso de mayor diferencia se ha de tramitar documento de error material si fuera el caso, salvo que esta diferencia sea el resultado de interpretar, de forma inequívoca, los ámbitos contenidos en este Plan General sobre límites o linderos naturales o definidos claramente en el terreno. Sobre la medición real se aplicarán proporcionalmente todos los parámetros definidos.

CAPÍTULO SEGUNDO

Estructuración y ámbitos del régimen urbanístico del suelo

Artículo 9. Clasificación del suelo.

a) Todos los suelos dentro del término municipal de Herrera quedan clasificados como suelo urbano, suelo urbanizable, o suelo no urbanizable.

Los ámbitos de esta clasificación están representados gráficamente en los planos de ordenación:

- «Clasificación del suelo y determinaciones en el suelo no urbanizable.»
- «Clasificación del suelo (núcleo urbano).»

b) El suelo urbano queda clasificado, a su vez, en consolidado y en no consolidado.

Son suelos urbanos no consolidados:

Los delimitados en las distintas actuaciones urbanísticas en suelo urbano, y que el planeamiento de desarrollo, Plan Especial, no lo excluya del mismo en aplicación del artículo 58.3 de la LOUA y/o que dicho planeamiento indique que son consolidados en aplicación de las condiciones y determinaciones contenidas en los artículos 111 «Industria atípica en su trama urbana», y 133 «Las actuaciones urbanísticas y sectores en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado».

Son suelos urbanos consolidados el resto de los suelos urbanos así clasificados.

El suelo urbanizable queda clasificado en sectorizado y en ordenado.

Son suelos urbanizables sectorizados, los delimitados así en este Plan General, definidos en las distintas actuaciones urbanísticas, conformando las distintas áreas de reparto. De forma singular se delimita un sector como pre-sectorizado por mantener aquella sectorización ya definida en reciente modificación de las anteriores Normas Subsidiarias.

Son suelos urbanizables ordenados aquellos pertenecientes a los distintos sectores en desarrollo en razón a la ordenación contenida en aquellos documentos de Planeamiento de desarrollo en trámite, y que en este Plan General se recoge en todas sus determinaciones. Se denomina en este Planeamiento como de régimen «en trámite o en ejecución».

Artículo 10. Calificación del suelo.

Con independencia de la clasificación de suelo, la totalidad del territorio municipal, según su contenido y características urbanísticas definidos en la ordenación, y del carácter público o privado de los suelos, estos podrán ser sistemas o zonas.

Los ámbitos de los diferentes sistemas y zonas están representados gráficamente en los planos de ordenación:

- «Clasificación del suelo y determinaciones en el suelo no urbanizable.»
- «Zonificación y determinaciones (núcleo urbano).»

Artículo 11. Sistemas.

Los sistemas son el conjunto de suelos soporte relacional del modelo urbano y territorial que configuran con los distintos usos del suelo la estructura general y orgánica del Territorio.

Los sistemas por su alcance en el territorio pueden ser generales y locales.

Los sistemas generales son elementos de relación y cobertura dotacional de ámbito general que se complementan con organizaciones de igual naturaleza urbanística pero de menor ámbito y cobertura denominados sistemas locales.

Los sistemas generales están representados en el plano: «Estructura general del territorio», (escala 1:20.000) en aproximación al detalle en el plano «Clasificación del suelo y determinaciones en el suelo no urbanizable» (escala 1:10.000), y en el ámbito del espacio urbano en el plano «Estructura general del núcleo urbano» (escala 1:6.000), y de forma detallada en el plano «Zonificación y determinaciones (núcleo urbano)» (escala 1:2.000).

Los sistemas locales, en suelo urbano están delimitados pormenorizadamente en el plano «Núcleos urbanos: Zonificación y determinaciones» (escala 1:2.000); los sistemas locales en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado, serán definidos en los distintos planes de desarrollo de los sectores definidos y representados en el plano «Actuaciones urbanísticas: desarrollo y ejecución» (escala 1:4.000).

Artículo 12. Clases y tipos de los sistemas generales.

En este Plan General se definen las siguientes clases y tipos de sistemas generales:

CLASE	TIPO
Comunicación:	Vías urbanas básicas. Carreteras. Ferroviario (AVE). Vías pecuarias. Caminos rurales.
Espacios libres:	Parques. Feria.
Equipamiento colectivo:	Administrativo. Mercado. Cultural. Asistencial. Sanitario. Educativo. Deportivo. Religioso. Cementerio.
Dominio hidráulico:	Río y arroyo. Arroyo encauzado.
Infraestructuras técnicas:	Colectores saneamiento y depuración. Acometida y arterias abastecimiento depósitos y captación y tratamiento de agua. Tendido eléctrico alta y media tensión y transformadores.

Artículo 13. Zonas.

Las zonas son áreas delimitadas según homogeneidad de uso, tipología de la edificación, características y aprovechamientos urbanísticos; están definidas según la clasificación del suelo, de forma diferente atendiendo al nivel de concreción de sus determinaciones, en modo pormenorizado o en modo global.

En suelo urbano consolidado, las zonas se definen en modo pormenorizado y según las diferentes normas de parcela, uso, edificación y estéticas.

En suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, las zonas se definen en modo global según las distintas determinaciones para la ordenación de los suelos mediante el correspondiente planeamiento de desarrollo. En este planeamiento se definirán los usos pormenorizados para cada zona al modo de suelo urbano consolidado, distinguiéndose a su vez los sistemas locales.

En suelo no urbanizable las zonas se definen según sus determinaciones y medidas de protección de los suelos frente a sus características y utilización.

Artículo 14. Tipos de zonas.

1. Medio Urbano (comprende el suelo urbano y suelo urbanizable).

Los tipos de zonas definidas en este Plan General y en modo pormenorizado son (planos «Zonificación y determinaciones»):

Núcleo tradicional.
Proyectos unitarios.
Crecimiento extensión.
Vivienda aislada.
Industria atípica en su trama urbana.
Terciario, industria compatible o industria intensiva.
Mixto de uso residencial e industria compatible.
Industrial extensiva.
Equipamiento.
Zona verde.
Espacio libre (parque y recinto feria).
Varios y aparcamientos.

Los tipos de zonas definidas en este Plan General y en modo global son (plano «Zonificación y Determinaciones»):

Residencial.
Industrial.
Mixta (residencial e industria compatible).
Terciario.

2. Medio Rural (comprende el suelo no urbanizable).

Las zonas definidas son (plano «Clasificación del Suelo y determinaciones en el Suelo No Urbanizable»):

Agrícola Norte.
Agrícola Ruedo.
Agrícola Sur.
Periferia urbana.
Plan Especial de saneamiento ambiental (agrícola norte fuera de ordenación).
Vegetación de ribera.
Embalse futuro (suelos de cautela).
De dominio público: Cauces, riberas y márgenes.
Caminos rurales y Vías pecuarias.
Carreteras.
Ferrocarril.
Infraestructuras técnicas.
Equipamientos y servicios públicos.

Se completa así todo el suelo del termino municipal; de forma sobrepuesta se marcan nuevas determinaciones a cumplir que emanan de la afección sectorial de las distintas subzonas de dominio público.

3. En general, desde un punto de vista locacional, se superponen sobre estas zonas todas aquellas determinaciones de aplicación de las Normas de Protección y las distintas Normas Generales, para terminar de modo más pormenorizado en las determinaciones particulares de las actuaciones urbanísticas dentro del Título VI del Desarrollo y Ejecución.

4. En el uso residencial, se consideran las categorías de «vivienda libre» y de «vivienda de protección pública», que tendrán incidencia en la definición de los coeficientes de homogeneización, con vistas al cálculo del aprovechamiento medio (coeficientes de homogeneización: vivienda libre=1, vivienda de protección pública=0,8).

TÍTULO II

NORMAS DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO PRIMERO

Normas de protección del medio ambiente

Sección 1.ª Prevención ambiental

Artículo 15. Prevención ambiental.

1. Instrumentos. A efectos de estas Normas, la prevención ambiental es el conjunto de actuaciones a realizar sobre planes, programas y proyectos de construcción de instalaciones y edificaciones que se relacionan en este artículo, con el fin de evitar o minimizar los efectos previsibles que su implantación producirá sobre el medio ambiente.

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

d) Evaluación de Impacto Ambiental. Es el proceso de obtención de información, análisis y cálculo de los efectos ambientales de las actividades en una posición concreta del territorio municipal. La justificación documental de las características de la actividad y de los efectos ambientales de su localización, se concreta en el Estudio de Impacto Ambiental

y la resolución del órgano competente acerca de la viabilidad de la actividad propuesta, se materializa en la Declaración de Impacto Ambiental.

e) Informe Ambiental. Es la valoración del órgano competente de las medidas de prevención y corrección propuestas para el desarrollo de las actividades a él sometidas.

f) Calificación Ambiental. Es la resolución municipal sobre la viabilidad de la implantación de la actividad a él sometida a la vista de la normativa ambiental de aplicación.

Los instrumentos de prevención ambiental así enumerados tendrán el contenido documental y se ajustarán al procedimiento que se establece en la Ley 7/1994, de Andalucía, de Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan.

Sin perjuicio de lo dispuesto en las normas reguladoras de los usos industrial y terciario, los procedimientos de Calificación Ambiental necesarios, se instruirán y resolverán conforme a los siguientes criterios:

c) Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones. En este sentido deberá acreditarse el cumplimiento de los Niveles de Emisión al Exterior (NEE), Niveles Acústicos de Evaluación (NAE) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en el ámbito zonal correspondiente (Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica).

d) Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.

e) Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

2. Actuaciones sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental. En virtud de lo establecido en el artículo 11 y anexo primero de la Ley 7/1994, estarán sometidas al requisito de evaluación de impacto ambiental las actuaciones recogidas en el citado Anexo.

3. Actuaciones sujetas a Informe Ambiental. En virtud de lo dispuesto en el artículo 22 y Anexo segundo de la Ley 7/1994, estarán sometidas al requisito de Informe Ambiental las actuaciones recogidas en el citado Anexo.

4. Actuaciones sujetas a Calificación Ambiental. En virtud de lo dispuesto en el artículo 32 y Anexo tercero de la Ley 7/1994, estarán sometidas al requisito de calificación ambiental las actuaciones recogidas en el citado Anexo.

Sección 2.ª Niveles mínimos de calidad ambiental

Artículo 16. Niveles mínimos de calidad ambiental.

El nivel mínimo de calidad ambiental exigible en el término municipal es aquel en el que no se producen molestias graves ni riesgos para las personas ni los bienes materiales.

A efectos de las presentes normas, la definición del nivel mínimo de calidad ambiental se establece a partir de la de los niveles mínimos referido a:

- Calidad del agua.
- Calidad de los vertidos, y
- Calidad del aire.

1. Los niveles mínimos de calidad del agua que se establecen en estas normas son:

- Aguas superficiales: los que establece el R.D. 927/88, en su Anexo 2 para las aguas dulces superficiales aptas para el baño.

- Aguas subterráneas: los que establece el R.D. 927/88, en su Anexo 1 (modificado R.D. 541/1994) para aguas aptas para el consumo.

2. Los niveles admisibles para aguas residuales en sus distintos parámetros, vertidos al colector municipal, reglamentado por el Ayuntamiento mediante Ordenanzas Municipales, de acuerdo con el sistema de tratamiento de aguas residuales urbanas adoptado y con la legislación vigente.

3. Para establecer el nivel mínimo de calidad del aire en el municipio, se consideran dos componentes:

- Nivel sonoro.
- Nivel de emisión de gases y partículas.

3.1. Emisión de ruidos y vibraciones:

El control de los niveles de emisión de ruidos y vibraciones se realizará conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía, aprobado por Decreto 326/2003, de 25 de noviembre. Los límites de niveles sonoros (NAE, NEE) son los señalados en el Anexo I del citado Reglamento.

Para la tramitación de proyectos de actividades e instalaciones productoras de ruidos y vibraciones, se atenderá a lo establecido en el Título IV «Normas de Prevención Acústica» del citado Reglamento, donde se establece la exigencia de presentación de Estudios Acústicos y su contenido mínimo (artículos 34, 35 y 36 Reglamento PCAA).

Conforme a la Disposición Transitoria Primera de dicho Reglamento, las actividades que se hallen en funcionamiento debidamente autorizadas, se adaptarán a las normas establecidas en dicho Reglamento.

3.2. Niveles máximos de emisión de gases y partículas materiales:

Se establecen los siguientes valores límites para los compuestos presentes en el aire atmosférico:

Dióxido de azufre

Período promedio	Valor límite	Tolerancia
1 hora	350 µg/m³ (<24 veces/año)	0%
24 horas	125 µg/m³ (<3 veces/año)	0%
1 año	20 µg/m³	0%

Valores límites expresados en µg/m³. El volumen se ajustará a una temperatura de 293 K y a una presión de 101.3 kPa.

Dióxido de nitrógeno y óxidos de nitrógeno

Período promedio	Valor límite	Tolerancia
1 hora	200 µg/m³ NO2 (<18 veces/año)	0%
1 año	40 µg/m³ NO _x	0%
1 año	30 40 µg/m³ NO ₂	0%

Valores límites expresados en µg/m³. El volumen se ajustará a una temperatura de 293 K y a una presión de 101.3 kPa.

Partículas (PM₁₀)

Período promedio	Valor límite	Tolerancia
24 horas	50 µg/m³ (<35 veces/año)	0%
1 año	40 µg/m³ NO ₂	0%

Plomo

Período promedio	Valor límite	Tolerancia
1 año	0'5 40 µg/m³	0%

Las definiciones, protocolos y criterios de medición son los que establecen las Directivas 80/779/CEE y la 1999/30/CEE.

Sección 3.ª Mantenimiento y mejora de la calidad ambiental

EL AGUA

Artículo 17. Conservación del agua.

1. En toda solicitud de licencia para actividades que requieran consumo de agua habrá de justificarse la disponibilidad de la misma en cantidad y calidad suficientes.

2. En los proyectos de infraestructuras y extracciones se incluirá un estudio de las condiciones de drenaje de la zona, las posibles repercusiones de la obra y las medidas contempladas para no obstaculizar el curso de las aguas.

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

4. En la fase constructiva de las distintas actuaciones urbanísticas, se evitarán vertidos incontrolados o accidentales, especialmente los producidos por la maquinaria pesada (aceites, combustibles, etc.). Para ello, todas las actividades que entrañen riesgo, tales como cambios de lubricantes, reparaciones, abastecimientos de carburantes, etc., deberán realizarse en parques de maquinaria habilitados al efecto, y en caso de producirse vertidos accidentales, se procederá a su rápida limpieza, mediante la retirada del terreno afectado y su traslado a vertedero autorizado.

Los movimientos de materiales se realizarán adoptando las medidas necesarias para impedir la afección a la calidad de las aguas, y el acopio de materiales sobrantes se realizará en lugares previamente acondicionados y con los medios adecuados para evitar el incremento de particulares sólidas en suspensión y de sólidos disueltos en las aguas.

Se evitará el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obras de fábrica, tales como desencofrantes, restos de asfaltos, restos de pinturas, disolventes, etc., impidiendo que éstos puedan alcanzar los flujos de aguas superficiales o subterráneas. Los residuos de este tipo serán recogidos, almacenados en contenedores adecuados y tratados por gestor autorizado.

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

6. Las actividades productivas y terciarias, en ningún caso, se permitirá el vertido directo de las aguas residuales ni a cauces ni a fosas, por lo que tendrán que someterse a depuración previa en la propia industrial, de manera que queden garantizados los niveles de DBO y demás parámetros de vertido, similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales.

Las instalaciones cuya producción de aguas residuales se mantengan dentro de parámetros admisibles, podrán verter directamente a la red de saneamiento, si bien con sifón hidráulico interpuesto.

7. No se autorizarán las captaciones de aguas subterráneas proyectadas a menos de 100 metros de otra captación o a menos de 200 metros de un punto de vertido.

Se obtendrá concesión administrativa, otorgada por el Organismo de Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m³/año (art. 184 al 188 Reglamento del Dominio Público Hidráulico) o realizar la comunicación para volumen inferior a 7.000 m³/año (art. 84 al 88 del Reglamento). En su caso, realizar la inscripción

en el Catálogo de Aguas Privadas (Disposición Transitoria 2.ª, 3.ª y 4.ª de la Ley 29/85, de Aguas, ahora Ley 1/2001).

8. La construcción de presas de tierra deberá hacerse a partir de un proyecto de obras suscrito por técnico competente, en el que se justifique la estabilidad de la obra frente a las crecidas ordinarias con una recurrencia de 100 años.

9. Toda utilización del dominio público hidráulico, y particularmente los vertidos según en artículo 95 de la Ley de Aguas, requiere concesión administrativa conforme a los Capítulos III y IV de la Ley de Aguas. En virtud de ello los proyectos de obras que impliquen captaciones, regulaciones o vertidos deberán obtener la autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

10. Se dará cumplimiento al «Plan Hidrológico del Guadalquivir», R.D. 1664/1998, de 24 de julio, especialmente en las Normas de sus artículos:

Artículo 10: Demanda de abastecimiento.

Artículo 13: Demandas para otros usos industriales.

Artículos 39 a 50: Vertidos.

Artículo 54.4: Perímetros de protección de agua para abastecimiento urbano.

Artículo 56: Protección de zonas húmedas.

Artículo 67: Protección frente a avenidas.

11. Sobre la utilización de aguas recicladas, las aguas procedentes de procesos de tratamientos de depuración, únicamente podrán destinarse a riegos directos a pie de planta y nunca a tratamientos por aspersión o en forma de aerosoles. Queda prohibido el uso de aguas recicladas que no hayan sido sometidas a procesos de desinfección como refrigerante de procesos domésticos o industriales.

LOS RESIDUOS LÍQUIDOS Y SÓLIDOS

Artículo 18. Vertidos líquidos y aguas residuales.

1. Cualquier vertido de aguas residuales deberá efectuarse al colector municipal. En caso de imposibilidad técnica, debidamente justificada, para realizar el vertido al citado colector, deberá adoptarse el correspondiente sistema de depuración, de acuerdo con las características del vertido y del medio receptor. En todo caso, se prohíbe cualquier vertido incontrolado, directo o indirecto, que acabe en cauce público.

2. Toda actividad que por su características produzca vertidos potencialmente contaminantes por su caudal, características físicas, y/o sus características químicas o biológicas, deberá realizar el tratamiento de las mismas antes de verter el afluente a la red de saneamiento general, de manera que se adapte a los niveles reseñados en el artículo 16 de este Plan General.

No obstante, las citadas actuaciones deberán adoptar las medidas de seguridad necesarias para evitar cualquier vertido accidental.

3. No se admitirá el uso de fosa séptica para el suelo clasificado urbano. En el suelo no urbanizable se admitirá su uso cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente de no suponer riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. La red de abastecimiento de agua para uso doméstico deberá estar siempre a cota superior de la fosa séptica, a la distancia mínima suficiente para eliminar el riesgo de contaminación.

4. Queda prohibido toda actividad o uso del terreno que produzca vertidos directos de lixiviados al terreno. Los proyectos de actividades de chatarrerías y desguace de vehículos deberán justificar expresamente las medidas adoptadas para evitar vertidos de lixiviados al terreno.

Artículo 19. Residuos sólidos, urbanos.

1. Las actividades y usos del suelo admisibles en suelos urbanos y en suelos urbanizables, una vez urbanizados, sólo

podrán generar residuos sólidos y desechos de carácter doméstico o asimilables, proporcionales a su ocupación. Para autorizar actividades o usos del suelo que generen residuos no domésticos y los de naturaleza tóxica o peligrosa, deberán quedar justificados en el expediente, de manera pormenorizada, los procedimientos de recogida, transporte y eliminación.

Para garantizar el control de desechos y residuos que se generen, en general como en el desarrollo del planeamiento, se adoptarán las siguientes medidas:

- Los residuos municipales serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas (plantas de compostaje, vertederos controlados, etc.).

- Los escombros y demás residuos inertes generados durante la fase de obras y la ejecución de las actuaciones, serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas (plantas de reciclaje, vertederos de inertes controlados, etc.).

- Los proyectos de urbanización deberán contener expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de esas tierras.

En relación a los residuos inertes derivados de urbanización, construcción y demolición, el Ayuntamiento no podrá conceder la autorización o licencia necesaria para las obras de urbanización, construcción o demolición en los casos en que el solicitante no acredite suficientemente el destino de los residuos que se vayan a producir. Como mecanismo de control a incluir en las ordenanzas de Residuos, se incluirá el depósito previo, por el productor de los residuos, de una fianza proporcional al volumen de residuos a generar.

Asimismo, y como condicionante de obligado cumplimiento, los proyectos de urbanización deberán contener expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y cuantificar la cantidad de los residuos inertes a generar en la fase de ejecución, especificándose el destino exacto de los mismos (vertedero de inertes autorizado, planta de reciclaje o tratamiento, etc.) Y las medidas adoptadas para su clasificación. Para la concesión de licencia de las obras de urbanización el proyecto de urbanización habrá de venir acompañado de informe de conformidad de la entidad gestora de la infraestructura de gestión de inertes prevista.

2. Los residuos generados por la actividad industrial serán sometidos a un tratamiento específico en origen y a cargo de la instalación, y antes de su traslado al vertedero.

Artículo 20. Residuos tóxicos y peligrosos procedentes de las industrias.

1. Se aplicará la legislación vigente sobre estos residuos: Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos; Real Decreto 833/88, de 20 de julio, Reglamento de la Ley anterior y su modificación por R.D. 952/97, de 20 de junio, en lo que no se oponga a la Ley 10/98; y Orden de 28 de febrero de 1989, sobre gestión de aceites usados, que se completa con las órdenes ministeriales de 16 de junio de 2000 y de 12 de julio de 2001.

La gestión de aceites usados y lubricantes empleados por la maquinaria de construcción, industria, etc., habrá de realizarse conforme al Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de aceites industriales usados. En este sentido, y conforme el art. 5 de la citada norma, queda prohibido todo vertido de aceites usados, en aguas superficiales o subterráneas y en los sistemas de alcantarillado o de evacuación de aguas residuales. Los productos de aceites usados deberán almacenarlos en condiciones adecuadas, evitando las mezclas con agua o con otros residuos no oleaginosos; deben disponer de instalaciones que permitan la conservación de los aceites usados hasta su recogida, y evitar que los depósitos de aceites usados, incluidos los subterráneos, tengan efectos nocivos sobre el suelo.

En cualquier caso, todas las actividades de eliminación de residuos mediante su depósito en vertedero, se desarrollarán conforme al régimen jurídico establecido en el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

2. En los suelos de uso industrial en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar por parte de los promotores del mismo, la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo. En todo caso, la gestión del citado punto limpio, se llevará a cabo por parte de una empresa con autorización para la gestión de residuos peligrosos (Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía: disposición adicional segunda. «Infraestructura mínima para la gestión de residuos peligrosos en polígonos industriales»).

Los polígonos industriales en funcionamiento deberán disponer de la infraestructura mínima de un punto limpio antes de la finalización de 2010. En aquellos suelos industriales donde se constate la imposibilidad física de ubicar dicha infraestructura, los administradores del polígono y las empresas radicadas en los mismos deberán presentar en la Consejería de Medio Ambiente un programa de recogida itinerante de los residuos peligrosos que se generen, realizada por una empresa gestora de residuos, y que cubra las necesidades de las instalaciones industriales allí situadas.

Artículo 21. Balsas de evaporación de depósito de las almazaras e industrias de aderezo de aceitunas.

1. Estas actividades, mediante procedimiento ambiental, estarán sometidas al cumplimiento de su resolución, en el marco legislativo específico sobre prevención ambiental (Ley 7/1994, y sus tres Reglamentos, Ley 10/1998, de Residuos, entre otras), y más específicamente el Decreto 281/2002, sobre depósitos de efluentes líquidos o de lodos procedentes de actividades industriales, mineras y agrarias, y su modificación, Decreto 167/2005.

2. Con independencia de los requerimientos obligados por la legislación y sus procedimientos sectoriales, Medio Ambiente y Ley de Aguas, este planeamiento urbanístico establece las siguientes medidas cautelares sobreañadidas con objeto de proteger el entorno del núcleo urbano de los riesgos potenciales de daños al medio urbano, personas y bienes:

- Se prohíbe la construcción y uso de nuevas balsas de referencia cuando se pretenda localizar, a menos de 500 m de cualquier cauce público, a menos de 500 m de cualquier punto de captación de agua para consumo humano, a menos de 1.000 m de cualquier vivienda o núcleo de población, en zonas de acuíferos existentes en el término municipal de Herrera, y en todo caso, cuando no exista proyecto técnico aprobado por el organismo de cuenca competente.

EL SUELO

Artículo 22. Conservación del suelo.

1. Los proyectos de urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en este Plan General contendrán la previsión de la utilización, en lo posible, de materiales de tierras y escombros en la ejecución de la red viaria, e identificarán los puntos de vertido de los materiales sobrantes en su caso.

2. Las solicitudes de licencia para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejadas movimiento de tierra en pendientes superiores al 15% o que afecten a una superficie mayor de 2.500 m² o a un volumen superior a 5.000 m³, debe incluir en el proyecto los estudios necesarios para garantizar la

ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.

3. En los proyectos de infraestructura se preverá la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor de 3 m y su reutilización posterior en la vegetación de taludes y espacios degradados.

4. Las actividades de extracción deberán poseer un Plan de Restauración Ambiental del área afectada, de conformidad con el R.D. 2994/82, de 15 de octubre, sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras.

Dicho Plan deberá incluir, al menos, lo siguiente:

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

2. Descripción del medio físico y humano previsiblemente afectado.

3. Acondicionamiento de la superficie del terreno.

4. Medidas para evitar la erosión.

5. Medidas de protección del paisaje.

6. Almacenamiento de residuos.

7. Calendarios de ejecución.

8. Coste aproximado de las medidas adoptadas.

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

En los proyectos de actividades extractivas se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor de 3 m, con taludes de pendiente no mayor de 1:3, la excavación no profundizará bajo el nivel freático, el lavado de áridos se hará en circuito cerrado y con bolsas de decantación, el relleno de huecos se realizará mediante minería de transferencia y se hará una vegetación final de todo el suelo afectado.

5. En aplicación del «Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados» la ejecución de las actuaciones urbanísticas que impliquen cambio de uso industrial a residencial u otros quedará condicionadas al establecimiento de un procedimiento previo al cambio de uso y ejecución de la nueva urbanización, a los efectos de determinar la situación de los suelos sobre los que se asienten actualmente las actividades industriales.

Las actuaciones delimitadas o puedan delimitarse y que supongan la transformación a residencial de suelos que soporten o hayan soportado «actividades potencialmente contaminante del suelo» (Anexo 1 del R.D. 9/05), como condición para su desarrollo, determinarán el grado de contaminación según los parámetros contenidos en el R.D. 9/2005, siendo condición para su urbanización acometer las labores de descontaminación de los suelos del ámbito de actuación.

EL AIRE

Artículo 23. La calidad acústica.

1. Todos aquellos ámbitos de suelo urbano cuyos niveles sonoros ambientales sean superiores a los establecidos en el artículo 16 de estas normas, implicarán el establecimiento de medidas correctoras encaminadas a garantizar el cumplimiento de los niveles sonoros ambientales establecidos en dicho artículo. Queda prohibida la concesión de cualquier tipo de licencia o autorización de actividades que produzcan emisiones sonoras al exterior en los ámbitos indicados.

2. En aquellos casos en los que no sea posible evitar que dos usos con niveles acústicos diferentes colinden entre sí, será necesario establecer una zona intermedia de servidumbre acústica o de transición, de anchura suficiente para que, por efecto de distancia, se consigan los niveles establecidos para el uso acústicamente más restrictivo; en su defecto, se

adoptarán otras medidas correctoras como apantallamiento o aislamiento de fachadas. La carga de la servidumbre corresponde al uso de nueva implantación siempre que el primero de los establecidos haya cumplido en todo momento la ordenación urbanística vigente y no sobrepase los niveles sonoros establecidos.

3. Con carácter general, las limitaciones de tipo acústico que deberán cumplir las vías en nuevos desarrollos en relación con los niveles sonoros por ellas emitidos, serán los establecidos en el artículo 16.3.1 de estas normas en función del uso del suelo. Los niveles sonoros máximos establecidos deberán cumplirse mediante compatibilidad entre áreas receptoras colindantes, mediante consideración de la distancia, apantallamiento o medidas de aislamiento en las edificaciones.

Artículo 24. Calidad del aire por emisión de gases y partículas.

1. En todos aquellos ámbitos cuyos niveles sean superiores a los establecidos en el artículo 16.3.2 de estas normas, se establecerán medidas correctoras encaminadas a garantizar el cumplimiento de los niveles máximos de emisión de gases y partículas establecidos. Queda prohibida la concesión de cualquier tipo de licencia o autorización de actividades que produzcan emisiones de gases o partículas al exterior en estos ámbitos.

EL PAISAJE

Artículo 25. Medidas de protección del paisaje.

1. Los proyectos de edificaciones e infraestructuras así como la ejecución de las obras deberán realizarse de manera que los materiales, formas, colores y acabados en los mismos estén acordes con el paisaje del entorno, respetando asimismo las alturas permitidas para las edificaciones.

2. En la implantación de usos y actividades que pueden generar un impacto paisajístico negativo (graveras, vertederos, depósito de vehículos, grandes industrias, etc.) deberá justificarse en el proyecto la existencia de localizaciones menos impactantes y prever el establecimiento de pantallas vegetales que minimicen su incidencia visual.

3. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras está prohibido realizar cualquier tipo de publicidad en cualquier lugar visible desde la calzada sin que de esta prohibición nazca derecho a indemnización alguna (art. 58 Ley Andaluza de Carreteras). Aplicándose el concepto tramos urbanos a todos los suelos clasificados, en este Plan General, como urbanos, y como urbanizables cuando ellos estén desarrollados.

LA FLORA Y LA FAUNA

Artículo 26. Protección del arbolado y la fauna.

1. En general la utilización del suelo y las obras de edificación e instalaciones serán respetuosas con la vegetación y el arbolado.

2. Las masas arbóreas elementos y comunidades vegetales que se sitúen en espacio público, ya sea sistema general o local aunque no esté calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado; cuando sea indispensable la desaparición de algún ejemplar se hará justificadamente.

3. La tala de árboles en suelo urbano y en suelo urbanizable, los situados en sistemas generales, en las zonas de protección de infraestructura de ríos y arroyos, estará sujeta al otorgamiento de licencia municipal.

4. Los propietarios de grandes plantaciones o árboles, están obligados a mantenerlos en buen estado de condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, ello sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de disciplina urbanística.

5. La tala de árboles solo se autorizará cuando el proyecto garantice la reposición de igual número de árboles que

los eliminados en una superficie equivalente al menos al 80% de la cobertura original.

6. En las obras de nueva planta, reforma o ampliación de edificación así como de instalaciones subterráneas, en su solicitud de licencia se reflejará el arbolado y vegetación público y privado existentes en su ámbito y el entorno; en el transcurso de la obra se protegerán convenientemente dichos ejemplares y se recubrirán los troncos con material rígido y hasta una altura de 1,80 m.

LA SALUD

Artículo 27. Control de impacto sobre la salud.

a) La red de conducción del saneamiento deberá estar siempre por debajo de la de abastecimiento de agua (50 cm de distancia entre generatrices más próximas, como mínimo, y siempre que no exista peligro de contaminación), y en zanjas diferentes, para evitar de este modo el peligro de mezcla de las aguas de ambas redes debido a fugas y retrosifonajes.

b) Asimismo, para minimizar los efectos que la zona industrial puede producir sobre la población, debido a la proximidad de las áreas residenciales y a la climatología de la zona, las áreas libres o zonas verdes se deberán ubicar entre las parcelas de uso industrial y el área residencial, creando una franja amortiguadora para el ruido y para posibles emisiones a la atmósfera. Las industrias a implantar se clasificarán por su efectos ambientales de manera que las industrias potencialmente más contaminantes se sitúen en las zonas más alejadas de las áreas habitadas y más ventiladas, teniendo siempre en cuenta el régimen de vientos predominantes, y suponiendo que se permita esa localización por la legislación vigente, dada la proximidad al núcleo de población.

c) En relación con la circulación de vehículos, y en especial los industriales, y dado el apreciable impacto que producen los gases de escape y la emisión de ruidos y vibraciones sobre la población, deberá evitarse en lo posible atravesar los núcleos habitados del término municipal. En el caso de existir una imposibilidad técnica para conseguirlo, se posibilitará una circulación fluida al atravesar el núcleo poblacional, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar en lo posible la emisión de ruidos, vibraciones y gases.

d) Se deberá evitar la instalación de industrias en el suelo clasificado para tal fin 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).

e) En relación al abastecimiento de agua potable, se deberá controlar periódicamente la calidad de la misma mediante los pertinentes análisis físico-químicos y biológicos. Así, se podrá vigilar cualquier modificación de sus características que pueda ser perjudicial para la salud de las personas y actuar con las medidas necesarias para corregirla.

EL CONTROL Y SEGUIMIENTO

Artículo 28. Seguimiento y ejecución de las medidas protectoras.

1. Todas las medidas correctoras y protectoras que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización deberán hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad.

2. Cada vez que se finalice alguna de las obras de desarrollo del Plan General se procederá a la restauración ambiental y paisajística de la zona de actuación. Se eliminará adecuadamente cualquier desecho de los materiales utilizados en las obras, así como deberá desmantelarse toda instalación utilizada para su ejecución.

3. Deberá realizarse una vigilancia para el control y seguimiento de las medidas correctoras y protectoras a adoptar, así

como de la restauración ambiental y paisajística procedente, dedicando una atención especial a:

- Emisión de gases, polvo y ruidos.
- Gestión de residuos.
- Infraestructura de abastecimiento y saneamiento de aguas, con control estricto de los vertidos.
- Alineaciones, cerramientos y uso de espacios libres proyectados en las parcelas.
- Uso debido de las parcelas, según normativa a aplicar.

El Ayuntamiento, mediante un Plan de Vigilancia Ambiental, llevará a cabo las actuaciones y todas aquellas labores de inspección y control que aseguren el cumplimiento de las medidas correctoras y protectoras recogidas en esta Normativa Urbanística.

4. Las actividades e instalaciones autorizables en las que se prevea un daño no irreversible sobre las condiciones ambientales, deben incluir en el proyecto las oportunas medidas de restauración del medio afectado. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias.

CAPÍTULO SEGUNDO

Normas de protección del Patrimonio Arquitectónico, Histórico y Cultural edificado

Artículo 29. Aplicación.

1. Se aplicará a los edificios construcciones, elementos y espacios urbanos y rurales que por su interés arquitectónico, histórico o cultural se justifique su protección en aplicación de las Leyes del Patrimonio Histórico Español y de Andalucía.

2. En los planos «Clasificación del Suelo y determinaciones en el suelo no urbanizable» y «Zonificación y determinaciones» se identifican los elementos objeto de estas normas de protección, en el grado definido en el siguiente artículo y que a su vez se incluyen en un documento catálogo complementario de este Plan General.

3. Este documento catálogo podrá ampliar o reducir los elementos catalogados.

Artículo 30. Grados de protección del patrimonio.

Para los elementos objeto de protección se establecen los siguientes grados:

GRADO I o Protección especial, y GRADO II o Protección estructural y Protección de elementos y espacios urbanos y rurales.

1. Todos los inmuebles y elementos urbanos señalados con alguno de los grados de protección, en los casos que se pretenda realizar algún tipo de obra, será preceptivo acompañando a la solicitud de licencia municipal, además del proyecto básico de la obra a realizar, presentar una «Memoria documental justificativa del alcance de la intervención», es decir, un levantamiento del edificio o elemento con plantas y alzados a escala mínima 1:100 y fotografías a color de fachadas, patios y elementos y estancias significativas donde se justifique documentalmente los elementos a proteger y aquellos susceptibles de sustitución o demolición; así como el proyecto de demolición, en su caso. Todo ello, en función del grado de protección y de la obra a realizar, según el informe técnico municipal.

2. En suelo urbano las parcelas urbanísticas y catastrales urbanas de los inmuebles incluidos en alguno de los grados de protección no se podrán agregarse a otros ni subdividirse.

3. Podrá demolerse los cuerpos sobreañadidos y reponer elementos y huecos o cierre de otros para recuperar la composición arquitectónica proyectada originariamente.

4. Sobre las posibles partes objeto de ampliación o sustitución edificatoria que no sea objeto de protección, se aplicará

la normativa particular de la zona donde se ubique el inmueble, y el lugar relativo dentro de la parcela.

Artículo 31. GRADO I o Protección especial.

1. Se consideran de protección especial, aquellos edificios y elementos urbanos y rurales que destacan por su valor y/o singularidad arquitectónica, su significación histórica o su relevancia dentro de la cultura o del paisaje del conjunto urbano o rural.

2. Sólo se permiten obras de consolidación, restauración, y reposición o modernización de instalaciones.

Se mantendrá íntegramente el edificio o elemento protegido admitiéndose solo la sustitución o demolición de aquellas zonas que no forman parte del elemento a proteger; en todo caso es preceptivo para definir las condiciones particulares, desarrollar un Plan especial de Protección del elemento o edificio en el que se identificarán los elementos y partes del inmueble que debe ser conservado, y se regularán las posibles actuaciones de ampliación o reforma del inmueble, ya sea mediante reedificación de partes demolicibles, ocupación de espacios libres, o demolición de partes preexistentes.

Artículo 32. GRADO II o Protección estructural.

1. Son inmuebles o elementos urbanos de protección estructural los que poseen un valor histórico o arquitectónico centrados fundamentalmente en elementos estructurales, fachadas externas e internas, patios, escaleras, forjados o cubiertas, extensibles a complementos como artesonado, soleiras, carpintería, cerrajería y otros acabados.

2. Se permite toda obra que permita el mantenimiento de los elementos estructurales y complementos a proteger. En general los inmuebles a los que sea asignado el Grado II, han de mantener al menos el cuerpo de edificio que contengan los elementos a proteger, en general para el caso de proteger la fachada a la vía pública, se mantendrán las dos primeras crujías, una sola en algún caso, incluido en su caso la cubierta en este espacio; sólo se permite dentro de los espacios señalados, obras de redistribución, sustitución de forjados o refuerzos estructurales en general.

Artículo 33. Protección de elementos y espacios urbanos o rurales.

1. Son elementos de mobiliario urbanos o espacios urbanos o rurales con capacidad de crear una determinada imagen de calidad urbana o rural, con valores tradicionales y arquitectónicos.

2. Los elementos de mobiliario urbano que se señalen, se conservarán, permitiéndose acciones de restauración.

Los espacios urbanos conservarán el trazado y elementos arquitectónicos más característicos y de interés y la composición general de la distribución de las masas arbóreas con expresión de alguna especie característica si fuera el caso.

Los espacios rurales mantendrán las condiciones naturales, actuales o su mejora.

Artículo 34. Deber de conservación y declaración de ruina.

1. Los propietarios de toda clase de edificios y construcciones deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornamento público (art. 15 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía).

El Ayuntamiento garantizará el mantenimiento de tales condiciones mediante las correspondientes ordenes de ejecución y, en su caso, la ejecución subsidiaria de las obras.

2. Si a pesar de ello se produjese un supuesto de ruina, en la resolución del órgano municipal competente no se acordará la demolición de los edificios y elementos urbanos protegidos, salvo en los casos de peligro inminente, en los cuales se determinará la ejecución de las obras de demolición estrictamente necesaria para garantizar la seguridad de las personas.

En todo caso, en la resolución se tendrá en cuenta lo establecido en los artículos 20 al 25 de la Ley del Patrimonio Histórico Español y 34 al 37 de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 35. Relación de edificios, elementos y espacios urbanos y rurales.

Los edificios, elementos y espacios urbanos y rurales sobre los que se aplica los distintos grados definidos son:

GRADO I o Protección especial:

Iglesia de Santiago el mayor (Parroquia), C/ Matadero, núm. 62.

GRADO II o Protección estructural:

Plaza de España, núm. 25.

C/ Teniente Ariza, núm. 5.

C/ Teatro, núm. 5.

C/ Osuna, núm. 12.

C/ Osuna, núm. 14.

Avda. Constitución, núm. 3-5.

C/ Blas Infante, núm. 15.

C/ Santa Teresa, núm. 5.

C/ Estepa, núm. 32.

Pza. de España, núm. 16 (Ermita-Iglesia de la Concepción).

CAPÍTULO TERCERO

Protección de los yacimientos de interés científico

Artículo 36. Yacimientos arqueológicos. Definición y ámbito de aplicación.

1. Definición: En virtud de lo establecido en el artículo 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.

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.

2. Del término municipal de Herrera:

- Los suelos calificados como yacimientos arqueológicos, estarán sometidos al régimen definido en este Capítulo Tercero.

- Se aplica a los 33 yacimientos arqueológicos prospectados y delimitados por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura (Junta de Andalucía), estando uno de ellos («Zona arqueológica de Herrera») incoado como Bien de Interés Cultural. Estos están localizados en los planos «Clasificación del suelo y determinaciones en el suelo no urbanizable» (dominio público).

Son «Yacimientos arqueológicos del término municipal de Herrera»:

- Polideportivo.
- Torre Antena.
- Zona arqueológica de Herrera (BIC categ. Zona Arqueológica incoado, resol. D.G.B.C. 11-nov-2005).
- Camino de Realengo.
- Cañada Real de Osuna Sur.
- Cañada Real de Osuna Sur II.
- Camino del Mojón del Conde.
- Soledad.
- Soledad II.
- Camino de los Covatillos.

- Cementerio.
- Las Monjas Sur.
- Las Monjas Norte.
- Camino del Vado de Barrabás.
- Castillo de Alhonor.
- Castillo de Alhonor II.
- Arroyo Salado.
- Pista Cordel.
- Cerro Blanco II.
- Cerro Blanco III.
- Camino del Cuco.
- Arroyo Salado II.
- La Cabaña.
- Caprichosos.
- Carrizosa.
- Cerro Blanco IV.
- La Empedradera.
- La Veguilla.
- La Viguilla I.
- La Viguilla II.
- Cerro Chirino II.
- José Antonio.
- Cerro Chirino I.

- Mientras no se produzca la inscripción específica de los yacimientos que aparezcan en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz, y sin perjuicio de las instrucciones pertinentes que se establezcan en su momento, en los planos de Ordenación de este Plan General se recoge el perímetro de protección así delimitado por la Consejería de Cultura (Junta de Andalucía).

3. Otras obligaciones y hallazgos casuales:

- 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.

- Según establecen los Títulos V de la Ley 16/1985, PHE, y II y VI de la Ley 1/1991, PHA, los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de un terreno o inmueble donde se conozca o compruebe la existencia de bienes del Patrimonio Histórico, inmuebles o muebles, se hallen o no catalogados, deben atender a la obligación de preservación de los mismos.

- 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.

- 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 artículos 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 artículo 44 de la Ley 16/1985, PHE.

- En caso de que se produzca un hallazgo casual, el procedimiento a seguir por parte del descubridor y/o el Ayuntamiento de Herrera será el establecido en el Título V, Patrimonio Arqueológico, Capítulo II, Protección del Patrimonio Arqueológico, artículo 79 y siguientes del Decreto 19/1995, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico (BOJA número 43, de 17 de marzo de 1995).

Artículo 37. 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 atenderse 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).

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 aquella determine.

3. Las intervenciones arqueológicas citadas en los puntos anteriores deberán acogerse al régimen de autorizaciones previstos en el artículo 39 de estas Normativas Urbanísticas.

Artículo 38. Régimen de Usos de los yacimientos arqueológicos radicados en Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

Los suelos clasificados como Urbanizables y No Urbanizables que contengan yacimientos arqueológicos se someten al siguiente régimen de usos.

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 instalación 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. Usos permitidos:

- Reparación de vallados siempre y cuando se desarrolle por el mismo trazado y se utilicen las mismas técnicas de sujeción.
- Visitas, en el régimen establecido por la Ley para este tipo de bienes.

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 39. Actividades Arqueológicas. Régimen de autorización. Infracciones y sanciones.

1. Actividades Arqueológicas en los yacimientos arqueológicos del Término Municipal de Herrera:

- 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 Herrera, 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.
- 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.
- Tal y como establece el artículo 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 patrimonializables.

2. Régimen de autorización en áreas con protección arqueológica.

- 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 a su conservación, incluyendo su clasificación, estudio, transporte, almacenaje, etc.
- Las actividades arqueológicas que se realicen en cumplimiento del apartado anterior tendrán el carácter de preventivas según lo establecido en el artículo 5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.
- El procedimiento de autorización de una actividad arqueológica preventiva se atenderá a lo establecido en los artícu-

los 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.

- 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 un Proyecto General de Investigación. En ambos casos deberán atenerse a lo establecido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

3. Infracciones y sanciones.

- 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.
- 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.

TÍTULO III

NORMAS GENERALES

CAPÍTULO PRIMERO

Normas de uso

Artículo 40. Aplicación.

Las normas contenidas en este Capítulo se aplicarán a los suelos urbanos y a los suelos urbanizables en su desarrollo. Los suelos no urbanizables se regulan específicamente, si bien estas disposiciones complementarán aquellos aspectos, que sean de aplicación en estos suelos, por no estar desarrollados o insuficientemente tratados.

Artículo 41. Alcance de la asignación de usos.

Los usos atendiendo al modo de asignación a cada suelo, pueden ser:

- a) Asignado. Es el uso definido para un suelo, en el que su normativa específica características y determinaciones sobre el mismo. En cada área de reparto, que en este Plan General se delimita, se denomina uso característico a aquel predominante y con mayor aprovechamiento total en el área al que pertenece.
- b) Compatible. Son los usos que se permitan en un suelo en función del grado de compatibilidad con el uso asignado en dicho suelo o en su entorno.
- c) Prohibido. Son aquellos usos que no se pueden localizar en su suelo por considerarse incompatibles con usos asignados y compatible en su zona o en los de su entorno. Los usos no especificados en ningún apartado, de las determinaciones de una zona, se entienden que están prohibidos.

Artículo 42. Reconocimiento del uso de una parcela.

Un uso es exclusivo cuando ocupa todas las plantas computables a los efectos de aprovechamiento.

Un uso es compartido cuando ocupa parte de las plantas computables a iguales efectos.

Artículo 43. Clasificación de los usos.

Son de aplicación en este Plan General según las condiciones de permisividad y de asignación definidos para cada zona.

Clase	Tipo	Categoría
Residencial	Vivienda unifamiliar Vivienda Plurifamiliar	régimen libre régimen de protección pública
Industrial	- Transformación y elaboración. - Almacenamiento envasado y distribución al por mayor. - Talleres artesanales, de reparación electrodomésticos de reparación y mantenimiento de vehículos.	a) - menos de 500 m ² sup. construida. - menos de 10 Kw de potencia instalada. - compatible con localización en trama urbana y con el uso residencial. b) - menos de 1.000 m ² sup. construida. - menos de 30 Kw pot. instalada. - compatible con localización en trama urbana y con el uso residencial. c) Zona exclusiva industrial uso clasificado incompatible con residencial. d) Necesidad de ubicarse en el Suelo No Urbanizable y/o si necesitara parcela de más de 1 ha.
Terciario	- Comercio. - Oficinas. - Restauración y hospedaje. - Salas de cultura y ocio. - Garajes y aparcamientos. - Gasolineras.	a) uso compartido en cualquier tipología edificatoria. b) uso exclusivo en cualquier tipología edificatoria. c) uso exclusivo en edificación aislada.
Equipamientos	- Docente. - Deportivo. - Servicio de interés público y social.	
- Espacios libres	. Parques y jardines. . Campo de feria. . Espacios rurales.	
- Infraestructuras	- Viario. - Infraestructuras de servicios técnicos. - Ferroviaria.	
- Extractivo		
- Agropecuario	- Agricultura. - Ganadería libre. - Ganadería estabulada.	

Artículo 44. Condición de prevención ambiental.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Autonómica 7/1994, de Protección Ambiental, las actividades contenidas en los usos definidos como industrial, terciario, equipamiento, infraestructura, extractivos y agropecuarios, se someterán, según su contenido específico a los procedimientos de prevención ambiental que establece el artículo 8 de la citada Ley, y que se desarrollan en los Reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto 292/1995), de Informe Ambiental (Decreto 153/1996), y de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995), de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 45. Condición de accesibilidad e higiene.

Los edificios que ubiquen usos admitidos, según su zona, cumplirán además de las disposiciones legales específicas de cada caso, las siguientes condiciones:

a) El acceso deberá ser directo desde su espacio público salvo para vivienda plurifamiliar y oficinas, cuyo conjunto, a su vez, tendrán que cumplir tal condición de acceso.

b) Las habitaciones vivideras de las viviendas y los locales donde se ubiquen puestos de trabajo de carácter permanente, cumplirán:

- No situarse en sótanos o semisótanos.

- Tener luz y ventilación directa mediante huecos de al menos 8% de su superficie en planta, a la vía pública, a patio o espacio libre interior.

Artículo 46. Condición de los usos compartidos.

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

Artículo 47. Uso residencial.

Es el uso de aquellos edificios o parte de ellos que se destinan al alojamiento permanente de personas en modo habitual.

La vivienda es unifamiliar cuando acoge a una sola vivienda por parcela; a efectos de aplicación de la normativa cuando un edificio contiene dos viviendas sobre una única parcela, y se accede a las distintas viviendas directamente desde la vía pública, se considera también como unifamiliar, a efectos de tipología, no para el cómputo de la densidad viv./Ha., cuando así se señale.

La vivienda plurifamiliar es aquel edificio que sobre una parcela acoge a varias viviendas con acceso y elementos comunes, sin que exista división de la parcela y se regulen en régimen de comunidad.

Artículo 48. Uso industrial.

1. Es el uso que corresponde a las actividades de transformación, elaboración, almacenaje y distribución de productos sin venta al por menor, así como talleres artesanales, de reparación de electrodomésticos o similares, de vehículos y su mantenimiento.

2. Condiciones de implantación por zonas.

En general los usos industriales atenderán en su implantación a la normativa específica de cada zona.

Las industrias de categoría a) en zona residencial (industrial en trama residencial) o en zona terciaria, podrá localizarse como uso exclusivo o compartido.

Las industrias de categoría b) en zona residencial (industria en trama residencial) o en zona terciaria, se localizarán en la edificación de forma exclusiva y deberán aislarse de los edificios colindantes; se deberá disponer de muros de reparación cuando estos colindantes no sean industriales, dejando un espacio libre mínimo de 15 cm y no tendrán contacto con ellos excepto en fachada donde se dispondrá de adecuado aislamiento.

Las industrias de categorías c) y d) se localizarán atendiendo a la distancia señalada en el procedimiento de prevención ambiental que corresponda, respecto a áreas residenciales y atendiendo también al riesgo para personas y bienes; las industrias de categoría d) siempre se implantarán en localizaciones aisladas.

Cuando el área a ordenar sea colindante con suelo residencial, se prohíbe la instalación de industrias que no cumplan los Niveles de Emisión al Exterior (NEE), Niveles Acústicos de Evaluación (NAE) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud del Reglamento de Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero, así como las exigencias contenidas en el artículo 16 de este Plan General.

3. El acceso siempre será directo desde la vía pública, pudiendo ser a viario menor de 10 m cuando se trate de industria de categoría a).

4. La reserva de aparcamientos se regula según el artículo 17.1.2.º b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. No

obstante, cuando se produzca, en suelo urbano, incremento de superficie edificable en parcelas de más de 2.000 m², se reservará en el interior de dicha parcela, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de dicho incremento.

5. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de someterse a depuración previa a su vertido a la red de saneamiento si su contenido de contaminación es superior a los de uso doméstico para que sean asumibles por el sistema de depuración municipal.

Los residuos generados no podrán ser nocivos ni tener características de toxicidad explosiva o cualquier otra que suponga para los habitantes de las residencias colindantes y, en relación a los niveles de ruido, deberán respetar los niveles de emisión correspondientes a zonas residenciales reglamentariamente establecidas (Decreto 326/2003).

6. Los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos kilos solo se permitirán en las zonas industrial y terciaria exclusiva.

Artículo 49. Uso terciario, industria compatible.

1. Es el uso de carácter privado de prestación de servicios y venta de mercancías. Se permite industria de categoría a) y/o b) en función de las determinaciones de cada actuación urbanística.

2. Cuando el área a ordenar sea colindante con suelo residencial se prohíbe la instalación de industrias o actividades que no empleen los Niveles de Emisión al Exterior (NEE), Niveles Acústicos de Evaluación (NAE) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud del Reglamento de Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero, así como las exigencias contenidas en el artículo 16 de este Plan General.

3. La reserva de aparcamientos se regula según el artículo 17.1,2.ºb) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía; no obstante, cuando se produzca incremento de superficie edificable en parcelas de más de 2.000 m², se reservará en el interior de dicha parcela, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de dicho incremento.

4. La parcela con uso de hospedaje deberá contener 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² de edificación o 5 plazas hoteleras, tomando la mayor dotación indicada.

5. Las salas de cultura y ocio cumplirán las condiciones constructivas de programa, dimensiones, accesos y aparcamientos según lo dispuesto en el Reglamento de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas (R.D. 2816/1982).

6. Las plazas de aparcamiento en garajes públicos tendrán como mínimo 20 m², superficie bruta. En general, las dimensiones mínimas señaladas en el artículo 66 «Dimensiones y diseño del viario», las rampas de acceso no tendrán una pendiente superior al 15%, separándose estas de la alineación a vía pública, al menos, a una distancia de 3 metros, siempre que resulte viable técnicamente.

Artículo 50. Equipamiento.

1. Es el uso destinado a la prestación de servicios de carácter público y comunitario. Comprende los usos docentes, deportivos y servicios de interés público y social; dentro de estos últimos se incluyen el administrativo, mercado de abastos, cultural, asistencial, sanitario, religioso, defensa y cementerio.

2. Las edificaciones e instalaciones en terrenos calificados como equipamiento cumplirán las determinaciones de su zona y en su defecto las de la zona más próxima; en todo caso cumplirán las condiciones de implantación de las Normas de las Administraciones Públicas que le afecten. En caso de incompatibilidad con la normativa de zona se redactará un Estudio de Detalle que estudie la volumetría que cumpliendo la norma de las Administraciones Públicas armonice con el entorno urbano.

Artículo 51. Espacios libres.

1. Es el uso de aquellos terrenos al aire libre destinados a ocio de la población.

2. Los parques y jardines, se urbanizarán y equiparán de acuerdo con su función, siendo su elemento principal el arbolado y vegetación en general; la superficie cubierta de kioscos, pérgolas y servicios no superará el 5% del total.

3. El campo de feria por su carácter temporal constará de construcciones e instalaciones efímeras que deberán ser desmontadas al finalizar el uso para permitir otros usos alternativos; se permiten construcciones permanentes ligadas a este uso, en un 10% de la superficie total y de construcciones semipermanentes tales como estructuras y cubiertas ligeras hasta un 30% de la superficie total.

Artículo 52. Infraestructuras.

1. Los usos de infraestructuras se refieren a los relacionados con movimiento de personas y mercancías y a la dotación de servicios vinculados con las infraestructuras urbanas básicas (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, etc.).

2. Los edificios vinculados a este uso se adecuarán, en cuanto a sus características de volumetría, estética y de ocupación con las ordenanzas de la zona donde este enclavado o en su defecto de la zona más próxima; si ello resultare impropio por razones técnicas o imposibilidad de cumplir las normas de aplicación de la Administración o compañía concesionaria de obligado cumplimiento, se redactará un Estudio de Detalle que garantice la correcta implantación en la zona armonizando con su entorno urbano.

Artículo 53. Uso extractivo.

1. Los usos extractivos incluyen las actividades de extracción de rocas, minerales y áridos, a cielo abierto o mediante pozos y galerías, y las edificaciones e instalaciones relacionadas directamente con ellos.

2. Este uso sólo se podrá implantar en general, solo en suelo no urbanizable y siempre que lo permita la normativa de zona y sea autorizable desde los controles medioambientales y de la legislación sectorial de aplicación.

Artículo 54. Uso agropecuario.

1. Los usos agropecuarios incluyen las actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos: agricultura, explotación forestal, ganadería libre o estabulada, pesca y caza.

2. Estos usos solo se podrán implantar en el suelo no urbanizable y siempre en las condiciones que se establecen en las Normas para el suelo no Urbanizable.

3. En general, queda prohibido este uso en suelo urbano, salvo almacenes de herramientas y productos agrarios y garajes de maquinaria agrícola.

4. Las vaquerías, granjas o establos, se deberán situar fuera del suelo urbano, a más de 500 m de distancia del mismo, y en las condiciones que se establecen en las Normas para el Suelo no Urbanizable.

5. Estos usos, salvo los usos recogidos en el punto 3, dado el caso de estar relacionadas con la vivienda en medio rural, tendrán acceso independiente distinta a la misma.

6. Los almacenes de abonos orgánicos, pieles, carnes, chacinas, instalaciones ganaderas, y actividades asimilables a las mismas deberán adoptar las medidas necesarias para corregir las molestias en función de la distancia y condiciones de localización respecto a la vivienda o zonas residenciales en general, atendiendo al contenido especificado en el correspondiente procedimiento de prevención ambiental.

7. Los residuos orgánicos de la actividad ganadera no podrán depositarse de manera permanente en el suelo urbano o proximidad, debiendo trasladarse a una localización exterior para su reciclaje o vertido.

8. Las industrias de transformación, envasado o embalaje de productos agrarios se regularán como uso industrial.

CAPÍTULO SEGUNDO

Normas de parcela

Artículo 55. Parcela de aplicación.

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

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

3. La parcela, superficie, y sus características dimensionales y urbanísticas, que se utilizarán para aplicar las distintas normas urbanísticas de este Plan General de cara a su consideración o no como suelo urbano no consolidado, como son los artículos 111 y 133, se refieren a la parcela catastral urbana en el momento de la aprobación inicial de este documento de planeamiento general, es decir Pleno municipal de 1 de marzo de 2005.

Artículo 56. Segregación y agregación de parcela.

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

2. Las parcelas de igual o menor dimensión que la mínima, así indicada, serán indivisibles.

3. Para proceder a cualquier operación de agregación o segregación de parcelas, deberá obtenerse la correspondiente licencia de parcelación.

Artículo 57. Parcelación urbanística y proyecto de parcelación.

1. La segregación o división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes puede dar lugar a la formación de nuevos asentamientos, según los parámetros definidos en las Normas para suelo no urbanizable. En este caso se estaría ante una parcelación urbanística.

2. En suelo no urbanizable no se podrán realizar ninguna parcelación urbanística.

3. En los suelos urbanos no consolidados y en los suelos urbanizables sectorizados, no se podrá realizar ninguna parcelación urbanística sin la previa aprobación del planeamiento de desarrollo, señalado en su ámbito correspondiente, Plan Parcial, Especial o Estudio de Detalle y Proyecto de Reparcelación, según el caso, o en su defecto, al menos de la licencia de parcelación.

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

Artículo 58. Parcela urbana preexistente.

Ninguna parcela urbana existente con anterioridad a la aprobación de este Plan General se considerará in edificable por razón de sus dimensiones o forma.

Artículo 59. Dimensiones de las parcelas.

En cada zona se definen las condiciones mínimas dimensionales de las parcelas, y máximas en su caso; en actuaciones en suelo urbano o bien en el desarrollo del suelo urbanizable, con destino a viviendas en las que los actos de edificación preceden a los de parcelación por tratarse de actuaciones unitarias del conjunto edificado, las dimensiones mínimas de las parcelas definidas podrán ajustarse en base a las soluciones arquitectónicas proyectadas, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa genérica de la edificación o de régimen específico si es el caso.

CAPÍTULO TERCERO

Normas de la red viaria y las alineaciones

Artículo 60. Ámbito de aplicación.

Estas Normas son de aplicación en los suelos urbanos y urbanizables.

Artículo 61. Condiciones primarias de la parcela a edificar en los núcleos urbanos.

Toda parcela para ser considerada apta para la edificación, deberá presentar frente a un viario o espacio libre público de función análoga. Además, este frente deberá tener unas dimensiones mínimas, y el viario deberá disponer del grado de urbanización suficiente para conferir a la parcela la condición de solar.

Artículo 62. Alineaciones y dimensiones y diseño del viario.

1. Alineaciones.

Las alineaciones están definidas en los planos de ordenación «Viario, alineaciones y rasantes...», de forma que:

a) En los suelos urbanos no sujetos a planeamiento de desarrollo son las señaladas.

b) En los suelos urbanos sujetos a planeamiento de desarrollo en suelos urbanos no consolidados o en suelos urbanizables, se dan situaciones distintas:

g) Alineaciones obligadas, son aquellas señaladas y definidas planimétricamente.

h) Itinerario obligado, así señalados, indican que el planeamiento de desarrollo está obligado en dar solución de continuidad a fondos de saco preexistentes o indican obligación de diseñar un itinerario determinado, aunque su geometría no es obligada estrictamente, sólo es indicativa.

i) El resto es indicativo, a definir en el planeamiento de desarrollo.

2. Dimensiones y diseño del viario.

a) La dimensión transversal de la red viaria se atenderá a las determinaciones del plano de ordenación «Viario alineaciones y rasantes», y es vinculante en cuanto a trazado de alineaciones, rasantes y tipo de sección. La distribución en sección entre aceras y calzadas que figura en planos tiene carácter orientativo, debiendo concretarse en el proyecto correspondiente que al menos respetará las dimensiones mínimas del punto siguiente.

b) En ausencia de determinaciones específicas, las dimensiones nuevas de la sección transversal del viario serán:

a) Ancho mínimo entre alineaciones:

Calles peatonales: 6 m.

Calles con circulación rodada en zona residencial: 10 m.

Calles con circulación rodada en zona industrial y terciaria: 13,5 m.

b) Ancho mínimo de acera:

f) Sin arbolado: 2 m.

g) Con arbolado: 3,5 m o en función del tipo de arbolado, y siempre garantizando una separación mínima de 1 m entre la copa del árbol y la edificación, y que no entorpezca la circulación de vehículos ni disminuya la visibilidad.

c) Ancho mínimo de calzada:

De un solo carril: 3,50 m.

De dos o más carriles, en zona residencial: 3,00 m por carril.

De dos o más carriles, en zona industrial y terciaria: 3,50 m por carril.

d) Excepcionalmente podrán autorizarse dimensiones inferiores en trazados de acuerdo con viario preexistente, y siempre que estas menores dimensiones se justifiquen como mejor ajustado diseño.

c) Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamientos son:

Aparcamiento en cordón: 5,00 x 2,20 m.

Aparcamiento en batería: 4,50 x 2,50 m.

d) Los distintos elementos del viario tendrán una pendiente mínima del 1% para evacuación de las aguas pluviales, y una máxima del 8%, salvo justificación.

e) Sólo se admitirán viario en fondo de saco en zona de viviendas aisladas y en zonas industriales, que por su posición periférica o autónoma no comprometan al registro de la trama viaria del modelo urbano.

f) El diseño de todos los elementos que conforman el espacio público se atenderá a los criterios del Decreto 72/1992, Supresión de Barreras Arquitectónicas de Urbanización y del Transporte, de la Junta de Andalucía.

Artículo 63. Nuevo viario y rectificación de alineaciones.

1. La apertura de nuevo viario solo será posible cuando esté expresamente previsto en este Plan General en el ámbito de las distintas actuaciones, urbanizaciones definidas o en aquellas que puedan delimitarse en la zona de «industria atípica en su trama urbana» ante un cambio de uso a residencial a mixto o a terciario y en las condiciones contenidas en las Normas específicas para dichas zonas de suelo urbano.

2. El nuevo trazado propiciará en todo caso parcelas edificables a lo largo de todo su trazado.

3. Se podrá autorizar rectificación puntual de alineaciones con el fin de su regularización. Salvo en la zona «núcleo tradicional», con carácter excepcional, y de forma justificada, puede rectificarse sistemáticamente, algún tramo, garantizando que su ejecución se desarrollará en una única etapa temporal. En todo caso será obligatorio definir una unidad de ejecución, a ordenar mediante Estudio de Detalle.

4. En las distintas actuaciones urbanísticas al menos el 30% del viario estará arbolado, salvo que se justifique su imposibilidad en función de las características intrínsecas de dicha actuación.

Artículo 64. Rasantes.

Las rasantes son las marcadas en los planos «Viario, alineaciones y...», bien porque están contenidas en la base cartográfica o bien porque así se expresan como nuevas o modificadas. En su defecto son los existentes actualmente. Según el caso habrá que sumar la altura del acerado respecto al viario si la rasante señalada se refiere a este último.

CAPÍTULO CUARTO

Normas de edificación

Sección 1.ª Condiciones de situación, ocupación, plantas, altura y espacios libres

Artículo 65. Ámbito de aplicación.

1. Las Normas contenidas en este Capítulo se aplicarán a la edificación en el suelo urbano y en el urbanizable, así como a las edificaciones autorizables en suelo no urbanizable, debiendo ajustarse a las normas específicas de la zona o sistema donde se encuentren a los instrumentos de planeamiento de desarrollo, si es el caso, y a las Leyes y normas estatales y autorizaciones de la edificación.

2. A estos efectos, se consideran obras de edificación los de construcción de edificios de nueva planta y los de sustitu-

ción, ampliación, reforma, conservación o mantenimiento de los edificios existentes.

Artículo 66. Situación de los edificios en la parcela.

1. Los edificios se situarán en la parcela cumpliendo las siguientes condiciones según su posición relativa a linderos y al viario:

a) Edificación según alineación vial. La edificación presenta fachada ocupando toda la alineación exterior de la parcela al viario o espacio similar de uso público o comunitario. No admitiéndose retranqueos en dichas líneas ni en los inmediatos linderos laterales. Si puntualmente el paramento de fachada no ocupase toda la alineación, deberá disponerse de cerramiento de altura no menor de 2,80 m, integrado constructiva y estéticamente en el conjunto de la fachada.

b) Edificación aislada: la edificación se sitúa en el interior de la parcela, manteniendo una distancia determinada de retranqueo respecto a la alineación a vial y a todos o algunos de sus otros linderos.

2. Las edificaciones auxiliares integradas o no con los definidos anteriormente, cumplirán en todo caso las condiciones de retranqueos de la aislada. También computarán en el cálculo de la superficie ocupada y en la edificabilidad; así como se sujetaran al resto de las condiciones generales de edificación.

Artículo 67. La rasante y la cota de referencia.

La cota de referencia es la cota de la rasante medida en el punto medio de la línea de fachada de edificación. Si la diferencia de cota de los extremos de esta fachada fuera superior a 1,5 m se dividirá esta en los tramos de fachada necesarios para que la diferencia de cota de rasante entre estos nuevos puntos no sea superior a de 1,5 m, comportandose cada tramo como fachada de edificación a efecto del concepto de cota de referencia. Este nuevo criterio de dividir por tramos se aplicará si es el caso para edificios en esquina o chaflán, pero replanteando dichos tramos desde la esquina; los tramos adyacentes a una esquina se considerará como uno solo, a los efectos de asignarle la cota de referencia, que será la mayor de los mencionados tramos adyacentes.

Artículo 68. Altura de los edificios.

1. La altura de la edificación es la distancia vertical entre la cota de referencia y la cara superior del último forjado del edificio.

2. En parcelas con doble frente, al altura de la edificación se medirá en ambos frentes con el criterio del apartado anterior. La altura resultante de cada frente podrá profundizar hasta la mitad del fondo de la parcela.

3. En el caso de parcelas de único frente y su lindero de fondo se sitúa en distinta cota topográfica que la rasante de la alineación de fachada, se seguirá igual criterio que en el punto anterior, considerándose para ello el lindero de fondo como un segundo frente de parcela a solo los efectos de medir la altura.

4. En parcelas con frentes en esquina o chaflán a dos vías con número de alturas diferentes, la altura mayor podrá volver por la calle de menor altura hasta 3 m de la medianería siguiente en dicha calle y siempre que no suponga mas de 8 m desde la esquina o arista más próxima del chaflán. Debe tratarse como fachada el paramento originado por la diferencia de altura.

5. En caso de edificios que presenten fachada a un espacio libre interior o circundante a la edificación, la altura se medirá con los criterios de los apartados anteriores asimilando para ello las alineaciones al espacio libre a la alineación de parcela o de fachada.

6. Los criterios de medición de altura definidos se extenderán por analogía a aquellos casos y circunstancias no previstos expresamente para ellos.

Artículo 69. Plantas.

1. Planta sótano es la que tiene el techo como máximo a 1 metro por encima de la cota de referencia. La altura mínima suelo techo es de 2,25 m. El suelo del mismo no estará a menos de 2,50 m de la cota de referencia. Sólo se podrá construir, en su caso, una planta de sótano.

2. Planta baja. La cota del suelo no estará nunca por debajo de la cota de referencia. El techo se situará siempre entre las alturas de los colindantes en fachada, y siempre como mínimo a 3 m sobre cota de referencia, salvo que se actúe conjuntamente sobre una manzana o semimanzana completa. La altura mínima suelo-techo es de 2,55 m.

3. Planta de piso. Es cada una de las situadas sobre la baja, su altura suelo-techo oscilará entre 2,55 m, no siendo nunca superior a las plantas inferiores. En todo caso para las edificaciones entremedianera armonizarán con los distintos planos definidos por las alturas de piso y cornisas colindantes.

Artículo 70. Número de alturas, máxima y mínima.

En general la altura máxima permisible para la nueva edificación es de dos alturas, es decir planta baja y una planta de piso, en otro caso está definida en las normas específicas de zona o en el plano de Ordenación «Viario, alineaciones y protección del patrimonio edificado».

La altura mínima a edificar en fachada es de una altura, en el caso de tres alturas señaladas podrá admitirse dos alturas.

Cuando las plantas bajo cubierta tengan, al menos en el 50% de su superficie útil una altura mínima suelo-techo no inferior a 2,55 m, contabilizarán como una altura más; y no se admitirá «bajo cubierta» si esta altura mínima no la tiene al menos en el 50% de su superficie útil, salvo para alojar instalaciones.

La planta sótano no computará a los efectos de número de alturas.

Artículo 71. Altura máxima autorizada.

La altura máxima autorizada se establecerá en cada zona y representará la distancia vertical entre la cota de referencia y la cara superior del último forjado o cornisa.

Artículo 72. Construcciones por encima de la altura máxima autorizada.

Por encima de la altura máxima solo se permitirán:

- a) La cubierta del edificio.
- b) Barandillas y antepechos de cierre del recinto de cubierta y de separación con otras construcciones si fuera necesario; así como remates de carácter decorativo.
- c) Por encima de la tercera altura, bien sea en parcelas con tres alturas en fachada, como sobre edificación retranqueada, sólo se autoriza faldones de cubiertas inclinados, chimeneas o instalaciones autorizadas.
- d) Para la cubierta inclinada, por encima de la altura máxima, será autorizable, y medido exteriormente, una altura máxima de 2 m, salvo para edificios situados en zonas industriales, en las que ésta altura no superará los 3 m.
- e) Sobre estas construcciones no se admitirá ningún cuerpo adicional, depósito o cualquier otro tipo de instalación que deberá estar incluido en el cuerpo edificado anterior.

Artículo 73. Acceso a la edificación.

Las edificaciones respecto a las parcelas adyacentes no podrán tener comunicación ni servidumbre alguna entre ellas y contarán de accesos independientes.

Artículo 74. Patios de luces de la edificación.

Son los espacios a cielo abierto integrados en la edificación, y tendrán forma y dimensión que admitan al menos la inscripción de un círculo de 3 m de diámetro o la mitad de la altura media de los paramentos que la circundan; de forma

justificada dadas las características de la geometría del solar, para estos patios, podrá admitirse una dimensión tal que permita la inscripción de un círculo de 2 m, pero conservando la superficie equivalente del círculo de 3 m de diámetro y siempre que no den, al mismo, más de dos piezas habitables por planta. Si el patio sirve a más de una vivienda, el diámetro mínimo anterior será de cuatro metros y su superficie mínima de 20 metros cuadrados. En todo caso, la distancia mínima desde un hueco de luces, al paramento opuesto en dicho patio, será de 2 m.

Se prohíben los patios abiertos a la vía pública, debiendo quedar incluidos en el edificio o abrirse a espacio libre interior de la parcela.

Artículo 75. Espacio libre interior de la parcela.

1. El resto del espacio no integrado con la edificación es el espacio libre interior de la parcela, y en todo caso deberá cumplir las condiciones marcadas para patios de luces.

2. Podrá admitirse la mancomunidad de estos espacios entre distintas parcelas a fin de completar las dimensiones mínimas determinadas, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que se constituya la mancomunidad en escritura pública como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles y se inscriba en el Registro de la Propiedad.
- Que tal servidumbre no pueda cancelarse sin autorización municipal, ni en tanto subsista alguno de los edificios que la constituyeron.

Artículo 76. Relación de la vivienda con el espacio exterior.

1. En general todas las viviendas deberán cumplir que al menos una de sus estancias de entre dormitorios, estar o comedor, presente luces directas a la vía o espacio público, o en su defecto, y cuando se admita en la zona vivienda plurifamiliar, a un espacio libre interior de las siguientes características:

- a) La superficie mínima del espacio libre interior será de veinticinco metros cuadrados por cada vivienda con frente al mismo, con un mínimo de cuarenta metros cuadrados.
- b) Este espacio permitirá la inscripción de un círculo cuyo diámetro sea igual a seis metros medido a la altura media de la edificación con frente al mismo.
- c) Este espacio se sitúa a una distancia de al menos cuatro metros respecto a la alineación de fachada.

Artículo 77. Edificabilidad de la parcela.

1. Es la superficie máxima construible por parcela, como resultado de sumar la edificabilidad de cada planta permitida.
2. La planta sótano no contabiliza si la cota del techo no tiene más de un metro desde la rasante de la calle medida en cualquier punto de esta.
3. Por encima de la última planta permitida y ocupando un máximo del 30% de la superficie de parcela, y sobre la parte construida, se admite un cuerpo edificado, con una altura máxima de 3 m y retranqueado de la alineación o alineaciones de edificación a fachada, de al menos 3,50 m, contabilizando a los efectos del cómputo de la edificabilidad. Por encima de la tercera altura, no se permite ninguna construcción, salvo faldones de las cubiertas inclinadas, chimeneas o instalaciones autorizadas.
4. La planta bajo cubierta inclinada, es la situada entre la cara superior del último forjado horizontal y la cara inferior de la cubierta inclinada. Tendrá condición de habitable y por tanto contabiliza a efectos de edificabilidad y de número de alturas, cuando al menos el 50% de su superficie útil tenga una altura no inferior a 2,50 m, contabilizando solo aquella superficie con altura libre a partir de 1,5 m en zona de techos inclinados; en otro caso o no se admite esta construcción o son elementos

recogidos en la salvedad del punto 3 anterior, como faldones de cubiertas inclinadas, y por lo tanto no habitable.

5. Los patios de luces y los espacios libres interiores no contabilizan a efectos de edificabilidad.

Artículo 78. Edificación bajo rasante o planta sótano.

Los sótanos son autorizados cumpliendo las siguientes condiciones:

1. El techo de los sótanos no podrá rebasar en más de un metro la rasante; el suelo del mismo no estará a más de tres metros (3 m) por debajo de la cota de referencia.

2. La altura máxima de la planta sótano no será menor de dos metros veinticinco centímetros (2,25 m). Se admite una sola planta de sótano.

3. El acceso de vehículos a sótano desde la vía pública dispondrá de un tramo horizontal de, al menos, tres metros de longitud (3 m), medidos a partir de la alineación de fachada. La pendiente máxima de la rampa de acceso al sótano será del veinte por ciento (20%).

Sección 2.ª Condiciones de habitabilidad, calidad, higiene y seguridad

Artículo 79. Piezas habitables.

1. Se considera, a efectos de esta Normativa, pieza o local habitable, a todo aquel en el que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas; en las viviendas, el estar, comedor, dormitorios y cocina, y en los usos industriales, equipamientos y terciarios, las piezas en las que existan puestos de trabajo.

2. Toda pieza o local, que tenga la consideración de habitable, deberá ser exterior, de modo que presente hueco de ventilación e iluminación sobre cualquiera de los siguientes espacios:

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

b) Patios de luces de la edificación o espacio libre interior de la parcela que cumplan las condiciones dimensionales reguladas.

3. El espacio registrable bajo cubierta inclinada tendrá la condición de habitable cuando cumpla las condiciones para contabilizar en la edificabilidad de la parcela. En caso contrario solo podrá albergar las instalaciones técnicas del edificio.

4. En la planta sótano solo se podrá situar los usos de garaje-aparcamiento y los elementos técnicos de los edificios, quedando prohibido su uso como dependencia habitable. En caso de garantizar las medidas de ventilación natural y de evacuación por seguridad e incendios, necesarias, se puede autorizar en sótano uso terciario.

Artículo 80. Huecos de ventilación e iluminación.

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

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

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

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

Artículo 81. Dotaciones y servicios en los edificios.

Los edificios habitables dispondrán de los servicios de agua corriente potable, energía eléctrica, evacuación de aguas residuales y pluviales, evacuación de humos, previsión de canalización de telefonía y otros que exija la actividad a albergar. Los edificios de vivienda plurifamiliar dispondrán, de antena colectiva de televisión.

Artículo 82. Impermeabilización, estanqueidad y aislamiento térmico y acústico.

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

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

Artículo 83. Aislamiento de la edificación industrial en zonas de uso global no industrial.

Cuando una parcela industrial, ya sea propiamente de producción industrial, de almacenamiento o comercio mayorista, reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, producción artesanal y oficios artísticos, o reparación, entretenimiento y mantenimiento de automóviles, y ésta sea colindante o medianera con otra de uso distinto al industrial, su edificación dispondrá de muros (contendrá aislamiento adecuado a la actividad) de separación con los colindantes, de parcela no industrial, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince centímetros, mínimo de cinco centímetros; no teniendo contacto con los edificios vecinos, salvo en las fachadas, donde se dispondrá de aislamiento, adecuado al caso.

Artículo 84. Seguridad de los usuarios.

A efectos de garantizar la seguridad de los usuarios y la evacuación en casos de siniestros, los edificios cumplirán las condiciones de dimensiones, disposiciones y diseño de las dependencias, espacios de circulación interior y accesos que establece la legislación general, en especial se deberá tener en cuenta:

- Norma Básica de la Edificación de Protección contra Incendios en los Edificios.

- Reglamento de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, en los edificios destinados a estos usos.

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

Sección 3.ª Composición y condiciones estéticas

Artículo 85. Armonización con el entorno.

Las nuevas construcciones y alteraciones de los existentes se ajustarán al estilo tradicional de la localidad y deberán adecuarse en su diseño y composición al ambiente urbano del entorno. El lenguaje arquitectónico y sistemas constructivos actuales armonizarán con la condición anterior y se adaptarán convenientemente.

Artículo 86. Fachada.

1. La composición de la fachada se adecuará a las preexistentes en la zona, armonizando proporciones dimensionales de los huecos, línea de cornisa, aleros impostas vuelos, zócalos, recercados, y utilización de materiales de la nueva edificación con las colindantes. Los revocos serán los de cal o de colores discretos dentro de la gama normal en la comarca.

Los materiales empleados en fachadas y cubiertas serán acordes con los empleados tradicionalmente; no se autorizará alcatado de fachada ni material pulimentado propio de solería; queda prohibido el uso del bloque de hormigón visto y las cubiertas de fibrocemento o de chapa ondulada, salvo en zonas de uso global industrial.

2. La composición y materiales de las fachadas lateral, traseras y medianeras, se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

3. Las obras en edificios que afecten a la planta baja; ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiendo a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto correspondiente, justificando la integración compositiva en el conjunto del edificio.

Artículo 87. Vuelos y cuerpos salientes.

1. Son los cuerpos o elementos de la edificación habitables y ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de alineación de fachada o de alineación de la edificación al espacio público o al espacio libre interior.

2. Se prohíben los cuerpos o elementos volados en planta baja.

3. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permitirán los cuerpos salientes siempre que no vuelen más del veinte por ciento (20%) de la latitud de la calle, con un máximo de un metro (1 m) sobre la línea de edificación, no superando nunca el ancho de la acera.

4. En los edificios alineados a vial y entremedianeras, los cuerpos salientes y vuelos deberán separarse de la medianería la medida del vuelo y como mínimo sesenta centímetros (60 cm). Asimismo, no podrán situarse a una altura inferior a tres metros en ningún punto del nivel de la acera.

Artículo 88. Elementos salientes.

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos de carácter fijo, no habitables ni ocupables, que sobresalen de la alineación de fachada de la alineación de la edificación, al espacio público o al espacio libre interior.

2. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, cornisas, gárgolas, parasoles y otros elementos fijos semejantes, limitarán su vuelo del siguiente modo:

a) Se admiten en todas las localizaciones; los zócalos y molduras podrán sobresalir un máximo de cuatro centímetros (4 cm) respecto al paramento de fachada.

b) Se admiten elementos salientes que se sitúen tres metros (3 m) por encima de la cota de la acera, en todos y cada uno de sus puntos, siempre que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera y con un máximo de un metro (1 m).

c) El saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta centímetros (60 cm) sobre alineación sin perjuicio de lo que se establezca en cada zona; en todo caso se aplicará el principio de la armonización con su entorno, situándose a altura intermedia de las colindantes, debiendo rematarse los extremos cuando no estén a continuación de una adyacente.

Artículo 89. Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean los mismos a los tratados en fachada.

Artículo 90. Cubiertas.

1. En zonas de uso asignado residencial se podrán utilizar:

- Cubierta la tradicional inclinada con teja curva con un máximo de (30°) treinta grados de pendiente, sobresaliendo sobre ella solo chimeneas. No se permite soluciones de mansardas o similares.

- Cubierta plana, azotea a la andaluza o similar, con frente a la calle que presentará el pretil tradicional.

2. En zonas de uso asignado industrial o terciario se podrá autorizar otro tipo de cubierta si se justifica por las características de la actividad y se cumplan las condiciones de confort y aislamiento exigida por la legislación de aplicación a la edificación objeto.

3. Dentro de los criterios generales de armonización de la edificación con su entorno, el Ayuntamiento podrá obligar a la adopción de uno de los dos tipos de cubierta mencionados en el punto 1, cuando sea el que exista en el setenta por ciento (70%) o más de la longitud del tramo de calle de la manzana en la que se integre el edificio.

Artículo 91. Cerramientos.

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

2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura comprendida entre (2,5 y 3 m) dos y medio y tres metros; las parcelas con edificación aislada, este cercado se hará mediante protecciones diáfanos, pantallas vegetales.

3. Los edificios aislados que por razón de su destino requieran especiales medidas de seguridad, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación municipal.

4. En ningún caso se permitirá en el cerramiento elementos o sistemas que puedan causar lesiones a personas y animales.

CAPÍTULO QUINTO

Normas de urbanización

Sección 1.ª Red viaria

Artículo 92. Materiales aconsejables.

Los materiales aconsejables en la pavimentación de la red viaria, son los siguientes:

a) Calzadas de tráfico rodado: Macadam con riego profundo, hormigón asfáltico, losas de hormigón, o adoquinados con piedras naturales sentadas sobre firme de hormigón.

b) Aceras y calles peatonales: Piedras naturales o baldosas hidráulicas, rematadas con bordillo de piedras naturales o de hormigón prefabricado.

También irán rematadas con bordillo los alcorques del arbolado y los escalones del acerado, en su caso.

c) Aparcamientos: losa de hormigón separada de la calzada de tráfico por encintado.

Sección 2.ª Red de abastecimiento de agua

Artículo 93. Criterios de dimensionado.

1. El dimensionamiento de la red deberá quedar justificado en los correspondientes proyectos técnicos, adoptándose, entre otros, los criterios que se establecen en los apartados siguientes de este artículo.

2. La red se dimensionará a partir de los siguientes criterios:

a) La dotación por vivienda y día será de novecientos litros, habiéndose considerado para ello una media familiar de cuatro individuos.

b) Para usos no residenciales se establecerán a efectos de cálculos, las siguientes equivalencias:

- Boca de incendio	240 viviendas
- Piscina pública	215 viviendas
- Mercados, cada 100 puestos	100 viviendas
- Comercial, cada 200 m	23 viviendas
- Colegios, cada 100 plazas	2 viviendas
- Superficie ajardinada cada 100 m	22 viviendas

c) Para usos industriales deberán justificarse las equivalencias establecidas, en función del tipo de actividad e instalación.

3. Los diámetros mínimos de las conducciones de abastecimiento de agua serán los siguientes:

- Con carácter general, 60 mm.
- Si incorpora boca de riego, 80 mm.
- Si incorpora boca de incendio, 100 mm.

Artículo 94. Criterios de diseño.

1. Si la presión fuera suficiente en el punto de toma de la red general, podrá acometer a esta directamente. Si la presión fuera insuficiente deberá disponerse un depósito regulador o un grupo de hidroneumático de presión.

2. La presión estática máxima en cualquier punto de la red no será superior a sesenta m c.d.a. (metros de columna de agua). Si la presión en el punto de acometida a la red general fuera superior a sesenta metros c.d.a. se instalará una válvula reductora de presión.

3. La red de distribución se dispondrá siguiendo el trazado viario o los espacios públicos no edificables, con una organización, preferentemente mallada.

4. La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso con el fin de que en caso necesario cualquiera de los sectores pueda quedar fuera de servicios. Al objeto de poder vaciar la red en caso de reparación o para labores de mantenimiento, se dispondrá en cada sector una llave de desagüe conectada a cauce natural o a pozo de la red de alcantarillado, en cuyo caso incorporará válvula de retención para evitar succiones.

5. La red de distribución se ubicará bajo el acerado. El cruce de la calzada se realizará por los menores puntos posibles disponiendo a tal fin conducciones de paso a través de la calzada que sirvan a conjunto de arquetas de acometidas de la acera opuesta.

6. Las conducciones de abastecimiento de agua quedarán separadas de los conductos de otras instalaciones técnicas las distancias mínimas, medidas entre las generatrices más próximas, que se indican en el siguiente cuadro:

	Separación horizontal cm	Separación vertical cm
Alcantarillado	60	50
Gas	50	50
Electricidad Alta	30	30
Electricidad Baja	20	20
Telefonía	30	—

7. La red de abastecimiento incorporará bocas de incendio con salida de ochenta milímetros cada doscientos metros, al menos.

Igualmente, deberá incorporar bocas de incendio de acuerdo con los criterios que fije el Ayuntamiento.

Artículo 95. Red contra incendio en las zonas industriales y terciarias.

En caso que la red de abastecimiento existente no garantizara permanentemente la presión dinámica mínima en

punta de lanza y la suficiente autonomía exigibles, se dotará a las zonas industriales y terciarias, de una red contra incendios independiente de la red de abastecimiento de agua para consumo humano y riego. Esta red, que deberá ser desarrollada en el planeamiento de desarrollo que corresponda y en el proyecto de urbanización subsiguiente, dispondrá de un dispositivo de sobreelevación de la presión y caudal, y de un depósito regulador o aljibe de capacidad suficiente para garantizar su autonomía.

Sección 3.ª Red de alcantarillado

Artículo 96. Criterios de dimensionado.

1. El dimensionamiento de la red deberá quedar justificado en los correspondientes proyectos técnicos, adoptándose, entre otros, los criterios que se establecen en los apartados siguientes de este artículo.

2. A los efectos de cálculo de la red, se adoptarán las siguientes equivalencias entre usos residenciales y otros usos:

Colegios: 1 vivienda por cada 50 alumnos.

Mercados: 1 vivienda por cada 200 m².

Mataderos: 1 vivienda por cabeza sacrificada.

Piscina Pública: 1 vivienda por cada 25 m³ de capacidad.

En el caso de usos industriales y terciarios, deberá justificarse la equivalencia adoptada en función de las características de la actividad.

3. Al objeto de evitar sedimentaciones y erosiones, las velocidades de las aguas residuales deberán quedar comprendidas entre sesenta centímetros y tres metros cincuenta centímetros por segundo. En caso de rebasar estos límites, deberán justificarse soluciones constructivas que atenúen las sedimentaciones y erosiones.

4. La dimensión mínima de los conductos será de treinta centímetros para la red exterior, y veinte centímetros para la red interior a los edificios y parcelas edificables.

Artículo 97. Criterios de diseño.

1. La red proyectada o que se proyecte se conectará a la red urbana existente; se garantizará la rápida evacuación de aguas residuales, sin fisuras ni filtraciones, por lo que se adoptarán las correspondientes medidas constructivas que impidan fugas en la red.

2. La red irá ubicada bajo el acerado, duplicándose a ambas aceras en calles de ancho mayor de veinte metros.

Cuando la red discorra por una única acera se dispondrán conductos de paso a través de la calzada con sus correspondientes pozos de registro en la acera opuesta, cada cincuenta metros.

3. Se dispondrán pozos de registros en acometidas, encuentros de conductos, cambios de pendiente, sección o dirección y, en todo caso, cada cincuenta metros. Los pozos serán de sección circular cuando los conductos que acometan al mismo sean de diámetros inferiores o iguales a sesenta centímetros. Serán de sección rectangular cuando los diámetros de los conductos sean superiores.

4. Se dispondrán cámaras de descargas en las cabeceras de la red.

5. Se dispondrán pozos de resaltes cuando las diferencias de cotas de los tubos que acometen al pozo sea igual o superior a ochenta centímetros.

6. Se dispondrán sumideros de recogida de aguas de lluvias y riego a distancias no mayores de cincuenta metros y sin que la superficie de recogida exceda de seiscientos metros cuadrados.

Sección 4.ª Red exterior de electricidad, alumbrado público y red de telefonía

Artículo 98. Red exterior de electricidad y alumbrado público.

1. La red exterior de distribución de electricidad en baja tensión se diseñará y calculará de acuerdo con la normativa de la compañía suministradora.

El trazado a la red discurrirá por el viario y espacios públicos no edificables, y se instalará obligatoriamente enterrada, salvo imposibilidad técnica, debidamente verificado por el Ayuntamiento.

2. La red de distribución de electricidad en alta y media tensión, actuales y futuras, que discurran por áreas urbanas y por áreas urbanizables a medida que se urbanicen, serán obligatoriamente enterradas.

3. En el cálculo del alumbrado público, para lo no previsto en la normativa española se tendrán en cuenta las recomendaciones de la «Comisión Internacional de Iluminación» (CIE). Las luminarias y sus soportes se atenderán a las determinaciones que establezca el Ayuntamiento.

Artículo 99. Red de telefonía.

Los proyectos de urbanización incluyen la ejecución de la red de telefonía. Su trazado seguirá el del viario y espacios públicos no edificables, y será obligatoriamente subterráneo, salvo imposibilidad técnica, debidamente verificado por el Ayuntamiento. Su cálculo y diseño se atenderá a la normativa de la Compañía Telefónica.

TÍTULO IV

NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE Y PARA LA PRESERVACIÓN FRENTE AL PROCESO DE DESARROLLO URBANO

Artículo 100. Regulación general.

Los actos que pueden realizarse en el suelo no urbanizable, además de cumplir los requisitos contenidos en el artículo 52 y 50.B) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía), quedan regulados por los siguientes artículos contenidos en este Título IV.

Con independencia de lo regulado a efectos agrícola, como parcela mínima (2,5 ha en suelos de secano y 0,25 en suelo de regadío), por la resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, las referencias a tamaño de parcela contenidas en este Título se hacen para aplicar determinaciones y parámetros urbanísticos, que no eximen ni son incompatibles respecto a la normativa agraria.

Artículo 101. Condiciones de la parcela.

A los efectos del conjunto de la superficie de las parcelas rústicas, en el cumplimiento de las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas, sólo se considera que forman la parcela aquellos suelos que tengan continuidad física.

En suelo no urbanizable sólo podrá realizarse parcelaciones que tengan por objeto la explotación racional de los recursos naturales de las fincas, prohibiéndose expresamente la parcelación de terrenos para fines urbanísticos.

Por su propia naturaleza, quedan exceptuadas de la norma anterior y tienen una regulación especial, las parcelas de suelos destinados a la implantación de:

- Infraestructuras.
- Los vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Instalaciones permanentes de hostelería, restaurantes y ventas.
- Imágenes o símbolos.
- Yacimientos arqueológicos.

- Vías pecuarias y caminos rurales.
- Establos, granjas agrícolas y similares.

Para que en una parcela de suelo no urbanizable puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento en las debidas condiciones de salubridad y suministro de energía eléctrica.

No se autorizará las parcelaciones urbanísticas. No se autorizará cualquier segregación de parcela inferior a 2,5 ha, en general, o de 2.500 m², si se demuestra que son de suelo de regadío.

Se tomará como base la parcela registral en el momento de la aprobación inicial de este Plan General (Pleno Ayuntamiento 1 marzo 2005).

Se exceptúa de la norma anterior, cuando es para:

- Agregar a finca colindante o anexionar a explotación agraria existente.
- Ubicar edificación o instalación de interés público, siempre que tenga autorización de edificación concedida según la regulación de legislación específica o la contenida en estas Normas Urbanística, en función del destino de la misma.

Los actos de división de terrenos en el suelo no urbanizable deberán obtener una declaración municipal de innecesariedad de la licencia urbanística de parcelación, previa a su autorización notarial o inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 102. Condiciones generales de las construcciones, edificios e instalaciones.

a) Se localizarán e implantarán de manera que minimicen el impacto paisajístico y su incidencia sobre el relieve y la vegetación, y no afecten a los cauces y escorrentías de aguas, hábitats, biotopos naturales, debiendo quedar expresamente justificadas estas condiciones en los correspondientes proyectos técnicos.

b) Los edificios e instalaciones serán de tipología aislada, con separación mínima de diez metros (10 m) respecto a los linderos medianeros, veinte metros (20 m) respecto al eje del camino colindante; la superficie edificada máxima por parcela será de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²), y para vivienda agrícola será de 200 m², siempre que no supere, en ambos casos, el 1% de la superficie de la parcela; se exceptúan las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, o las de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, que mediante la tramitación de Proyecto de Actuación o Plan Especial (art. 42 LOUA) han de justificar otros parámetros en función de la naturaleza de la actividad.

c) La altura máxima será de dos plantas y siete metros, medidos éstos hasta el arranque de la cubierta, en caso de ser inclinada, y que podrá ser superada esta dimensión por elementos constructivos que por su naturaleza requieran mayor altura, tales como silos, tolvas, depósitos, chimeneas, etc.

d) En la normativa de cada zona se define la dimensión de la parcela mínima para ubicar algún edificio o instalación.

e) Las construcciones e instalaciones «ligeras» del tipo «invernaderos», así como las vinculadas a las infraestructuras técnicas y a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas, quedan exentas del cumplimiento de la parcela mínima para asociar una edificación o instalación y de la ocupación máxima de la parcela; si bien en el obligado trámite de Informe Ambiental se justificara la idoneidad de los parámetros, entre otros, de la dimensión de la parcela y edificación asociada.

f) Los cerramientos, en general, se realizarán con malla metálica de una altura máxima de 3 m; de forma excepcional y justificando su necesidad en función a la actividad a desarro-

llar en la parcela pueden admitirse, a criterio municipal, cerramientos mixtos de malla metálica y fábrica, siempre que no suponga una agresión del paisaje, ni modifique la escorrentía de los suelos, siendo la altura máxima de la fábrica de 1,2 m.

Artículo 103. Condiciones particulares de construcciones, edificios e instalaciones.

a) En aplicación del artículo 52 B.a (LOUA) este Plan General establece que se podrá realizar las siguientes edificaciones y construcciones según el normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas:

- Edificación de almacenaje auxiliar, de aperos de labranza y material agrícola en general de 40 m² como máximo para parcelas entre 2.500 m² y 6.000 m²; y de 60 m² como máximo para parcelas entre 6.000 m² y 20.000 m².

- En parcelas de más de 20.000 m², podrán autorizarse edificación cuya superficie no supere los 2.500 m² construidos, en general para uso agrícola; en caso de edificar vivienda vinculada a la explotación agrícola, forestal o ganadera, esta superficie no superará 200 m².

h) Además de la obligación de la previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación para las Actuaciones de Interés Público (o Plan Especial, en su caso) o para las viviendas vinculadas a las explotaciones agrícolas, en otro caso, también será preceptiva la aprobación de Proyecto de Actuación para cualquier edificación, construcción, obra o instalación que supere los 2.500 m² construidos, por entender que pueden existir más indicios de impacto ambiental sobre el medio natural, y de formación de nuevo asentamiento, por lo que en el citado proyecto se justificará la solución adoptada, en cuanto a la necesidad de ubicación en el suelo no urbanizable, y a que las soluciones constructivas y arquitectónicas son adecuadas medioambientalmente.

c) Las instalaciones permanentes de hostelería, restaurantes y ventas, por considerar que son usos cercanos a lo urbano, debe garantizarse un espacio de transición entre lo construido y el suelo no urbanizable, por lo que la distancia a linderos será de; al menos 25 m, y sobre una parcela de 5.000 m² de superficie mínima. Ello no exime la aprobación del Proyecto de Actuación por su condición de interés público, y las medidas tendentes a evitar la formación de nuevos asentamientos.

- Para los usos ganaderos (estabuladas, granjas o similares), la edificación e instalaciones ganaderas no tendrán más del 10% de la parcela. Cuando la edificación supere los 2.500 m² se aprobará previamente el Proyecto de Actuación que señale además la idoneidad de esta localización en el entorno desde el punto de vista medioambiental y urbanístico. Esta actividad está sometida al procedimiento de Calificación Ambiental o Informe Ambiental, según el caso, que señalará la distancia admisible medioambientalmente. No obstante, son de aplicación las medidas generales tendentes a evitar la formación de nuevos asentamientos. Estos edificios e instalaciones destinados a uso ganadero deberán situarse a una distancia mínima de 500 m del límite del suelo urbano y urbanizable de uso global residencial.

- Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas cumplirán las siguientes condiciones:

· Las solicitudes de licencia municipal para actuaciones de obra pública deberán incluir en los proyectos correspondientes las instalaciones previstas para la ejecución, entretenimiento y servicios de la misma, en su caso, aunque sean de carácter provisional.

· La ubicación de las instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento o servicio de las obras públicas, cuando no resulte impuesta por condiciones de funcionalidad de las

mismas, deberá ser justificada, frente a otras posibles localizaciones alternativas, en razón de su adecuación a las condiciones del territorio y del paisaje.

· Las instalaciones vinculadas a la ejecución de las obras públicas se entenderán en todos los casos como de carácter provisional, debiéndose precisar el plazo en que deberán ser demolidas o desmanteladas y las medidas previstas para la restauración del suelo.

- Las edificaciones e instalaciones de interés público que hayan de ubicarse en el medio rural cumplirán las siguientes condiciones:

· Las edificaciones e instalaciones objeto de este artículo requerirán justificar la triple condición de, declaración de utilidad pública e interés social, necesidad de ubicación en el suelo no urbanizable, e imposibilidad de formación de nuevo asentamiento, todo ello dentro de su tramitación según los arts. 42 y 43 de la LOUA.

· La declaración de utilidad pública o interés social a que se refiere el apartado anterior corresponde a las administraciones competentes.

· A los efectos del art. 42 LOUA, se emplazarán en el medio rural, las siguientes edificaciones o instalaciones:

· Industrias que hayan de localizarse fuera del núcleo urbano por estar declaradas medioambientalmente como actividades insalubres o peligrosas, y aquellas industrias o almacenes que requieran parcela mayor de 0,5 ha.

· Aquellas actividades que requieran mas de 0,5 ha podrán autorizarse por necesidad, en su caso, de ubicarse en el medio rural.

- El uso residencial será autorizable cuando esté al servicio de la explotación agrícola, forestal, ganadera, cinegética de la finca y, en general, de la utilización racional de los recursos naturales del territorio. Esta vinculación del uso residencial a la explotación de la finca deberá justificarse en cuanto al régimen de uso de la vivienda, tamaño de la finca, etc., en consecuencia con las formas de explotación existentes en el territorio municipal.

- Para aquellos edificios preexistentes, de tipologías tradicionales de las zonas rurales, tales como haciendas o cortijos, en los que la vivienda o viviendas están integradas con otras construcciones agrícolas, será autorizable mayor superficie de ocupación de la parcela en cuanto a los parámetros indicados en el artículo precedente, apartado b).

Artículo 104. Medidas tendentes a impedir la formación de nuevos asentamientos.

Se considera asentamiento, a efectos de este Plan General, toda agrupación de edificios, construcciones o instalaciones, cualquiera que sea su uso, que genere de manera objetiva la necesidad de prestar los servicios urbanísticos básicos de suministro de agua y electricidad, alumbrado público, saneamiento, viarios de accesos o cualquier otro servicio de características propias de los núcleos urbanos.

Para evitar la aparición de nuevos asentamientos, en función del tamaño de las parcelas y de la posición de lo edificado dentro de ellas, se establecen las siguientes condiciones:

- Se desautorizará toda licencia de edificación o instalación que se encuentre dentro de un radio de 150 m en el cual existan o tengan licencia concedida más de tres edificios o instalaciones o agrupaciones de los mismos asociadas a cada parcela, aplicando dicho centro en cualquier elemento o agrupaciones indicados. Queda exceptuado para autorizar almacenaje auxiliar agrícola (máximo 40 m²) en parcelas entre 2.500 m² y 6.000 m², si bien, siempre que cumpla la distancia a linderos.

- Las edificaciones, construcciones o instalaciones de más de 2.500 m², se separarán al menos 500 m de distancia de otros que también superen esta superficie. Complementariamente también cumplirán el punto anterior respecto a cualquier otro edificio, construcción, instalación o agrupación.

- No se admitirá el establecimiento, o su pretensión, de servicios e infraestructuras de urbanización, de acceso rodado, alcantarillado, abastecimiento de agua, energía eléctrica y alumbrado público propios de los núcleos urbanos; estos servicios, en ningún caso estarán vinculados o conectados a las redes que sirven al núcleo urbano.

- No se autorizará la división de parcelas inferiores a 2,5 ha en secano, o de 2.500 m², si se demuestra que son de regadío, salvo que sea para, agregar finca colindante o anexionar a explotación agrícola existente o para ubicar edificación o instalación de utilidad pública o de interés social. Cautelarmente se someterá a licencia municipal, para comprobar si induce a la formación de nuevo asentamiento, toda división de parcela registral que haya supuesto, desde la aprobación inicial de este planeamiento general, una división en más de 5 parcelas de menos de 6.000 m².

TÍTULO V

NORMAS DE ZONAS

CAPÍTULO PRIMERO

Estructuración

Artículo 105. Zonificación.

1. Todo el término municipal queda zonificado según distintos ámbitos llamados zonas.

Para cada zona se desarrollan las determinaciones urbanísticas de aplicación en su ámbito.

Desde un punto de vista del medio físico, el territorio municipal queda dividido en los siguientes ámbitos:

- Residencial.
- Industrial.
- Agrícola Norte.
- Agrícola Sur.
- Agrícola Ruedo.
- Periferia urbana.
- Plan Especial de Saneamiento Ambiental. (Agrícola norte como fuera de ordenación).
- Parcelas de regulación especial.
- Vegetación de ribera.
- Embalse futuro (suelos de cautela).
- Dominio público sectorial.

Señalados en el plano «Clasificación del suelo y determinación en suelo no urbanizable».

Los dos primeros son macrozonas o zona global dentro de los suelos urbanos o suelos urbanizables, (espacio urbano); los siguientes son zonas en suelos no urbanizables, (medio rural) y finalmente dominio público sectorial que estará clasificado según el suelo por donde discurra.

2. El espacio urbano se subdivide en las siguientes zonas cuyos ámbitos están señalados en el plano «Zonificación y determinaciones», o en el desarrollo de estos suelos.

2.1. En suelo urbano.

A) La macrozona o zona global residencial se divide en las zonas:

- Núcleo tradicional.
- Crecimiento extensión.
- Proyectos unitarios de viviendas-viviendas en hilera.
- Vivienda aislada.
- Industria atípica en su trama urbana.

- Mixto, de uso residencial e industria compatible.
- Terciario (e industria compatible).
- Equipamientos.
- Zona verde.
- Espacio libre de parque y recinto ferial.
- Viarios y aparcamientos.

B) La macrozona o zona global industrial se divide en las zonas:

- Industria.
- Terciario e industria compatible o industria intensiva.
- Equipamientos.
- Zonas verdes.
- Viarios y aparcamientos.

2.2. En suelo urbanizable.

- A) Zona global residencial.
- B) Zona mixta (usos residencial e industria compatible).
- C) Zona global industrial.
- D) Zona global terciaria.

3. El medio rural, en razón de sus valores medio ambientales territoriales y de protección específica, se definen las zonas siguientes:

- Zona agrícola Norte.
- zona agrícola Sur.
- Zona agrícola Ruedo.
- Periferia urbana.
- Plan Especial de saneamiento ambiental (agrícola norte como fuera de ordenación).
- Parcelas de regulación especial.
- Vegetación de ribera.
- Embalse futuro (suelo de cautela).

4. Dominio público sectorial, son los suelos ocupados por los distintos dominios públicos, regulados por las legislaciones sectoriales; en éste se encuentran los sistemas de carreteras, ferroviarios, vías pecuarias, caminos rurales, los cauces públicos de río y arroyos las infraestructuras técnicas y equipamientos y servicios públicos-cementerio.

5. Sobrepuerta a las anteriores zonas y complementando los de dominio público sectorial están las distintas zonas de influencia reguladas por las leyes sectoriales de aplicación.

6. Los elementos y áreas de protección son suelos, edificios y espacios que por su interés general, ya sea estratégico, cultural, arquitectónico, paleontológico o medioambiental necesitan de regulación específica y complementaria dentro de su pertenencia a la zona correspondiente de las señaladas. Serán objeto de regulación específica los edificios y elementos urbanos de interés arquitectónico, los yacimientos y zonas arqueológicas, los edificios rurales señalados como de interés arquitectónico así como aquellos espacios naturales de interés.

CAPÍTULO SEGUNDO

Espacio urbano

Artículo 106. Zona núcleo tradicional.

1. Condiciones de uso.

Asignado: - Residencial.

Compatible: - Industrial en edificios uso compartido, en planta baja, y sólo la categoría a), salvo reparación y mantenimiento vehículos.

- Terciario: oficinas, sala cultura y ocio y el resto solo en planta baja (categoría a), salvo gasolineras.
- Servicio de interés público y social.

2. Condición de parcela.

Ninguna parcela urbana existente con anterioridad a la aprobación de este Plan General se considerará in edificable por razón de sus dimensiones o forma.

Las nuevas parcelas resultantes de segregación deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Ancho mínimo 6 m.
- Fondo mínimo 12 m.
- Superficie mínima 90 m².
- Superficie mínima media del conjunto de las parcelas resultantes de la segregación, 100 m².

En caso de agregación de parcelas, con objeto de mantener, en parte, el ritmo de la imagen y la composición urbana, la superficie resultante nunca será superior a 500 m².

3. Condición de edificación.

La edificación se dispondrá alineada a vial o espacio libre público y con una profundidad mínima de 4 m.

La edificación máxima autorizable por parcela expresada en metros cuadrados construidos de edificación, será la que resulte de aplicar, por cada planta los siguientes parámetros:

- El 100% de la superficie de la parte de parcela comprendida entre la alineación de fachada y una línea paralela a la misma situada a 5 m de distancia.
- El 80% de la superficie de la parte de parcela comprendida entre la línea de 5 m anterior a y una línea paralela a ésta situada a 20 m de la línea de fachada.
- El 25% de la superficie restante de la parcela.
- La ocupación en planta baja podrá llegar al 100%, si el uso no es residencial.

El número de alturas permitidas es de dos con altura máxima de 7,50 m medido desde la rasante de referencia, a cara superior del forjado de planta alta, salvo en las parcelas señaladas en el plano de Ordenación «Viario, alineaciones y protección del patrimonio edificado», con tres alturas, y altura máxima de 10,50 m.

4. Condiciones estéticas.

La edificación se ajustará al estilo general tradicional de la localidad. Los huecos alargados verticalmente seguirán la técnica compositiva de muro; las soluciones de puertas de garajes y comerciales se justificarán en la composición de la fachada y sus dimensiones. Los materiales de fachada serán los de corriente aplicación en la localidad y la comarca, con preferencia a las terminaciones a la cal, o colores similares al caserío tradicional del entorno.

Se prohíben expresamente el uso masivo de los mármoles pulimentados, las plaquetas de azulejos de pasta vítrea y otros materiales similares, y especialmente aquellos de colores oscuros.

Las cornisas han de situarse en una altura intermedia entre la de los dos edificios colindantes, debiendo rematarse los extremos cuando no sean continuación de una adyacente.

En la cerrajería de ventanas, balcones, etc., se permiten las rejas de hierro forjado y cuadrillos macizos y huecos con una composición y ejecución tradicionales. El vuelo máximo en balcones es de 35 cm con las restricciones según ancho de viario en aplicación de las Normas generales de composición y condiciones estéticas.

Los zócalos, rejas y elementos ornamentales no podrán sobresalir 5 cm del paramento de fachada.

Los cuerpos salientes que forman los cierros de ventanas en planta baja, se permitirán hasta un máximo de 20 cm, construidos desde la rasante de la fachada, individualmente a cada ventana, no suponiendo más del 40% de la longitud de la fachada. Se podrán denegar en función de la anchura de la acera; se garantizará, al menos, un ancho libre de 1 m de acera.

No se admiten antepechos, laterales o frontales de balcones con elementos ciegos.

Las cubiertas podrán ser: azoteas a la andaluza, o inclinadas con teja árabe o curva de cerámica; se admite, hormigón color teja-arcilla o color asimilado a la cerámica tradicional.

Artículo 107. Zona crecimiento, extensión.

1. Condición de uso:

Asignado: Residencial.

Compatible: Industrial de solo categoría a), que esté en planta baja,
Terciario: Salvo categoría c) (edificio aislado) gasolineras y garajes.

Expresamente se prohíbe nuevas instalaciones de ganado estabulado.

2. Condición de parcela.

Se autorizarán segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

- Ancho mínimo, 7 m.
- Fondo mínimo, 12 m.
- Superficie mínima, 100 m².
- Superficie media del conjunto de las parcelas resultantes de la segregación, 120 m².

En caso de que de una agregación de parcelas resulte una superficie de más de 1.000 m², en su transformación, podría aparecer suelo urbano no consolidado, y se estaría a lo que se regula en el artículo 133.

En los suelos que hayan sido ordenados anteriormente mediante planeamiento de desarrollo, no se podrá agregar parcela, salvo que se cumplan las condiciones que pudiera haber establecido el citado planeamiento.

3. Condición de edificación.

La edificación se dispondrá alineada a vial o a espacio libre público, y en todo caso con un tratamiento continuo de fachada.

La edificabilidad máxima autorizada se regula de igual modo que para «Zona núcleo tradicional», así como respecto a la regulación de las alturas permitidas.

La tipología edificatoria podrá ser de vivienda unifamiliar o plurifamiliar entremedianeras o de proyecto unitario de viviendas como conjunto ordenado de edificación y espacios libres integrados (art. 108 subzona a).

Se admite retranqueo de fachada, con un máximo de 5 m, para lo cual ha de aprobarse un Estudio de Detalle que garantice una ordenación equilibrada, al menos de un tramo completo de manzano entre dos bocacalles, donde se estudie la continuidad de dicho retranqueo y la composición del volumen resultante.

Para tipologías edificatorias de proyecto unitario, de viviendas como conjunto ordenado de edificación y espacios libres integrados, se aprobará un Estudio de Detalle, que controle la ordenación de volumen y su condición de adosado a medianera conjuntamente con la alineación a viario o espacio público, incluyendo posible retranqueo máximo de 5 m.

En caso de no cumplir el artículo 15 de la LOUA, se redactará un Plan Especial.

4. Condiciones estéticas.

- Huecos. Serán alargados verticalmente siguiendo la técnica compositiva de muro. En planta baja cuando tenga uso comercial esta composición vertical podrá romperse cuando así se justifique funcionalmente y quede garantizado su armonización con el entorno, especialmente las fachadas colindantes, extremo que se justificará gráficamente al solicitar la preceptiva licencia.

- Los salientes zocales, rejas, vuelos y balcones se ajustarán a las determinaciones marcadas en zona núcleo tradicional.

Artículo 108. Proyectos unitarios de viviendas - viviendas en hilera.

Se definen tres subzonas:

i) Proyecto unitario de viviendas como conjunto ordenado de edificación y espacios libres integrados.

j) Proyecto unitario de viviendas en hilera directamente accesible a viario público preexistente o propuesto en el planeamiento (general o de desarrollo).

k) Proyecto unitario de vivienda plurifamiliar alineado a vial en todo su perímetro.

No se admiten nuevos proyectos en hilera en Zona «núcleo tradicional».

1. Condición de uso.

Asignado: - Residencial.

Compatible: - Industrial categoría a), salvo talleres de reparación y mantenimiento de vehículos.

- Terciario, categoría a) salvo gasolineras.

- Servicios de interés público y social.

Prohibido: En los proyectos unitarios preexistentes, aquellos usos que impliquen agregación de edificación o alteración del aspecto exterior de los edificios. Los usos industriales, talleres y almacenaje, etc., se señala cautelarmente como aquellos que implican dichas transformaciones.

(Se admite hasta un 15% de la edificabilidad, por zona, para uso compatible integrado en el proyecto unitario.)

2. Condición de parcela.

Se mantendrán las condiciones de parcelación del proyecto original. No se admite ni agregación ni segregación.

1. Subzona Proyecto unitario con espacios libres integrados.

Para nuevos proyectos, la parcela media equivalente al conjunto respecto al número de viviendas será, al menos, de 96 m² por vivienda, incluidos espacios comunes y/o espacios libres. La parcela donde se desarrolla el proyecto unitario englobará, al menos, un 20% de espacios no edificados y comunes de la ordenación conjunta. En caso de asimilarse a vivienda en hilera, y sin perder las características de Proyecto Unitario que engloba espacios comunes, la parcela ocupada por cada vivienda, será de 70 m², sin contabilizar el mencionado 20% si está integrada en un proyecto unitario de mayor escala.

2. Proyecto unitario-vivienda en hilera.

Caso de producirse los proyectos unitarios solo como vivienda en hilera relacionado directamente a viario público la parcela mínima por vivienda será de 80 m², considerando parcela urbanística la del proyecto unitario.

3. Proyecto unitario de vivienda plurifamiliar alineado a vial en todo su perímetro.

La parcela no admitirá inscribir un círculo de más de 30 metros de diámetro.

3. Condiciones de edificación.

Se mantendrá la tipología del proyecto original.

Ocupación en cada planta no mayor del 80% de la parcela, ni inferior a la del proyecto original.

La altura de la edificación será en cualquier caso la del proyecto original; para nuevos proyectos será de 7,5 m, medido a cara superior del último forjado y desde la cota de la rasante media en fachada. Sólo en algunos sectores se autoriza excepcionalmente tres alturas, y en ámbitos muy controlados y justificados en función de la ordenación ya prevista en este Plan General (tómese 10,50 m con igual criterio).

La edificabilidad global para nuevos proyectos es de 1,7 m²/m², sobre parcela neta equivalente de zona crecimiento-extensión para los proyectos unitarios que engloban

espacios comunes (subzona a), y de 1,4 m²/m² sobre parcela urbanística para los proyectos unitarios de viviendas en hilera (subzona b), de 2,40 m²/m² sobre parcela urbanística para los Proyectos unitarios de vivienda plurifamiliar alineada a vial en todo su perímetro (subzona c).

Sobre estas construcciones no se admitirá ningún cuerpo adicional, depósito o cualquier otro tipo de instalación que deberá estar incluido en el cuerpo edificado anterior.

Cualquier intervención parcial, en el ámbito de los proyectos unitarios (subzonas a y b) se redactará un Estudio de Detalle que garantice el resultado en el conjunto en cuanto ordenación de volumen, alineación de la edificación y composición y condiciones estéticas.

4. Condiciones estéticas.

Las del proyecto original o asimiladas al mismo; para nuevos proyectos se aplicará el punto 4 de Zona crecimiento, extensión.

Artículo 109. Zona vivienda aislada.

1. Condiciones de uso.

Asignado: - Residencial unifamiliar.

Compatible: - Terciario: oficina o comercial.

- Servicio de interés público y social.

Prohibido: - Industrial.

Expresamente se prohíbe instalación de ganado estabulado.

2. Condición de parcela.

Las parcelas deberán tener las siguientes condiciones:

- Ancho mínimo: 12 m.

- Fondo mínimo: 20 m.

- Superficie mínima: 250 m².

3. Condición de edificación.

Son tipologías de edificios aislados distanciados de los linderos, o su variante de edificios pareados con una pared medianera común.

La ocupación de la parcela no será superior al 50% distanciándose al menos 3 m a la alineación a viarios y una distancia igual a la mitad de la altura de la edificación y con un mínimo de 2 m del resto de los linderos, excepto en uno de ellos para el caso de pareadas. Se considera incluido en la edificación los cierros habitables.

El número máximo de alturas es de dos y la altura máxima es de 7 m.

4. Condiciones estéticas.

Las edificaciones se adaptarán, en lo básico, al ambiente urbano donde se sitúen, por tanto se tomará como referencia las condiciones estéticas de la zona próxima en su entorno; no obstante los materiales y colores de la edificación serán los tradicionales en la zona, las cubiertas inclinadas serán de teja y otros materiales autorizados por el Ayuntamiento previa justificación en el respeto del paisaje urbano del entorno.

Artículo 110. Zona equipamientos.

1. Condiciones de uso.

Asignado: Exclusivamente los equipamientos comunitarios públicos o privados tipificados en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico como servicios urbanos, ya sea con carácter local o general, según quede especificado o no en la documentación gráfica.

2. Condición de parcela.

Las parcelas de los edificios de equipamiento comunitario o servicios urbanos deberán atenerse a las condiciones establecidas para las mismas por las administraciones responsables de su ejecución y gestión.

3. Condición de edificación.

En el caso de adoptar la tipología de edificio entremedianas, se cumplirán las condiciones de edificación establecidas para la zona donde se encuentre enclavada.

En el caso de adoptar la tipología de edificio aislado cumplirá con la regulación de aplicación según el equipamiento o servicio público, autorizándose tres alturas, 10,5 m, caso de justificarse su necesidad. En ausencia de regulación específica el edificio se separará de los linderos de la parcela una distancia no menor a la mitad de su altura de los paramentos verticales próximos y como mínimo 3 metros; no obstante, cuando existan importantes medianeras vistas el proyecto de edificación, estudiará los volúmenes para solucionar el modo de adosar la edificación a las medianeras, cuidando especialmente la imagen desde el espacio público.

4. Condiciones estéticas.

Se aplicarán las condiciones estéticas de la zona colindante, adaptándose estas condiciones para los casos de edificación aislada.

Artículo 111. Industria atípica en su trama urbana.

1. Si mantiene su uso actual: En todo caso cumplirán las condiciones medio-ambientales y medidas correctoras en función de su situación respecto a la trama residencial.

- Condiciones de uso: Se mantiene los del uso actual, con las correcciones ambientales, en su caso.

- Condiciones de parcela: Se mantiene la actual parcela: no se permite ni agregación ni segregación de parcela.

- Condición de edificación: Se mantiene la edificabilidad actual materializada; cualquier ampliación de las instalaciones o construcciones actuales y manteniendo el uso actual, no superará el 50% de la ocupación de la parcela si ésta fuera inferior. La altura máxima de la edificación industrial es de 7,5 m de suelo a inicio de la cubierta.

- Condiciones estéticas: Cumplirán las condiciones estéticas de la zona de se encuentre, ya sea crecimiento-extensión, mixta o terciaria, según el caso.

2. En cualquier «cambio de uso global» a residencial, a mixto o a terciario (se considera la dimensión de la parcela preexistente):

2.1. En parcela de menos de 1.000 m² en zona residencial, y de menos de 2.000 m² en zona Mixta o en zona Terciaria, se aplicarán las condiciones de uso, parcela, edificación y estéticas de la zona donde esté ubicada dicha parcela.

2.2. En parcelas de más de 1.000 m² en zona residencial, y de más de 2.000 m² en zona Mixta o en zona Terciaria, se atenderá a las condiciones señaladas en el artículo 133. «Las actuaciones urbanísticas y sectores en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado», siendo el resto suelo urbano consolidado; se aplicarán, en cualquier caso, las condiciones de uso, parcela, edificación y estéticas de la zona donde esté ubicada dicha parcela.

Artículo 112. Mixto, de uso residencial e industria compatible.

1. Condición de uso.

Asignado: Residencial, industrial de categoría a) o b), y terciario.

Compatible: Servicio de interés público y social.

2. Condición de parcela.

Parcela mínima: 150 m².

Ancho mínimo: 7 m.

Fondo mínimo: 12 m.

3. Condición de edificación.

La edificación alineada a fachada, tipología entremedianeras.

Para otras soluciones, de edificación aislada o adosada, la separación a cualquier lindero será al menos de 3 m si es residencial, y de 5 m si es industrial, y una distancia igual a la mitad de la altura de la edificación; no obstante, mediante Estudio de Detalle, podrá ordenarse otra localización de estos espacios libres manteniendo la superficie conjunta de los mismos.

La altura máxima de la edificación es de dos alturas, 7,5 m o una altura de nave industrial equivalente, medida de suelo al inicio de cubierta. Interiormente, en caso de tipología industrial, será autorizable una entreplanta. La edificación residencial cumplirá con los requisitos de zona crecimiento extensión, salvo la condición de alineación de edificios a linderos de fachada.

La edificabilidad máxima, en cualquier caso, es de 1,6 m² edificables/m² parcela neta.

Los edificios de uso industrial garantizarán el aislamiento acústico, señalado en estas normas urbanísticas, respecto a cualquier parcela colindante y al viario público.

4. Condiciones estéticas.

La composición de fachada, materiales, cubierta y aspecto exterior de los edificios, cumplirán las normas generales establecidas.

Artículo 113. Terciario (e industria compatible).

1. Condición de uso.

Asignado: Industrial de categoría a) o b).

Terciario.

Compatible: Servicio de interés público y social.

2. Condición de parcela.

Se establece una parcela mínima de 250 m², con frente de fachada mínimo de 10 m.

3. Condición de edificación.

La edificación alineada a fachada para tipologías entremedianeras, para soluciones de edificación aislada o adosada, la separación a cualquier lindero será de 5 m; no obstante mediante Estudio de Detalle podrá ordenarse otra localización de estos espacios libres manteniendo la superficie conjunta de los mismos.

La altura máxima de la edificación es de dos alturas, 7,5 m o una altura de nave industrial equivalente, medida de suelo al inicio de cubierta. Interiormente en caso de tipología industrial, será autorizable una entreplanta.

La edificabilidad máxima, en cualquier caso, es de 1,6 m² edificables/m² parcela.

Si son suelos situados dentro de ámbito o áreas de uso terciario y/o industrial o dentro del desarrollo de sectores Terciarios y/o industriales, se podrá autorizar alturas superiores justificándose esta mayor dimensión en función de la actividad que desarrolla. Si está localizado dentro de un entorno residencial, se podrá autorizar excepcionalmente alturas superiores, justificándose en función de la actividad que desarrolla, y garantizando la inserción de los volúmenes del nuevo proyecto, mediante un Estudio de Detalle, que evitará volúmenes sobresalientes a respecto a los existentes en las inmediaciones.

4. Condiciones estéticas.

La composición de fachada, materiales, cubierta y aspecto exterior de los edificios cumplirán las Normas Generales establecidas.

Artículo 114. Industrial.

1. Condición de uso.

Asignado: Industrial con calificación ambiental compatible con su entorno.

Prohibidos: Residencial, ganadero.

Autorizable: Una vivienda para guarda de la instalación.

Compatible: Terciario.

2. Condición de parcela.

La parcela mínima es de 300 m², 14 de marzo de 2007.

3. Condición de edificación.

La tipología edificatoria puede ser alineada a vial, retranqueada y entremedianera, adosada o aislada; en cada actuación urbanística se indica en todo caso la tipología específica. En general la ocupación del suelo en general será como máximo del 80% con la posibilidad de una entreplanta del 25%. Ello supone

una edificabilidad sobre parcela neta a $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$. No obstante puede admitirse la ocupación del 100%, manteniendo aquella edificabilidad, si así se justifica para las tipologías de menor entidad. También podría aumentar el porcentaje del 25% de entreplanta, en función de las necesidades de la actividad, si bien manteniendo la edificabilidad de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Caso de separación a linderos, esta distancia de la edificación será al menos la mitad de la altura del parámetro vertical más próximo, y como mínimo esta distancia será de 4 m.

En caso de solucionar los espacios abiertos, para cumplimiento de las medidas de seguridad de evacuación y emergencia, mediante pasajes integrados en el Sistema Viario, de forma complementaria, y en ningún caso, tendrá menos de seis metros de anchura, en caso de quedar integrado en el sistema viario.

4. Condiciones estéticas.

Deberá garantizarse la integración de los edificios e instalaciones en el entorno donde se sitúen; los paramentos visibles desde espacios públicos se tratarán a modo de fachada. En las parcelas que tengan retranqueo respecto a alineación exterior, deberán cerrarse con vallas, que podrán ser ciegas hasta una altura máxima de 1,20 m, llegando hasta 3 m de altura con setos o protección diáfanos estéticamente admisibles.

Artículo 115. Zona verde.

1. Condición de uso.

Asignación: Espacio libre.

Corresponde a los espacios libres destinados a parques, jardines, plazas y áreas peatonales de dominio público.

2. Condición de parcela.

Las parcelas destinadas a zona verde deberán cumplir en sus dimensiones y forma las condiciones establecidas en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico para jardines, áreas de juego y recreo de niños y áreas peatonales.

3. Condición de edificación.

En aquellos espacios cuya superficie sea igual o mayor de 5.000 m^2 , podrá autorizarse edificación complementaria con destino a equipamiento comunitario, siempre que sea de tipología aislada y altura máxima de dos plantas, y que la superficie construida no sea mayor del 2% de la superficie del espacio zona verde, ni de 200 m^2 .

4. Condiciones estéticas.

Las edificaciones autorizadas armonizarán con las condiciones estéticas de la zona del entorno.

Artículo 116. Espacios libres de parque y recinto ferial.

1. Condición de uso.

Asignado: Espacios libres, específico de campo de feria y parque urbano.

2. Condición de parcela: libre.

3. Condición de edificación.

Se autorizarán construcciones e instalaciones de carácter efímero y temporal. Se permite edificar un 10% de la superficie total con construcciones permanentes.

Artículo 117. Zona viario y aparcamiento.

1. Son de aplicación las normas generales de la red viaria y las normas generales de urbanización de este Plan General.

2. El trazado del viario es el recogido en el plano «Viario alineaciones y protección...».

CAPÍTULO TERCERO

Medio rural

Artículo 118. Zonas agrícolas Norte y Sur.

1. Los límites de esta zona son los señalados gráficamente en el plano «Clasificación del suelo y determinaciones en el suelo no urbanizable».

Está constituida por una extensa área al sur del futuro embalse de San Calixto.

2. En estos terrenos se podrá autorizar aquellas construcciones, instalaciones y edificaciones que se enumeran en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, siempre que cumplan las condiciones de este Título de estas normas urbanísticas, así como las condiciones que sean de aplicación en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla, la legislación agraria, y las normas sectoriales de aplicación.

3. Desde el momento de puesta en regadío de los suelos, para la aplicación de las determinaciones urbanísticas, especialmente el Título IV de estas Normas Urbanísticas, se permite segregación de parcela, siempre que resulten unidades de 0,25 ha (regadío), y en secano, esta superficie mínima será de 2,5 ha, y siempre que en ambos casos, no se dé lugar a considerar que haya peligro de formación de nuevo asentamiento.

Artículo 119. Zona agrícola Ruedo.

1. Los límites de esta zona son los señalados gráficamente en el plano «Clasificación del suelo y determinaciones en el suelo no urbanizable». Es una franja extensa de terreno que cruza el término municipal de Este a Oeste por el Norte del núcleo urbano.

2. Es de aplicación el punto 2 del anterior artículo Zonas agrícolas Norte y Sur.

3. Se permite segregación de parcelas, siempre que resulten unidades de 2,5 hectáreas o más de superficie, y no dé lugar a considerar que haya peligro de formación de nuevo asentamiento.

Artículo 120. Periferia urbana.

1. Los límites de esta zona son los señalados gráficamente en el plano «Clasificación del suelo y determinaciones en el suelo no urbanizable».

Se trata de cuatro localizaciones diferentes: los alrededores del cementerio, la proximidad al núcleo originario, al sur de carretera Puente Genil, y al sur del muro de cabecera del encauzamiento del arroyo Piláncón.

2. Se mantienen las edificaciones e instalaciones actuales, así como el parcelario actual.

3. No se autorizan actos de segregación de parcela, ni nueva edificación o instalaciones, ni ampliación sobre las existentes.

Artículo 121. Plan Especial de saneamiento ambiental (agrícola norte como fuera de ordenación).

1. Los límites de esta zona son los determinados gráficamente en el plano «Clasificación del suelo y determinaciones en suelo no urbanizable». Se trata de un conjunto de parcelas de variadas dimensiones, con edificaciones de distintas características, cortijo, casa de campo, instalaciones agrarias, segunda vivienda, etc. localizados en el paraje de Cerro Martos, camino de Aceña y situado a una distancia de 2 kilómetros aproximadamente del núcleo urbano actual.

2. Estos suelos están sujetos a un Plan Especial de Saneamiento ambiental que precisará su propio ámbito y definirá las medidas a tomar para garantizar medioambientalmente la evacuación de residuos líquidos y sólidos y las captaciones de agua y tratamiento para su salubridad, y el tratamiento de los caminos de accesos; no obstante, hasta que se redacte el Plan Especial, se podrá aplicar la normativa de zona Agrícola Norte:

- Se delimitarán dos subzonas, en función del grado de concentración parcelaria y edificatoria y en atención a la agrupación de usos más o menos próximos del carácter agrario. Ello comportará dos zonas de regulación con diferentes criterios de máxima restricción (parcela, edificación y usos) dentro

del Plan Especial; asimismo se establecerán distintas unidades de ejecución y los sistemas de actuación y/o contribución de gastos y gestión del mantenimiento de esta zona de forma mancomunada.

- En el trazado de la red de caminos de accesos se evitarán, en lo posible, los de borde en contacto con las zonas agrícolas en general, con el fin de minimizar las tensiones edificatorias sobre las mismas. Se admitirán soluciones en fondo de saco con el fin de limitar al máximo el desarrollo de los caminos; las secciones de los mismos serán fijadas por los Planes Especiales; las necesidades de aparcamientos deberán resolverse en el interior de las parcelas.; la pavimentación de los accesos se integrarán al máximo con el entorno, evitándose aquellos pavimentos característicos de carretera y calles urbanas.

- Las infraestructuras de estricta necesidad tendrán la máxima autonomía respecto a las infraestructuras del núcleo urbano de Herrera, y responderán a criterios de resolver condiciones higiénico-sanitarias adecuadas y la no afección medioambiental de los distintos servicios.

- Los usos admisibles son todos aquellos asimilados al régimen agrícola, la vivienda asociada y aquellas de características de asentamiento en el medio rural de ocupación temporal. No se admite el uso industrial, de cualquier tipo o categoría. Son usos compatibles sólo el uso terciario de restauración y hospedaje.

- El parcelario preexistente no es segregable. El Plan Especial, en la subzona que delimite como de carácter más distante a lo agrícola recogerá el parcelario actual, y para la subzona más próxima a los usos agrícolas, se aplicará la normativa que para el parcelario se recoge en zona agrícola Ruedo.

- Las condiciones de edificación serán las establecidas con carácter general para el suelo no urbanizable.

Artículo 122. Parcelas de regulación especial.

1. En el plano de Ordenación «Clasificación del suelo y determinaciones en el suelo no urbanizable» se delimitan aquellas parcelas con una regulación específica diferente a la de la zona agrícola de su entorno, en razón a su preexistencia histórica o a la de autorización reglamentaria ya obtenida en el suelo no urbanizable; en otro caso se estaría ante el trámite de Proyecto de Actuación o Plan Especial (LOUA art. 42).

2. Las condiciones de parcelación, uso y edificación son las siguientes:

- No se autorizarán actos de segregación del suelo.

- El uso admisible será el existente.

- Dentro del cumplimiento de las condiciones para la edificación recogido en el Título IV «Normas para el Suelo No Urbanizable y para la preservación frente al proceso de desarrollo urbano», se atenderá a su vez los condicionados que resulten del trámite de los Proyectos de Actuación y/o Planes Especiales, si es el caso.

Artículo 123. Vegetación de ribera.

1. Se delimita en el tramo norte del arroyo Pilancón una estrecha franja a lo largo de la ribera, y así grafiado en el plano de Ordenación «Clasificación del suelo y determinaciones en el suelo no urbanizable».

2. No se autorizan edificaciones ni instalaciones, ni las actividades extractivas y, en general, se prohíben aquellas actividades incompatibles con la conservación de la vegetación de ribera.

Artículo 124. Embalse futuro (suelo de cautela).

1. El ámbito grafiado en el plano de ordenación «Clasificación del suelo y determinaciones en el suelo no urbanizable» corresponde a los suelos estimados de inundación del futuro embalse de San Calixto (ampliación).

2. De forma cautelar y de cara a la futura ampliación de la cota de inundación del embalse de San Calixto, sólo se autorizarán instalaciones y edificaciones de carácter no permanente; en el trámite de estas autorizaciones se considerará la condición de las zonas sujetas actualmente a riesgos de inundación extraordinaria.

CAPÍTULO CUARTO

Dominio público

Artículo 125. Zonas de dominio público sectorial.

Los elementos relacionados forman parte del Sistema General de la estructura del territorio municipal.

1. Regulada por cada legislación sectorial, comprenderán las siguientes subzonas:

a) Cauces, riberas y márgenes de corrientes de agua.

b) Vías pecuarias y caminos rurales.

c) Carreteras.

d) Ferrocarril.

e) Infraestructuras técnicas.

f) Equipamientos y servicios públicos.

2. Los suelos de dominio público de cada subzona son:

a) Cauces, riberas y márgenes de corrientes de agua.

Los suelos ocupados por las máximas crecidas ordinarias.

Las actuaciones urbanísticas que afecten al dominio público obtendrán autorización previa del Organismo de Cuenca (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir) para el uso o las obras a desarrollar dentro del cauce público.

b) Vías pecuarias. El marcado en el deslinde correspondiente, sobre las vías definidas en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias; calificadas de Especial protección dentro del suelo no urbanizable.

Los caminos rurales. Son los señalados en el plano de Ordenación «Clasificación del suelo y determinaciones en el suelo no urbanizable (dominio público)».

c) Carreteras. Los terrenos ocupados por la carretera, sus elementos funcionales y una franja a cada lado de la arista exterior de la explanación de 8 m de anchura para autopista, autovías y vías rápidas, y 3 m de anchura para el resto de las carreteras.

d) Ferrocarril. Los terrenos ocupados por los viales ferroviarios, instalaciones ferroviarias (talleres, muelles almacenes e instalación de explotación ferroviaria), y los servicios ferroviarios (andenes, estaciones y equipamiento al servicio del usuario), y una franja a cada lado de la arista exterior de la explanación de las vías del ferrocarril de 8 m de anchura en suelo no urbano y de 5 m de anchura en suelo urbano (urbano consolidado).

e) Infraestructuras técnicas. Los terrenos ocupados por sus instalaciones y edificaciones.

f) Equipamiento y servicios públicos. Los terrenos ocupados por sus instalaciones y edificaciones.

3. El régimen de autorización administrativa y de ocupación y uso queda regulado en cada legislación sectorial de aplicación.

Artículo 126. Equipamiento y servicios públicos-cementerio.

1. Los edificios e instalaciones que alberguen usos equipamiento, dotaciones y servicios públicos que teniendo una manifiesta utilidad pública haya de emplazarse en el medio rural para satisfacer sus necesidades funcionales, cumplirán:

- La distancia mínima, en general, al suelo urbano y al suelo urbanizable, de uso residencial, será de 200 m.

- La distancia mínima a otros edificios principales de parcelas colindantes será de 200 m.

2. El cementerio cumplirá lo establecido en el Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria, 95/2001, o Norma que lo sustituya, aplicándose en una franja de 500 m alrededor del mismo, para la no autorización de uso residencial permanente o temporal.

CAPÍTULO QUINTO

Zonas sobrepuestas de afección sectorial

Artículo 127. Zonas sobrepuestas de afección sectorial.

Son suelos que además de estar regulados por las normas de zona estarán por las que emanan de las distintas legislaciones sectoriales en razón a su proximidad a los suelos de dominio público, y complementariamente por las determinaciones siguientes:

a) Cauces, riberas y márgenes de corrientes de agua.

La zona de servidumbre son los terrenos a cada lado del dominio público con ancho de 5 m; en ella no se impedirá el paso y no se podrá edificar sin obtener la autorización pertinente. La zona de policía son las franjas de terrenos a cada lado del dominio público con ancho de 100 m y paralelo a los cauces; en ella se exigirá obtener autorización previa del organismo de cuenca para los siguientes casos (arts. 6 al 9 y 78 al 82 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico):

- Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
- Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
- Extracciones de áridos.
- Acampadas colectivas que necesiten autorización de Organismo competente en materia de campamentos turísticos.
- Otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.

b) Vías pecuarias y caminos rurales.

b.1) Vías pecuarias.

Las vías pecuarias del término municipal, se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, y son las relacionadas en la Memoria de Ordenación de este Plan General, y esquemáticamente señaladas en el plano de Ordenación O-2 «Clasificación del suelo y determinaciones del suelo no urbanizable (dominio público)»:

1. Cañada Real de Granada (0,25 km) 75,22 m ancho legal.
2. Cañada Real de Osuna (8 km) 75,22 m ancho legal.
3. Vereda de La Trocha de Puente Genil (3 km) 20,89 m ancho legal.
4. Vereda del Vado de Herrera (14 km) 20,89 m ancho legal.
5. Vereda de los Cerverales (6 km) 20,89 m ancho legal, y Descansadero-abrevadero de La Fuente de la Carrizosa (sin superficie conocida).
6. Cordel de Herrera a Écija (6 km) 37,61 m ancho legal.

Los usos y actuaciones admisibles en las vías pecuarias serán los establecidos en la Ley y el Reglamento de Vías Pecuarias.

Los edificios e instalaciones que se construyan en parcelas colindantes a vías pecuarias deslindadas, se separarán de éstas una distancia mínima de 10 m. Los cerramientos a la misma, caso de existir, serán diáfanos.

b.2) Caminos rurales.

La red de caminos rurales de Herrera son los identificados como tal en los planos de Ordenación O-2 «Clasificación y determinaciones en el suelo no urbanizable».

La anchura de los caminos rurales será la existente, y de acuerdo con los datos existentes en Inventario de Bienes, Catastro de rústica, etc. No obstante, mediante el Plan Especial podrá establecerse mayor anchura y ajustar y pormenorizar su trazado, y se define el objetivo de garantizar ancho suficiente para garantizar el tránsito rural (maquinaria, ganado...), por lo

que se señala, cautelarmente, una distancia de 10 m a cada lado del eje actual del camino, como libre de obstáculos a tal fin (cerramientos, arbolado...).

El uso de los caminos rurales será el de tránsito de ganado, maquinaria agrícola y el de personas como itinerarios alternativos a los de las carreteras, con fines recreativos, deportivos o culturales. La pavimentación, en su caso, procurará la máxima integración en el entorno evitándose los pavimentos propios de carreteras. En ningún caso se admitirán usos privados ni la invasión del camino por los cerramientos.

Los edificios e instalaciones que se construyan en parcelas colindantes a caminos rurales se separarán de éstos una distancia mínima de 20 m del eje del mismo. Los cerramientos parcelas a los caminos, caso de existir, serán diáfanos.

c) Carreteras.

La zona de servidumbre son los terrenos a cada lado del dominio público con ancho, medido desde la arista exterior de la explanación, de 25 m en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 m en el resto de las carreteras; la zona de afección son los terrenos a cada lado del dominio público delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por las líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de dichas aristas de 100 m en autopistas, autovías y vías rápidas, de 50 m en el resto de las vías del Estado y de 25 m en el resto de las carreteras.

Línea límite de edificación: Es la línea medida desde la arista exterior de la calzada a ambos lados de la carretera, de 50 m en las carreteras A-340 y A-388, y de 25 m en las carreteras SE-757 y SE-745; en variante esta línea se sitúa a 100 m. No se autorizarán nuevas edificaciones o construcciones, ni reforma o consolidación de las existentes, entre el límite exterior de servidumbre y la línea límite de edificación.

En los terrenos comprendidos entre la línea de edificación y el límite exterior de afección se podrá autorizar, mediante el correspondiente permiso del órgano del que dependa la carretera, cualquier actividad, edificación o instalación permitida por la zona donde esté ubicada.

d) Ferrocarriles.

Son de aplicación las «Normas reguladoras del Sistema General Ferroviario» y, en particular, la regulación aplicable a los Ferrocarriles de Alta Velocidad Españoles.

En la zona de servidumbre de la franja de terreno a cada lado del suelo de dominio público del ferrocarril, de ancho de 12 m en suelo no urbano y de 8 m en suelo urbano. No podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo los casos excepcionales previsto por la ley de aplicación, aunque pueden autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

En la zona de afección, de la franja de terreno a cada lado de la zona de servidumbre, de ancho de 30 m en suelo no urbano, y de 17 m en suelo urbano, para cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, cambio de uso o destino de los mismos, así como la plantación, tala de árboles, se precisa licencia de la empresa titular de la línea, quien podrá establecer las condiciones en que puedan realizarse dichas obras o actividades.

Las condiciones de las ordenaciones colindantes están establecidas en el artículo 11 de las citadas Normas reguladoras, para ordenaciones inmediatas a las vías férreas, su in edificabilidad, el destino de suelo libre, el vallado a cargo de la actuación urbanística, condiciones que aconsejen cambio a paso a desnivel (artículo 287.10 del Reglamento de la LOTT), áreas de cruce entre la afección de carretera con ferrocarril, y la necesidad de la previa autorización de Renfe.

Cuando la vecindad del ferrocarril impida límite o entorpezca el destino, en todo o en parte de la zona de policía de Ferrocarriles, ésta se podrá destinar a espacios verdes o aparcamientos.

En suelo no urbanizable, mientras permanezca en esta situación, en los casos en que existan cruces carreteras-ferro-

carril, no será edificable el área delimitada por la intersección de las zonas de afección de carretera y ferrocarril.

Para la edificación de viviendas en las inmediaciones de la línea férrea, llegado el caso, se deberán adoptar las prescripciones que recoge la Norma Básica de Edificación NBE-CA/88, artículos 6.6 y 6.7 sobre orientación de las edificaciones y distribución de los volúmenes de edificación, que por otra parte, cuantifica los niveles de aislamiento (art. 13) a exigir en las viviendas de nueva construcción, en función del ruido exterior y de la distancia a los focos emisores de ruido.

e) Infraestructuras técnicas.

e.1. Los suelos afectados por la legislación de líneas de energía eléctrica están regulados por:

- Ley de 18 de marzo de 1966, sobre expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctrica.
- 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.
- Ley 49/1984, de 26 de diciembre, sobre explotación unificada del Sistema Eléctrico Nacional.

e.2. Para las infraestructuras de abastecimiento de agua y de saneamiento, se establece en suelo exterior al núcleo urbano (suelo urbano y suelo urbanizable) las siguientes zonas de protección donde se prohíben las edificaciones de carácter permanente, pudiendo autorizarse otros usos, obras o edificaciones siempre que no lesionen a la infraestructura protegida:

- 50 m alrededor de captaciones, depósitos, y estación depuradora de aguas residuales e instalación anexas,.
- Franja 10 m con centro en el eje de las conducciones de agua o del colector de saneamiento.

e.3. Gasoductos.

Se fijan las siguientes afecciones:

- Servidumbre de paso a 2 m a cada lado del eje del gaseoducto.
- Servidumbre para obras e instalaciones a 10 m a cada lado del eje del gaseoducto.
- Prohibición de realizar trabajos de arada o cavar a profundidad superior a 50 cm en las zonas de servidumbre.
- Prohibición de plantar árboles a menos de 3 m del eje del gaseoducto.
- Prohibición de edificar, excavaciones, cimentación, sondeo de pozos, o acciones similares, a 25 m a cada lado del eje del gaseoducto.
- Cautela frente a suelos potencialmente inundables o encharcables.

En general, en los lugares que se declaren como inundables no se permite ninguna edificación o instalación con estancias de personas, como vivienda o lugar de trabajo; no se autorizarán actividades, obras o instalaciones que dificulten la evacuación de las aguas superficiales, tales como edificaciones que por su dimensión y posición dificulten tal evacuación, aterrazamientos, terraplenados, extracción de áridos, minería, etc.

TÍTULO VI

DESARROLLO Y EJECUCIÓN

CAPÍTULO PRIMERO

Actuaciones urbanísticas

Artículo 128. Actuaciones urbanísticas y figuras de desarrollo.

1. Para el desarrollo de aquellos suelos que necesiten aún mayor definición en sus determinaciones urbanísticas y en su

ordenación, se delimitan o delimitarán ámbitos, actuaciones urbanísticas, que se desarrollarán según distintas figuras previstas en la legislación urbanística, Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Las actuaciones urbanísticas son las unidades o ámbito mínimo para definir la ordenación del suelo señalado, y por lo tanto cualquier planeamiento de desarrollo de aplicación deberá ceñirse al menos a dicho ámbito.

3. Las actuaciones urbanísticas delimitadas en este Plan General, Planos «Actuaciones Urbanísticas» y «Estructura General del Territorio», y según en la clasificación del suelo donde se encuentran, son:

Régimen ordinario.

- En suelo urbano consolidado.

- . Aa-1 Paseo Canal (Proyecto urbanización).
- . Aa-2 Glorieta Zona Ind. Ctra. Puente Genil (reforma del PP4I-a desarrollado).
- . Aa-3 Via carrera de Écija (Proyecto de urbanización).

- En suelo urbano no consolidado.

- . Residencial.
 - R-1 Blanco White.
 - R-2 Rodríguez Marín.
 - R-3 Nebrija.
 - R-4 Falla.
 - R-5 Era de Pedro.
 - R-6 Villalón.
 - R-7 García Lorca.
 - R-8 Ánimas-Sta. Teresa.
 - R-9 (UA-4).
- . Mixto.
 - X-1 Senda Sur.
 - X-2 Prolong. Cervantes.
 - X-3 Cervantes Senda.
- . Terciario.
 - T-1 Bancalera.
- . Industrial.
 - I-1 Ctra. Écija Norte.
 - I-2 Ctra. Écija Sur.
- . Viario.
 - V-1 Reforma las Catorce.
 - V-2 Viario Borde las Arenitas.
 - V-3 Apertura Huerto.
 - V-4 Enlace Viario Sur.
 - V-5 Glorieta Ctra. Estepa.
 - V-6 Paseo Huerta de Dios (1).
- . Equipamiento.
 - E-1 Ampliación polideportivo (1).
 - (Integrada con E-I en suelo urbanizable.)

- En suelo urbanizable sectorizado.

- . Residencial.
 - R-Ia Los Rabanes.
 - R-Ib Camino Casariche.
 - R-II Huerta de Dios.
 - R-IV Las Eras Norte.
- . Terciario.
 - T-I El Bujeo.
- . Industrial.
 - I-I Las Huertas.
 - I-II El Álamo.
 - I-III Aceña.
 - I-IV PP4I-B (pp4I-B + pp4I-C3).
 - I-V Pol. Ind. Las Chaparras.
- . Viario.
 - V-I Por los Rabanes Convenio Urbanístico.
 - V-II Enlace Vía Borrachos.
 - V-III Enlace Norte Vía Borrachos.
 - V-IV Paseo Huerta de Dios (2).
 - V-V Adaptación Vía de Borde PP-3R.

. Equipamientos.
E-I Ampliación Polideportivo (2).
(Integrada con E-1 en suelo urbano no consolidado.)

- En suelo No Urbanizable.
. Viario.
V-a Accesos al cementerio.
V-b Acondicionamiento cra. Pte. Genil.

Régimen en trámite o en ejecución.

- En suelo urbanizable ordenado.
. Residencial.
tR-I/PP3-R (plan parcial aprob. definitiva 25-1-07).
tR-III/R-III Las Eras Sur (plan parcial aprob. definitiva 29.1.07).
. Industrial.
tI-I PP4-ID (PP4I-2c) (plan parcial aprob. definitiva 26.6.01).
Régimen Interés intermunicipal o externo.

- En suelo no urbanizable.
. Viario.
iV-a Desdoblamiento Ctra. Estepa-Pte. Genil.
iV-b Variante Ctra. Écija-Marinaleda-Estepa.
iV-c Ctra. Écija según ampliación embalse San Calixto.
iV-d Acceso Norte Las Chaparras (I-V).
IV-e Acceso límite término Estepa.
. Mejora medio rural.
M-a Plan Especial Cerro Martos.
M-b Plan especial mejora de las vías pecuarias.
M-c Plan especial recuperación canteras abandonadas.
M-d Plan especial ribera baja Pilancón.

4. Además de estas actuaciones urbanísticas delimitadas, se podrán formar otras según concurren causas que justifiquen su conveniencia y oportunidad:

- Que se trate de suelos en los que en este Plan General se posibilita expresamente el desarrollo de Plan Especial Estudio de Detalle o Proyecto de Edificación, ante un cambio global a uso residencial, mixto o terciario.

- En general los que se posibilita en la reglamentación de la legislación del suelo apoyado en causas que lo justifiquen. A modo enunciativo, entre otras causas serían: cuando en el suelo urbano existan imprecisiones en determinación de alineaciones y rasantes, o sea preciso completar las de una manzana, se redactará Estudio de Detalle, que no podrá, en suelos consolidados por la edificación, reducir el ancho de viales, y solo podrá introducir o ampliar espacios libres de uso público.

- En suelo urbanizable, Estudios de Detalles para completar los Planes Parciales.

- En suelo no urbanizable, Planes Especiales de Mejora del medio rural, que tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y recursos para uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualquier otra análoga, dirigida a la protección y mejora del suelo no urbanizable, de los caminos rurales y las vías pecuarias.

5. Las actuaciones urbanísticas definidas y sujetas a Estudio de Detalle se ajustarán al ámbito y usos definidos y al trazado viario contenido en los planos «Ordenación detallada» y «Viario, alineaciones y protección...», y sólo podrán alterarlos permutando dicho Estudio de Detalle por Plan Especial de Reforma Interior, cuyo trazado resolverá en todo caso la continuidad del trazado de los suelos y actuaciones urbanísticas colindantes y cumplirá los objetivos y determinaciones definidas para cada actuación urbanística.

6. Todas las actuaciones urbanísticas que prevean el trazado y urbanización de viario de nueva creación, será obligatorio redactar un proyecto de urbanización.

7. El planeamiento de desarrollo podrá realizar pequeños ajustes de los límites de las actuaciones urbanísticas y de los de asignación de uso, siempre que sean para adecuarlos a alineaciones o edificaciones existentes, a los características topográficas del terreno o a los límites de la propiedad, y no supongan incremento o disminución de la superficie del ámbito o de la zona de más de un 5%.

8. Las actuaciones urbanísticas que se desarrollen opcionalmente mediante Estudio de Detalle, y que supongan un reparto de cargas y beneficios entre las propiedades afectadas, este Plan General señala que el ámbito definido es el de una sola unidad de ejecución y el sistema de gestión será el de compensación; para garantizar un eficaz reparto de cargas y beneficios, el Estudio de Detalle deberá contener un estudio económico-financiero, evaluando la viabilidad económica de su ejecución y justificando la existencia de medios necesarios para llevar a cabo esta actuación, así como se tomarán las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

Las ordenanzas de aplicación en estos suelos serán las definidas en este Plan General según los usos pormenorizados y delimitación de zonas señalados.

Son de aplicación en estas actuaciones el artículo sobre «Determinaciones de los instrumentos de iniciativa privada» de este Plan General.

9. En el planeamiento que desarrolle las actuaciones urbanísticas se incluirá un análisis de las modificaciones de flujo y escorrentía superficial que causen, de modo que se garantice la correcta evacuación de las aguas pluviales a través de la red de alcantarillado, disminuyendo el riesgo de encharcamiento.

10. Si una actuación urbanística definida en este Plan General, o definida posteriormente, incluye suelo pecuario, deberá resolver el expediente de trazado alternativo o de desafectación, según el caso, antes de ejecutar dicha actuación.

La Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente informará, de forma preceptiva, en este sentido, antes de la aprobación definitiva de las figuras de planeamiento o proyectos técnicos, en su caso, correspondientes.

Artículo 129. Sustitución de la iniciativa privada.

El incumplimiento de los plazos señalados en cada actuación urbanística o en sucesivas programaciones de plazos, en cada fase del proceso urbanizador, podrá ser causa para que el Ayuntamiento sustituya tal iniciativa privada por la municipal, sustituyendo el sistema de compensación por el de cooperación. Transcurrido seis meses desde el cambio de sistema sin que se hubiera redactado el planeamiento requerido, el Ayuntamiento podrá cambiar a sistema de expropiación.

Artículo 130. Determinaciones de los instrumentos de iniciativa privada.

Los instrumentos de iniciativa privada, además de los contenidos establecidos en general en la legislación urbanística y en los artículos 43 al 85 del Reglamento de Planeamiento y las determinaciones exigidas, contendrán:

- Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

- Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.

- Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

- Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de solares, en su caso.

- Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.
- Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación.

Artículo 131. Ejecución de las actuaciones urbanísticas.

Las actuaciones urbanísticas se ejecutarán mediante las unidades de ejecución que se delimiten dentro de cada actuación, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos y no esté incluido en ninguna unidad de ejecución, se hará por el Ayuntamiento mediante alguno de los procedimientos establecidos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, según el caso.

Artículo 132. Rectificaciones de alineaciones.

Si fuera necesario completar o rectificar alineaciones señaladas en el plano «Viario. Alineaciones y rasantes», se redactará el correspondiente Estudio de Detalle, sistema de expropiación, a ejecutar mediante cualquier procedimiento parcelatorio, ordinario o abreviado, como el de Normalización de fincas, previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el reglamento de Gestión Urbanística.

CAPÍTULO SEGUNDO

Sectores, áreas de reparto y aprovechamiento tipo en el Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado

Artículo 133. Las actuaciones urbanísticas y sectores en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado.

1. Las distintas actuaciones urbanísticas en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado forman una unidad de ordenación por lo que serán objeto indiviso como ámbito de la figura de planeamiento de desarrollo que corresponda. A su vez éstas actuaciones constituyen distintos sectores.

Los sectores están constituidos por las distintas zonas de uso global, reguladas por las determinaciones de zona correspondientes, y constituido también, en su caso, por los suelos de sistema general incluidos interiores, para su ordenación.

2. Las actuaciones urbanísticas en suelo urbano no consolidado:

2.1. Son las delimitadas y definidas sus determinaciones urbanísticas, en este Plan General, y de forma particularizada.

2.2. Serán actuaciones urbanísticas, aquellas que se definan como consecuencia de cambio de uso global de la parcela definida como «Industria atípica en su trama urbana», cuando en éstas se opera un cambio a uso residencial, a uso mixto, o a uso terciario, según la zona donde esté ubicado este suelo.

2.3. También se consideran actuaciones urbanísticas, y como suelo urbano no consolidado, aquellas parcelas de más de 1.000 m² que transformen su uso actual terciario o industrial, a residencial («núcleo tradicional» o «crecimientos-extensión») o a «mixto, de uso residencial e industria compatible», o bien aquellas parcelas de más de 2.000 m² que transforme su uso actual, industrial a uso terciario.

2.4. Son suelos urbanos no consolidados la parte de suelos ligados a las nuevas viviendas interiores que aparezcan como transformación de una parcela calificada como residencial y tenga más de 1.000 m². La cesión del 10% del aprovechamiento medio se tomará sobre la edificabilidad de las nuevas viviendas interiores que aparezcan. De forma similar se operaría en zona mixta, sólo para aquellas parcelas cuyo uso anterior fuera residencial.

En los casos anteriores cuando se generan nuevos viarios, también se considera suelo urbano no consolidado, aquellos suelos ligados a dichos viarios.

Cuando en la transformación de una parcela de más de 2.000 m², calificada como «terciario o industrial compatible»,

se generan viarios, son suelos urbanos no consolidados aquellos suelos ligados a dichos viarios; consecuentemente sobre el aprovechamiento de estos suelos se cederá el 10% al Ayuntamiento.

2.5. Las subzonas en el suelo urbano no consolidado y el número máximo de viviendas:

Se establecen para cualquier suelo urbano no consolidado dos subtipos de zona para regular el número máximo de viviendas en función del grado de rectificación de los suelos; uno ligado a los viarios preexistentes (totalmente urbanizado o con carencias menores) y el resto de los suelos a ordenar. Se denominarán:

Za (ligado a viario preexistente).

Zb (no ligado a viario preexistente).

El régimen urbanístico es el mismo para ambos; sólo sirve para contabilizar el número de viviendas máximo permitido. En Za, se permitirá el número de viviendas que resulte de aplicar la normativa de zona a la que pertenezca (ver artículos 136, 137, 138 y 139 NUU que regulan los suelos urbanos no consolidados delimitados en el área de reparto «Residencial-final Arenitas»). En Zb, se aplicará una densidad de 40 viv/ha que genéricamente se ha definido para el resto de los suelos urbanos no consolidados, con el ámbito definido.

La tarea de definición de las dos subzonas Za y Zb se tendrá que justificar en el planeamiento de desarrollo pertinente.

Esta justificación se hará en función del proyecto, de modo que la superficie edificable que consuman las viviendas con fachada inmediata al viario preexistente, mediante al menos dos estancias entre dormitorios y estar o comedor, servirá para calcular la superficie de suelo zona Za que de forma equivalente le sirve de soporte, dentro de la ordenación del conjunto de la actuación urbanística.

Estos suelos, así considerados como urbanos no consolidados, y según el futuro uso global a ordenar, respecto a los suelos dotacionales, cumplirán lo siguiente:

- Uso global residencial.

Se formará una individual e independiente área de reparto, incluyendo suelo externo, como sistema general adscrito, de 10 m² por cada 100 m² construidos.

- Uso global terciario o industrial compatible.

Se formará una individual e independiente área de reparto, incluyendo el 10% de suelo externo, como sistema general adscrito.

- Uso global mixto, de uso residencial e industria compatible.

Cumplirán cada zona, las condiciones de residencial, o de terciario-industria compatible. A los efectos del cálculo del aprovechamiento medio-previo, y en cuanto a cesiones se ha tomado, para estos sectores mixtos, un 50% de zona uso global residencial, y el resto de zona uso global terciario-industria compatible, si bien se adaptará cada caso según la proporción de cada uso.

- Si la parcela de uso residencial, es mayor de 5.000 m², cederá además, 5% de suelo de sistema local, a ordenar dentro del planeamiento de desarrollo que recoja dicho ámbito.

- Si la parcela de uso terciario, es mayor de 5.000 m², cederá además, 5% de suelo de sistema local, a ordenar dentro del planeamiento de desarrollo que recoja dicho ámbito.

Artículo 134. Área de reparto y aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado.

1-a) Cada área de reparto está definida por uno o varios sectores y la parte de sistemas generales incluidos que se señalan, tanto internos como externos a cada sector.

Están delimitados en este Plan General las siguientes áreas de reparto.

1-a-1) Régimen ordinario.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Sectores	Área de reparto	Aprovechamiento medio
R-1 Blanco White		
R-2 Rguez. Marín		
R-3 Nebrija		
R-4 Falla		
V-2 Viario Borde Las Arenitas	Residencial-Final Arenitas	0,99479 u.a./m ² a.r.
R-5 Era de Pedro		
+10 m ² /100 m ² .c. de Sist. Gral. incluido exterior	Era de Pedro. (residencial-crecimiento interior)	0,8675799 u.a./m ² a.r.
R-6 Villalón		
+ 10 m ² /100 m ² .c. de Sist. Gral. incluido exterior	Villalón. (residencial-crecimiento interior)	0,8675799 u.a./m ² a.r.
R-7 G. ^a Lorca		
+ 10 m ² /100m ² .c. de Sist. Gral. incluido exterior	G. ^a Lorca. (residencial-crecimiento interior)	0,8675799 u.a./m ² a.r.
R-8 Ánima Sta. Teresa		
+ 10 m ² /100 m ² .c. de Sist. Gral. incluido exterior.	G. ^a Lorca. (residencial-crecimiento interior)	0,8675799 u.a./m ² a.r.
R-9 UA-4	UA-4 (pre-ordenador)	0,95 u.a./m ² a.r.
X-1 Senda Sur (UA-11)		
X-2 Prolong. Cervantes		
X-3 Cervantes-Senda (UA-7)		
V-4 Enlace V. Sur		
V-5 Glorieta Ctra.Estepa	Mixto (ver nota punto 2)	1,040812 u.a./m ² a.r.
T-1 Bancalera	Terciario-Bancalera	0,7551371 u.a./m ² a.r.
I-1 Ctra. Écija-Norte (Ua-9a)	Ctra. Écija Norte	0,9535 u.a./m ² a.r.
I-2 Ctra. Écija-Sur (Ua-9b)	Ctra. Écija Sur	0,7918 u.a./m ² a.r.

j) Las áreas de reparto de un solo sector generados como consecuencia de aparición de suelo urbano no consolidado al aplicar las posibilidades de cambios de uso y/o incremento de los aprovechamientos lucrativos de una parcela, según los artículos 111 «Industria atípica en su trama urbana», artículo 9.b) «Clasificación del suelo» (b) no consolidado), y 133 «Las actuaciones urbanísticas y sectores en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado», tendrán los siguientes «Aprovechamientos medio» según el tipo de transformación:

Área de reparto (mono-sector) como consecuencia de:	Aprovechamiento medio
Cambio de industria en trama residencial a uso residencial	0,8675799 u.a./m ² a.r.
Cambio de industria (atípica en su trama) a uso mixto	0,7517084 u.a./m ² a.r.*
Cambio de industria (atípica en su trama) a uso terciario	0,6363 u.a./m ² a.r.

Área de reparto (mono-sector) como consecuencia de:	Aprovechamiento medio
Generación suelo residencial interior en zona residencial	0,8675799 u.a./m ² a.r.
Generación de suelo mixto ligado a nuevo viario en zona mixta	0,7517084 u.a./m ² a.r.

(*) Nota: Para el cálculo del aprovechamiento medio de las áreas de reparto uso mixto se ha considerado un 50% de zona uso global residencial y el resto de zona uso global terciaria o industria compatible, del sector.

Caso de darse otra proporción de usos se recalcularía el aprovechamiento medio en función de dichas proporciones entre uso residencial (0,8675799 u.a./m²) y uso terciario-industria compatible (0,6363 u.a./m²).

1-a-2) Régimen ordinario.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Sectores	Área de reparto	Aprovechamiento medio
R-Ia Los Rabanes		
R-Ib Cno. Casariche		
R-II Huerta de Dios		
R-IV Las Eras Norte		
E-Ia Ampl. Polidep. (a)		
E-Ib Ampl. Polidep. (b)		
V-IV Paseo Huerta de Dios (2)	Residencial-Crecimiento exterior	0,619219 u.a./m ² a.r.
T-I El Bujeo	Terciario-El Bujeo	0,61433 u.a./m ² a.r.
I-I Las Huertas		
I-II El Álamo		
I-III Aceña		
V-II Enlace vía Borrachos		
V-III Enlace Norte vía Borrachos	Industrial-Norte	0,602341 u.a./m ² a.r.
I-V Las Chaparras	Industrial-El Chaparral	0,57130 u.a./m ² a.r.
I-IV PP4I-B	Industrial-PP4I-B (presectorizado)	0,5513133 u.a./m ² a.r.

1-a-3) Régimen en trámite o en ejecución.

Todas las unidades de actuaciones de las anteriores Normas Subsidiarias que esté en cualquier situación de, en trámite y/o en ejecución, mantienen las determinaciones y parámetros urbanísticos definidos en cada planeamiento que lo desarrolla.

Este régimen se extingue si se incumplen los plazos contenidos en cada planeamiento, en el marco de las anteriores Normas Subsidiarias y en este Plan General. En tal caso, cada unidad de actuación se mantiene como único sector y única Área de Reparto, adaptándose mediante Modificación de este Plan General a las determinaciones urbanísticas de sectores similares. En los Planes Especiales o Planes Parciales, de desarrollo, es obligado mantener los usos globales primitivos, aplicando la normativa de zona de uso similar contenida en este Plan General. Los plazos de desarrollo y ejecución, definido en las anteriores Normas Subsidiarias o en el planeamiento de desarrollo contabilizarán desde la fecha de aplicación de este Plan General, considerándose esta situación como prórroga de los anteriores.

Cada «unidad de actuación» relacionadas, se constituye como área de reparto.

EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Área de reparto	
AR/tR-I	PP3-R
AR/tR-III	Las Eras Sur
AR/tI-I	PP4-ID

1-b) Sistemas Generales.

Además son Sistemas Generales externos, incluidos en las «Áreas de reparto» definidas, las siguientes actuaciones urbanísticas:

- V-I Por Los Rabanes Conv. Urbanístico (*).
- V-2 Viario borde Las Arenitas.
- V-3 Apertura Huerto.
- V-4 Enlace Viario Sur.
- V-5 Glorieta Ctra. Estepa.
- V-6 Adaptación viario borde PP3R.
- E-1 Ampliación polideportivo (1).
- V-II Enlace Vía Borrachos.
- V-III Enlace Norte Vía Borrachos.
- V-IV Paseo Huerta de Dios (2).
- E-Ia Ampliación polideportivo (a).
- E-Ib Ampliación polideportivo (b).

CAPÍTULO TERCERO

Normas particulares para las actuaciones urbanísticas definidas

Sección 1.ª En Suelo Urbano Consolidado

Artículo 135. Actuaciones en suelo urbano consolidado.

Se recogen aquellas actuaciones en suelo de dominio público que se desarrollarán mediante Proyecto de urbanización y en suelo urbano consolidado:

- Aa-1 Paseo Canal (sup. 10.367 m²).
- Aa-2 Glorieta PP41-A.
(Reforma pp41-A) (sup. 4.811 m²).
- Aa-3 Vía Ctra. Écija.
(Proyecto urbanización) (sup. 8.648 m²).

Sección 2.ª En Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 136. R-1 Blanco White.

1. Descripción y ámbito.

Son suelos no consolidados que quedan en la calle Blanco White en el borde sureste de «Las Arenitas». Superficie aproximada de 0,13 ha.

2. Objetivo.

Completar la ordenación de la calle Blanco White, con uso residencial, conformando el borde urbano.

3. Determinaciones.

Esta actuación pertenece al Área de Reparto, «Residencial-Final Arenitas».

Uso global asignado es residencial.

Uso pormenorizado, Zona: Crecimiento extensión.

Se determina el viario y alineaciones, así como límite edificación frente a variante carretera, señalados ambos, en el plano de ordenación correspondiente.

Número de viviendas máximo, el resultante de aplicar la normativa de zona asignado.

No hay cesión de suelo dotacional, salvo el viario y aparcamientos.

Aprovechamiento medio: 0,99479 u.a./m² suelo (u.a. Unidades de aprovechamiento).

Se reequilibra este sector con 576,10 m² de V-2 Viario borde Las Arenitas de sistema general incluido externo.

La ejecución del viario de la actuación V-2 que reequilibra los suelos de esta actuación (R-1), se añade como carga urbanística, mediante compensación económica.

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

Artículo 137. R-2 Rodríguez Marín.

1. Descripción y ámbito.

Son suelos no consolidados que quedan en la calle Rodríguez Marín, en el borde sureste de «Las Arenitas». Superficie aproximada: 0,29 ha.

2. Objetivos.

Completar la ordenación de la calle Rodríguez Marín, con uso residencial, conformando el borde urbano.

3. Determinaciones.

Esta actuación pertenece al Área de Reparto, «Residencial-Final Arenitas».

Uso global asignado es residencial.

Uso pormenorizado, Zona: Crecimiento extensión.

Se determina el viario y alineaciones, así como límite edificación frente a variante carretera, señalados ambos en el plano de ordenación correspondiente.

Número de viviendas máximo: el resultante de aplicar la normativa de zona asignado.

No hay cesión de suelo dotacional, salvo el viario y aparcamientos.

Aprovechamiento medio: 0,99479 u.a./m² suelo (u.a. unidades de aprovechamiento).

Se reequilibra este sector con 1.287,27 m² de V-2 Viario borde Las Arenitas de sistema general incluido externo.

La ejecución del viario de la actuación V-2, que reequilibra los suelos de esta actuación (R-2) se añade como carga urbanística, mediante compensación económica.

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

Artículo 138. R-3 Nebrija.

1. Descripción y ámbito.

Son suelos no consolidados que quedan en la calle Nebrija, unidos a otros en calle Falla, en el borde sureste de «Las Arenitas». Superficie aproximada: 1,04 ha.

2. Objetivos.

Completar la ordenación de la calle Nebrija, con uso residencial, conformando el borde urbano.

3. Determinaciones.

Esta actuación pertenece al Área de Reparto, «Residencial-Final Arenitas».

Uso global asignado es residencial.

Uso pormenorizado, Zona: Crecimiento extensión.

Se determina el viario y alineaciones, así como límite edificación frente a variante carretera, señalados ambos en el plano de ordenación correspondiente.

Número de viviendas máximo: el resultante de aplicar la normativa de zona asignado.

No hay cesión de suelo dotacional, salvo el viario y aparcamientos.

Aprovechamiento medio: 0,99479 u.a./m² suelo (u.a. unidades de aprovechamiento).

Se reequilibra este sector con 4.651,58 m² de V-2 Viario borde Las Arenitas de sistema general incluido externo.

La ejecución del viario de la actuación V-2, que reequilibra los suelos de esta actuación (R-3) se añade como carga urbanística mediante compensación económica.

En su ordenación se recogerá la conexión, mediante viario, entre las calles Falla y Nebrija.

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

Artículo 139. R-4 Falla.

1. Descripción y ámbito.

Son suelos no consolidados que quedan en la prolongación de la calle Falla, en el borde sureste de «Las Arenitas». Superficie aproximada: 0,18 ha.

2. Objetivos.

Completar la ordenación de la calle Falla, con uso residencial, conformando el borde urbano.

3. Determinaciones.

Esta actuación pertenece al Área de Reparto, «Residencial-Final Arenitas».

Uso global asignado es residencial.

Uso pormenorizado, Zona: Crecimiento extensión.

Se determina el viario y alineaciones, así como límite edificación frente a variante carretera, señalados ambos en el plano de ordenación correspondiente.

Número de viviendas máximo: el resultante de aplicar la normativa de zona asignado.

No hay cesión de suelo dotacional, salvo el viario y aparcamientos.

Aprovechamiento medio: 0,99479 u.a./m² suelo (u.a. unidades de aprovechamiento).

Se reequilibra este sector con 936,67 m² de V-2 Viario borde Las Arenitas de sistema general incluido externo.

La ejecución del viario de la actuación V-2, que reequilibra los suelos de esta actuación (R-4) se añade como carga urbanística, mediante compensación económica.

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

Artículo 140. R-5 Era de Pedro.

1. Descripción y ámbito.

Se trata de suelos de colmatación en la periferia norte del núcleo urbano consolidado situado junto a calle Caliche, y limitado por un camino rural, hoy viario ejecutado por el Ayuntamiento. La superficie aproximada es de 0,54 ha.

2. Objetivos.

Completar la semimanzana de las calles Cuartel Caliche.

3. Determinaciones.

Esta actuación pertenece al Área de Reparto: «Era de Pedro», que recoge los suelos urbanos no consolidados y la cuota de sistema general incluido exterior (en E-1 y/o V-3).

Uso global asignado: residencial.

Uso pormenorizado a ordenar: Crecimiento extensión (uso asignado).

Edificabilidad: 0,95 m² de techo por m² de la superficie a ordenar (actuación urbanística).

Las alineaciones obligadas son las señaladas en el plano de Ordenación correspondiente.

La densidad máxima de vivienda es de 40 viv/ha.

Aprovechamiento medio: 0,8675799 u.a./m² suelo (u.a. unidades de aprovechamiento).

Área de reparto: La forman los suelos considerados según el Plan Especial que desarrolle esta actuación, como suelo urbano no consolidado y 10 m² por cada 100 m² edificables de estos suelos urbanos no consolidados, como sistema general incluido exterior a este sector, señalado por el Ayuntamiento en el inicio del trámite de esta actuación.

(Cede suelo para Sistema local en una cuantía de 20 m² por cada 100 m² edificables de los suelos urbanos no consolidados, que se destinará a zona verde.)

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Plan Especial y Proyecto de Urbanización subsiguiente.

Artículo 141. R-6 Villalón.

1. Descripción y ámbito.

Se trata de suelos vacantes o antiguas instalaciones industriales situadas entre Camino de Los Negros y Carretera

Puente Genil. La superficie aproximada es de 1,36 ha (son parte de los suelos de la antigua unidad de actuación UA-2 de las anteriores Normas Subsidiarias).

2. Objetivos.

Ordenar este espacio descrito articulando la trama urbana entre carretera Puente Genil y Camino de Los Negros.

3. Determinaciones.

Esta actuación pertenece al Área de Reparto: «Villalón», que recoge los suelos urbanos no consolidados y la cuota de Sistema General incluido exterior (en E-1 y/o V-3).

Uso global asignado: residencial.

Uso pormenorizado a ordenar: Crecimiento extensión (uso asignado).

Edificabilidad: 0,95 m² de techo por m² de superficie a ordenar (actuación urbanística).

El viario y alineaciones obligadas son las señaladas en el plano de Ordenación correspondiente, siendo obligado la conexión viaria entre Ctra. Pte. Genil y Camino de Los Negros.

La densidad máxima de viviendas es de 40 viv/ha.

Se cede suelo para sistema local en una cuantía de 20 m² por cada 100 m² edificables de los suelos urbanos no consolidados que se destinará a zona verde.

Aprovechamiento medio: 0,8675799 u.a./m² suelo (u.a. unidades de aprovechamiento).

Área de reparto: La forman los suelos considerados según el Plan Especial que desarrolle esta actuación, como suelo urbano no consolidado, y 10 m² por cada 100 m² edificable, de estos suelos urbanos no consolidados, como sistema general incluidos exteriores a este sector, señalado por el Ayuntamiento en el inicio del trámite de esta actuación.

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Plan Especial y Proyecto de Urbanización subsiguiente.

Artículo 142. R-7 García Lorca.

1. Descripción y ámbito.

Son suelos vacantes o antiguas instalaciones industriales, situados entre Camino de Los Negros y traseras de las calles García Lorca y Séneca. La superficie aproximada es de 0,67 ha (son parte de los suelos de la antigua unidad de actuación UA-2 de las anteriores Normas Subsidiarias).

2. Objetivos.

Completar la semimanzana de las calles García Lorca y Séneca, ordenando un nuevo frente a Camino de Los Negros.

3. Determinaciones.

Esta actuación pertenece al Área de Reparto: «García Lorca», que recoge los suelos urbanos no consolidados y la cuota de Sistema General incluido exterior. (en E-1 y/o V-3).

Uso global asignado: residencial.

Uso pormenorizado a ordenar: Crecimiento extensión (uso asignado).

Edificabilidad: 0,95 m² de techo por m² de superficie a ordenar (actuación urbanística).

El viario y alineaciones obligadas son los señalados en el plano de Ordenación correspondiente.

La densidad máxima de viviendas es de 40 viv/ha.

Se cede suelo para sistema local en una cuantía de 20 m² por cada 100 m² edificables de los suelos urbanos no consolidados, destinándose a zona verde.

Aprovechamiento medio: 0,8675799 u.a./m² suelo (u.a. unidades de aprovechamiento).

Área de reparto: La forman los suelos considerados según el Plan Especial que desarrolle esta actuación, como suelo urbano no consolidado, y 10 m² por cada 100 m² edificables, de estos suelos urbanos no consolidados, como sistema general incluidos exteriores a este sector, que será señalado por el Ayuntamiento en el inicio del trámite de esta actuación.

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Plan Especial, y Proyecto de Urbanización subsiguiente.

Artículo 143. R-8 Ánimas-Santa Teresa.

1. Descripción y ámbito.

Son suelos vacantes situados en la trasera de la semi-manzana de C/ Ánimas, esquina Juan XXIII. Superficie aproximada es de 0,39 ha.

2. Objetivos.

Completar la semimanzana de calles Ánimas-Juan XXIII.

3. Determinaciones.

Esta actuación pertenece al Área de Reparto: «Ánimas. Sta Teresa», que recoge los suelos urbanos no consolidados, y la cuota de sistema general incluido exterior. (en E-1 y/o V-3).

Uso global asignado: residencial.

Uso pormenorizado a ordenar: Crecimiento extensión (uso asignado).

Edificabilidad: 0,95 m² de techo por m² de superficie a ordenar (actuación urbanística).

El viario y alineaciones obligadas son los señalados en el plano de Ordenación correspondiente.

La densidad máxima de viviendas es de 40 viv/ha.

Se cede suelo para sistema local en una cuantía de 20 m² por cada 100 m² edificables de los suelos urbanos no consolidados y se destinará a zona verde.

Aprovechamiento medio: 0,8675799 m².u.a./m² suelo (u.a. unidades de aprovechamiento).

Área de reparto: La forman los suelos considerados según el Plan Especial, que desarrolle esta actuación, como suelo urbano no consolidado, y 10 m² por cada 100 m² edificables de estos suelos urbanos no consolidados, como sistema general incluido exteriores a este sector, que será señalado por el Ayuntamiento en el inicio del trámite de esta actuación.

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Plan Especial, y Proyecto de Urbanización correspondiente.

Artículo 144. R-9 (UA-4).

Determinaciones urbanísticas definidas en los acuerdos Plenos de 27-octubre-1994 y 14-febrero-1995 de aprobación definitiva de la Modificación de las Normas Subsidiarias.

Suelo clasificado como urbano no consolidado.

Superficie aproximada: 1,72 ha.

Uso global asignado: residencial.

Uso pormenorizado a ordenar: Crecimiento extensión.

Edificabilidad: 0,95 m² de techo por m² de superficie a ordenar (actuación urbanística).

El viario y las alineaciones obligados son los señalados en el plano de ordenación correspondiente.

Cesiones de suelo para Sistemas locales (zona verde): señalado en acuerdos municipales (2.060 m²).

Se desarrollará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

El aprovechamiento medio del sector es de 0,95 u.a./m².

Área de reparto: Está formada exclusivamente por esta actuación urbanística considerada como único sector.

Artículo 145. X-1 Senda Sur.

1. Descripción y ámbito.

Son suelos vacantes situados al final de calles Arroyo Pilancón y Senda. La superficie aproximada es de 1,80 ha (corresponde en parte a la antigua unidad de actuación UA-11 de las anteriores Normas Subsidiarias).

2. Objetivos.

Completar la trama urbana en el sector sur del núcleo urbano con usos mixtos. (residenciales e industria compatible).

3. Determinaciones.

Esta actuación pertenece al Área de Reparto: «Mixto» (X-1, X-2, X-3, V-4, V-5 y V-6).

Uso global asignado: mixto, entre residencial e industrial.

Uso pormenorizado a ordenar: Zona residencial crecimiento extensión y zonas terciaria o industria compatible (uso mixto).

Edificabilidad parcela neta: 1,6 m² de techo por m² de parc. neta.

El viario y alineaciones obligadas son los señalados en el plano de Ordenación correspondiente.

La densidad máxima de viviendas, en su caso, es de 40 viv/ha sobre la zona residencial que se ordene.

Se cede suelo para sistema local en una cuantía de 2.045 m² destinándose a zona verde.

Aprovechamiento medio: 1,040812 u.a./m² suelo (u.a. unidades de aprovechamiento).

Este sector reequilibra con 58,64 m² de sistema general, que el Ayuntamiento delimitará, en el inicio del trámite de la actuación, entre los suelos de V-4 y/o V-5.

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Plan Especial, y Proyecto de Urbanización subsiguiente.

Artículo 146. X-2 Prolongación Cervantes.

1. Descripción y ámbito.

Son suelos vacantes situados al final de prolongación C/ Cervantes y la Carretera de Estepa. La superficie aproximada es de 0,55 ha.

2. Objetivos.

Completar los suelos vacíos en el extremo de Ctra. Estepa y contra el viario de borde sur de Las Arenitas, con usos mixtos, (residencial e industria compatible).

3. Determinaciones.

Esta actuación pertenece al Área de Reparto: «Mixto» (X-1, X-2, X-3, V-4 y V-5).

Uso global asignado: mixto, entre residencial e industrial.

Uso pormenorizado a ordenar: Zona residencial-exterior y terciaria o industria compatible (uso mixto).

Edificabilidad parcela neta: 1,6 m² de techo por m² de parc. neta a ordenar.

El viario y las alineaciones obligadas son los señalados en el plano de Ordenación correspondiente.

La densidad máxima de viviendas, en su caso, es de 40 viv/ha sobre la zona residencial que se ordene.

No se cede suelo para sistema local.

Aprovechamiento medio: 1,040812 u.a./m² suelo (u.a. unidades de aprovechamiento).

Este sector se reequilibra con 1.018,25 m² de Sistema General, que el Ayuntamiento delimitará, en el inicio del trámite de la actuación, entre los suelos de V-4 y/o V-5.

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Estudio de Detalle respetando la ordenación detallada y alineaciones detalladas (plano O-11), en caso contrario podría optarse por desarrollarse mediante Plan Especial, es decir, para ordenar zona residencial y zona terciaria industria compatible (uso mixto).

Artículo 147. X-3 Cervantes-Senda.

1. Descripción y ámbito.

Son suelos vacantes en parte, y otros de parcelas con distintos grados de edificación, situados entre las calles Cervantes, Arroyo Pilancón y Senda. La superficie aproximada es de 1,92 ha (comprende parte de la antigua unidad de actuación UA-7 de las anteriores Normas Subsidiarias).

2. Objetivos.

Ordenar y completar la trama urbana en los vacíos existentes entre las calles Senda y Cervantes, con usos mixtos, residenciales e industrial.

3. Determinaciones.

Esta actuación pertenece al Área de Reparto: «Mixto» (X-1, X-2, X-3, V-4 y V-5).

Uso global asignado: mixto, entre residencial e industrial.

Uso pormenorizado a ordenar: Zona residencial, crecimiento extensión, y zona terciaria o industria compatible (uso mixto).

Edificabilidad parcela neta: 1,6 m² de techo por m² parc. neta a ordenar.

El viario y alineaciones obligadas son los señalados en el plano de Ordenación correspondiente.

La densidad máxima de viviendas, en su caso, es de 40 viv/ha sobre la zona residencial que se ordene.

Se cede suelo para sistema local (zona verde) en una cuantía de 950 m².

Aprovechamiento medio: 1,040812 u.a./m² suelo (u.a. unidades de aprovechamiento).

Este sector se reequilibra con 587,1 m² de sistema General, que el Ayuntamiento delimitará, en el inicio del trámite de la actuación, entre los suelos de V-4 y/o V-5.

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Plan Especial, y Proyecto de Urbanización subsiguiente.

Artículo 148. T-1 Bancalera.

1. Descripción y ámbito.

Son suelos localizados en la periferia norte del núcleo urbano entre camino del cementerio y a ambos lados de camino de Bancalera, donde han surgido distintas instalaciones terciarias, almacenes agrícolas, talleres, etc.

La superficie aproximada es de 7,75 ha.

2. Objetivo.

En estos suelos, se asientan distintas instalaciones agrícolas y de almacenaje. Esta actuación reconduce los actuales usos a usos globales terciarios.

3. Determinaciones.

Esta actuación pertenece al Área de Reparto: «Terciario-Bancalera».

Uso global asignado: Terciario.

Uso pormenorizado a ordenar: Terciario y/o industria compatible.

El viario y las alineaciones obligadas son las señaladas en el plano de ordenación correspondiente.

Cesiones de suelo para sistemas locales: 10% de zona verde y 4% de otro equipamiento sobre la superficie de zona terciaria.

Aprovechamiento medio: suelo.

Área de reparto: Lo forman la zona terciaria (72.250 m² aprox.) y el 10% de Sistema General incluido interno que se ordenará también mediante el planeamiento de desarrollo Aprovechamiento medio: 0,7551371 u.a./m².

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Plan Especial y Proyecto de Urbanización. En el primer documento se indicará el sistema de ejecución, y se señalarán las distintas etapas y orden de ejecución, en su caso.

Antes de la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, se tramitará la desafectación perimetralmente de 340 m lineales de la vía pecuaria «Vereda Vado de Herrera», según la disposición adicional segunda de la Ley 17/1999, y en atención a la superficie que pudiera afectar a esta actuación, será sometido, de forma preceptiva, a informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 149. I-1 Ctra. Écija Norte.

1. Descripción y ámbito.

Dentro del conjunto de suelos industriales existentes a ambos lados de la carretera de salida hacia Écija, que se ha fragmentado en distintos ámbitos, el más extremo, al norte y junto al canal del Pilancón, corresponde a esta actuación urbanística. La superficie aproximada es de 0,32 ha, y son suelos prácticamente vacíos.

2. Objetivo.

En el conjunto de los ámbitos integrados en los suelos industriales, carretera salida a Écija, esta actuación conforma las alineaciones hacia dicha carretera, y espacio libre zona verde.

3. Determinaciones.

Esta actuación pertenece al Área de Reparto: «Carretera Écija Norte».

Uso global asignado es industrial.

Uso pormenorizado: industria intensivo, no se admite residencial.

Edificabilidad: 0,9535 m² de techo por m² de zona.

El viario y alineaciones obligadas son las señalados en el plano de Ordenación correspondiente.

Se cede suelo para equipamiento: zona verde, de 200 m² con localización obligada.

Aprovechamiento medio: 0,9535 u.a./m² suelo (u.a. unidades de aprovechamiento).

Área de reparto: esta misma actuación, como zona industrial sin Sistema General incluido.

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

Artículo 150. I-3. Ctra. Écija Sur.

Descripción y ámbito.

Dentro del conjunto de suelos industriales existentes a ambos lados de la carretera de salida hacia Écija, fragmentado en distintos ámbitos, esta actuación recoge el ámbito más externo al sur, entre el canal del Pilancón y la carretera de Écija. La superficie aproximada es de 1,73 ha, y recoge suelos vacíos y otras parcelas con distintos grados de edificación.

Objeto.

En el conjunto de los ámbitos integrados en los suelos industriales, carretera salida a Écija, esta actuación conforma las alineaciones y urbaniza un viario interior preexistente.

Determinaciones.

Esta actuación pertenece al Área de Reparto: «Carretera Écija Sur».

Uso global asignado: industrial.

Uso pormenorizado: industrial intensivo, no se admite residencial.

Edificabilidad: 0,7918 m² de techo por m² de zona industrial.

El viario y alineaciones obligados, son los señalados en el plano de ordenación correspondiente.

Aprovechamiento medio: 0,7918 u.a./m² suelo (u.a. unidades de aprovechamiento).

Área de reparto: Esta misma actuación de zona industrial, sin Sistema General incluido.

Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

El planeamiento de desarrollo señalará el grado de contribución a los gastos de reurbanización del viario, que corresponda a cada parcela en función de su edificabilidad.

Artículo 151. V-1 Reforma final Las Catorce.

El Estudio de Detalle UA-8 (de las anteriores Normas Subsidiarias) «Las Catorce» (polígono ganadero), incluido en las anteriores Normas Subsidiarias, fue aprobado definitivamente según el Pleno Municipal de 31 de julio de 1995 (BOP de 6.9.95). El límite se extiende hasta el arroyo de Los Borrachos con unos suelos denominados como «zona reservada», entendiéndose suelo dotacional, de propiedad municipal.

Este Plan General reordena estos suelos trazando por su periferia el viario de borde urbano noreste (vía Los Borrachos), una franja de espacios libres frente a este viario, y conexión con la actuación I-II «El Álamo».

La superficie total son 8.753,65 m² de suelo público.

Se desarrollará mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización incluido conjuntamente con la actuación V-II «Enlace vía Borrachos» y el viario de borde de la actuación I-II «El Álamo».

Artículo 152. V-2 Viario borde Las Arenitas.

1. Descripción y ámbito.

Son suelos de sistema general viario que cierra el borde de Las Arenitas frente a la A-340 (autovía A-95). Superficie aproximada: 0,84 ha.

2. Objetivo.

Cerrar mediante viario, Las Arenitas, conectando distintos crecimientos urbanos.

3. Determinaciones.

Esta actuación pertenece al Área de Reparto «Residencial-Final Arenitas».

Uso asignado: viario, incluye zona verde, así delimitada.

Los suelos, son sistemas generales que se obtienen dentro de su área de reparto que incluye los sectores R-1, R-2, R-3 y R-4, de aprovechamiento medio 0,99479 u.a./m² (u.a. unidades de aprovechamiento).

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Proyecto de Urbanización.

La ejecución esta financiada por la contribución como carga urbanística en forma de compensación económica, que aportan las actuaciones R-1, R-2, R-3 y R-4, y corresponderá al Ayuntamiento, como sistema general.

Artículo 153. V-3 Apertura Huerto.

1. Descripción y ámbito.

Se trata de las parcelas catastrales 54 y 55 manzana 60742, dirección postal, Callejón Huerto, núms. 5 y 7, que están edificadas con tipología de almacenaje y/o nave industrial. La superficie es de 254,8 m². Son suelos calificados como sistema general viario.

2. Objetivos.

Permitir apertura viaria entre calle Álamos y el viario-paseo central (bulevar) eje de desarrollo de las actuaciones T-1 Bancalera y R-II Huerta de Dios, en el suelo urbanizable sectorizado.

3. Determinaciones.

Uso asignado: viario.

Son suelos de sistema general, incluidos y exterior, en modo discontinuo, al sector o sectores que indique el Ayuntamiento en el inicio de los mismos, y se obtienen según la cuota de equilibrio asignado a cada sector.

Por su condición de suelo con edificación preexistente, para su obtención, estos suelos queda afectado por un coeficiente de reequilibrio de dos (2), respecto al resto de los sistemas generales a obtener en suelo urbano no consolidado, de forma que para el reequilibrio de sectores se considerará una superficie de 509,6 m².

4. Desarrollo y ejecución.

Su ejecución material se realizará mediante Proyecto de Urbanización del tramo del viario a reordenar.

Artículo 154. V-4 Enlace Viario Sur.

1. Descripción, ámbito y objetivo.

Se trata de un tramo intermedio del viario de borde urbano que enlaza el viario de borde de Las Arenitas con la carretera de Estepa, y que está situado entre las actuaciones X-1 «Senda Sur» y X-2 «Prolong. Cervantes». Superficie estimada de 1.269,7 m².

2. Determinaciones.

Uso: Viario.

Son suelos de Sistemas General incluidos en el área de reparto «Mixto» y exteriores a los sectores que lo conforman; el Ayuntamiento, en el inicio del trámite de los sectores de este área de reparto indicará los suelos a incluir como reequilibrio de los mismos, a efectos de su obtención.

3. Desarrollo y ejecución.

Mediante Proyecto incluido en el conjunto de los suelos del viario que enlaza con carretera de Estepa.

Antes de la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, se tramitará la desafectación perimetralmente de 30 m. lineales de la vía pecuaria «Vereda Vado de Herrera» y en atención a la superficie que pudiera afectar a esta actuación, será sometido, de forma preceptiva, a informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 155. V-5 Glorieta Ctra. Estepa.

1. Descripción, ámbito y objetivo.

Se recogen aquellos suelos necesarios para ordenar una glorieta con desarrollo suficiente para encauzar el tráfico, carretera de Estepa con los viarios que se encuentran en este punto, viario del paseo Canal y viario sur de borde de Las Arenitas. La superficie aproximada es de 0,20 ha.

2. Determinaciones.

Son suelos Sistema General, incluidos a las Áreas de Reparto «Mixto» y externos a los sectores que lo conforman.

Aprovechamiento medio: 1,040812 u.a./m².

Uso asignado: viario.

Los suelos, ya dominio público preexistentes se incorporan a la ordenación del conjunto (se estiman en 1.473,8 m²).

Los suelos privados se obtienen según el Ayuntamiento lo asigne, en el inicio del trámite de su sector o sectores de este área de reparto.

3. Desarrollo y ejecución.

Una vez obtenidos los suelos por cesión de sistema general de la actuación o de las actuaciones que correspondan, para su ejecución se redactará un Proyecto de Urbanización que solucionará la continuidad con los viarios realizados por actuaciones circundantes.

Artículo 156. V-6 Paseo Huerta de Dios (1).

Lindando con la Actuación Urbanística T-1 Bancalera, y para conformar junto con la actuación V-IV Paseo Huerta de Dios (2), un paseo urbano como prolongación de las calles Álamos y Nueva. Tiene una superficie de 3.625 m² (vía pecuaria).

Se desarrollará mediante Proyecto de Urbanización, junto con la unidad V-IV.

Antes de la aprobación de dicho proyecto, se tramitará la desafectación de 340 m lineales de la vía pecuaria «Vereda Vado de Herrera», según la disposición adicional segunda de la Ley 17/1999, y en atención a la superficie que pudiera afectar a esta actuación, será sometido, de forma preceptiva, a informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 157. E-1 Ampliación Polideportivo (1) (integrada con E-I (a y b) de Suelo urbanizable).

(ver artículo 171. E-I Ampliación Polideportivo (2)).

1. Descripción, ámbito y objetivos.

Suelos ya clasificados en las anteriores Normas Subsidiarias como suelo urbano, ahora como no consolidados, para la ampliación de actual Polideportivo Municipal.

Superficie de 5.689 m².

2. Determinaciones.

Suelo urbano no consolidado.

Uso: equipamiento.

Sistema General incluido (a incluir) con las distintas áreas de reparto «Residencial-crecimiento interior» tanto los ya delimitados como los nacidos como consecuencia de la transformación de determinadas parcelas y en relación a los nuevos suelos urbanos no consolidados según los distintos Planes Especiales.

Aprovechamiento medio: 0,8675799 u.a./m².a.r.

3. Desarrollo y ejecución.

Conjuntamente con los suelos E-I Ampliación Polideportivo (a y b) mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

Sección 3.ª En Suelo Urbanizable Sectorizado

Régimen ordinario

Artículo 158. R-Ia Los Rabanes (convenio urbanístico).

1. Descripción y ámbito.

Son suelos que se incorporan al proceso urbano, localizados en C/ Matadero y Camino Las Eras. La superficie aproximada es de 3,6 ha.

2. Objetivo.

Estos suelos forman un único ámbito de ordenación junto con la actuación R-Ib «Camino Casariche», pero en este Planeamiento general, y como resultado de lo acordado respecto alegación presentada al Avance, se ha dividido esta Unidad de ordenación (PP1-R del Avance) en dos ámbitos, pero con una serie de exigencias que garantizan la plena articulación entre ellos y con el resto del núcleo así como respecto al equilibrio de cargas y beneficios.

3. Determinaciones.

Esta actuación pertenece al Área de Reparto: Residencial-Crecimiento exterior dentro del suelo urbanizable sectorizado (R-Ib, R-II, R-IV, E-Ia, E-Ib y V-IV).

Uso global asignado: residencial.

Uso pormenorizado a ordenar: crecimiento extensión. (máximo 15% terciario).

Área de reparto: está formada por los sectores Los Rabanes (R-Ia), Las Eras Norte (R-IV), Huerta de Dios (R-II), y Camino de Casariche (R-Ib), así como el sistema general adscrito de Ampliación Polideportivo (E-I a y b) y Paseo Huerta de Dios (2) (V-IV).

Aprovechamiento medio del área de reparto: 0,619219 u.a./m².

(u.a.= unidades de aprovechamiento de uso característico de uso residencial, crecimiento extensión).

La densidad máxima de viviendas es de 30 viv./ha.

Cesiones de suelo para sistemas locales: 30 m²/100 m² constr. resid. (mínimo 10% s/zona de zona verde). Localización de uso obligado en el Plan Parcial, al menos, de los sistemas locales según planos de ordenación (O-6.2 y O-11) y los sistemas generales de espacios libres de 6.785,6 m². (Por Convenio Urbanístico se cede al Ayuntamiento, fuera de área de reparto 3.742,53 m², como V-IV, 2.960,8 m² en el suelo no urbanizable).

El viario y las alineaciones obligadas, son las señaladas en el plano de ordenación correspondiente.

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización; en el primer documento se señalará o se indicará el sistema de ejecución y las distintas etapas y orden de ejecución en su caso.

Artículo 159. R-Ib. Camino Casariche.

1. Descripción y ámbito.

Son suelos que se incorporan al proceso urbano, localizados entre camino de Casariche y Camino de las Eras. La superficie aproximada es de 2,73 ha.

2. Objetivo.

Estos suelos forman un único ámbito de ordenación junto con la actuación R-Ia «Los Rabanes», pero en este Planeamiento general, y como resultado de lo acordado respecto alegación presentada al Avance, se ha dividido esta Unidad de ordenación (PP1-R del Avance) en dos ámbitos, pero con una serie de exigencias que garantizan la plena articulación entre ellos y con el resto del núcleo así como respecto al equilibrio de cargas y beneficios.

3. Determinaciones.

Esta actuación pertenece al Área de Reparto: «Residencial-crecimiento exterior» (R-Ia, R-II, R-IV y E-Ia, E-Ib y V-IV).

Uso global asignado: residencial.

Uso pormenorizado a ordenar: Crecimiento extensión. (máximo 15% terciario).

Edificabilidad: 0,75 m² techo por m² de zona.

El viario y las alineaciones obligadas son las señaladas en el plano de ordenación correspondiente.

La densidad máxima de viviendas es de 30 viv./ha.

Cesiones de suelo para sistemas locales: 30 m²/100 m² construidos, de los cuales al menos 18 m²/100 m² construidos, son para zona verde; localizaciones obligadas según plano de ordenación tanto de zona verde como de equipamiento, dotaciones locales.

Aprovechamiento medio: 0,619219 u.a./m² (u.a. unidades de aprovechamiento).

Al equilibrar los sectores, en el cálculo del aprovechamiento medio, se incluye 3.681,47 m², de sistema general externo, de la actuación E-I Ampliación Polideportivo (2).

Dentro de esta actuación se ceden también 2.090,17 m² de suelo de Sistema General (incluido interno).

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización. En el primer documento se indicará el sistema de ejecución, y se señalarán las distintas etapas y orden de ejecución, en su caso.

Artículo 160. R-II Huerta de Dios.

1. Descripción y ámbito.

Se incorpora a los crecimientos del núcleo urbano de uso residencial, los suelos situados entre carretera de Écija y camino del Cementerio. La superficie aproximada es de 4,8 ha.

2. Objetivo.

Conformar junto con la actuación R-III (Bancalera), la primera corona de crecimientos, y contribuye a construir el desarrollo del eje central de núcleo urbano a.

3. Determinaciones.

Esta actuación pertenece al Área de Reparto «Residencial-Crecimiento exterior» (R-Ia, R-Ib, R-II, R-IV y E-Ia, E-Ib y V-IV).

Uso global asignado: residencial.

Uso pormenorizado a ordenar: Crecimiento extensión. (máximo 15% terciario).

Edificabilidad: 0,75 m² techo por m² de zona.

El viario y las alineaciones obligadas son las señaladas en el plano de ordenación correspondiente.

La densidad máxima de viviendas es de 30 viv./ha.

Cesiones de suelo para sistemas locales: 30 m²/100 m² construidos, de los cuales al menos 18 m²/100 m² construidos son para zona verde; localización obligadas según plano de ordenación tanto de zona verde como de equipamiento, dotaciones locales.

Aprovechamiento medio: 0,619219.u.a./m² suelo (u.a. unidades de aprovechamiento).

Al equilibrar los sectores, en el cálculo del aprovechamiento medio, se incluye, en este sector 10.112,37 m², de Sistema General externo, de las actuaciones E-Ib Ampliación Polideportivo (2) y V-IV Paseo Huerta de Dios (2).

Dentro de esta actuación se ceden también 250,8 m² de suelo de Sistema General (incluido interno).

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización. En el primer documento se indicará el sistema de ejecución, y se señalarán las distintas etapas y orden de ejecución, en su caso.

Artículo 161. R-IV Las Eras Norte.

Descripción y ámbito.

Suelos situados entre el núcleo urbano, el nuevo trazado de vía de borde urbano y camino Trocha de Puente Genil. Superficie aproximada de 3,57 ha.

Objetivo.

Completar la ordenación con los suelos de R-III, articulando esta actuación con camino Trocha de Puente Genil.

Determinaciones.

Esta actuación es un sector del Área de Reparto «Residencial-Crecimiento exterior» (R-Ia, R-Ib, R-II, R-IV y E-Ia, E-Ib y V-IV).

Uso global asignado: residencial.

Uso pormenorizado ordenar: Crecimiento-extensión. (máximo 15% terciario).

Edificabilidad: 0,75 m² de techo por m² de zona.

El viario y las alineaciones obligadas son las señaladas en el plano de ordenación correspondiente.

La densidad máxima de viviendas es de 30 viv/ha.

Cesiones de suelo para sistemas locales: 30 m²/100 m² construidos, de los cuales al menos 18 m²/100 m² constr. son para zona verde; localizaciones obligadas de zona verde según planos de ordenación.

Aprovechamiento medio: 0,619219 u.a./m² suelo (u.a. unidades de aprovechamiento).

Al equilibrar los sectores, en el cálculo del aprovechamiento medio, se incluye en este sector, 4.201,65 m², de Sistema General externo, de la actuación E-Ib Ampliación Polideportivo (2) y/o V-IV Paseo Huerta de Dios (2).

En caso de ordenar edificación con tres alturas, éstas se localizarán obligatoriamente en la prolongación del vial «B» así recogido en el documento «Modificación de las Normas Subsidiarias. Eras Sur», aprobado definitivamente por la CPOTU el 7 de julio de 2006.

Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización. En el primer documento, se indicará el sistema de ejecución y se señalarán las distintas etapas y orden de ejecución, en su caso.

Artículo 162. T-I El Bujeo.

1. Descripción y ámbito.

Se trata de unos suelos de transición entre las nuevas zonas industriales junto a carretera de Puente Genil y los sectores residenciales R-I Cno. Casariche y R-III Las Eras Sur.

La superficie aproximada es de 2,82 ha.

2. Objetivo.

Articular satisfactoriamente dos sectores antagónicos, industrial y residencial, con usos de transición entre ambos, como son, usos comerciales, terciarios y de industria compatible en razón con la distancia de proximidad a las zonas residenciales.

3. Determinaciones.

Esta actuación forma individualmente el Área de Reparto: «Terciario-El Bujeo».

Uso global asignado: Terciario.

Uso pormenorizado a ordenar: Terciario y/o industria compatible, no se permite uso residencial.

El viario y las alineaciones obligadas son los señalados en el plano de ordenación correspondiente.

Cesiones de suelo para sistemas locales: 14% s/zona terciaria, de los cuales, al menos, el 10% son para zona verde.

Aprovechamiento medio: 0'61433 u.a./m² suelo (u.a. unidades de aprovechamiento).

Dentro de esta actuación se ceden también 3.452,46 m² de suelo de Sistema General (incluido interno).

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización. En el primer documento se indicará el sistema de ejecución, y se señalarán las distintas etapas y orden de ejecución, en su caso.

Artículo 163. I-I Las Huertas.

1. Descripción y ámbito.

Englobado por el nuevo trazado del viario de borde «Vía Borrachos», que cierra el núcleo en su periferia norte, quedan unos suelos, junto al antiguo polígono ganadero (Las Catorce) y tienen una superficie aproximada de 3,32 ha.

2. Objetivo.

Conformar fachada frente viario de borde, junto al cual se formaliza un continuo de zona verde de articulación con dicho viario.

3. Determinaciones.

Esta actuación pertenece al Área de Reparto: «Industria-Norte» (I-I, I-II, I-III, V-II, V-III).

Uso global asignado: industrial.

Uso pormenorizado a ordenar: industrial y con un máximo del 30% de los suelos netos lucrativos, de uso terciario, industria compatible. No se admite el uso residencial.

Edificabilidad: 0,70 m² techo por m² de zona.

El viario y las alineaciones obligadas son los señalados en el plano de ordenación correspondiente.

Cesiones de suelo para Sistemas Locales: 14% s/zona industrial, de los cuales, al menos 10% son para zona verde, con localización obligada según plano de ordenación correspondiente.

Aprovechamiento medio: 0,602341.u.a./m² suelo (u.a. unidades de aprovechamiento).

Dentro de esta actuación se ceden unos 4.711,8 m² de suelo de Sistema General (incluido interior).

Al equilibrar los sectores en el cálculo del aprovechamiento medio, se incluye en este sector, 1.453,05 m², de Sistema General externo, de entre los suelos de las unidades V-II y V-III, que será indicado por el Ayuntamiento en el inicio del trámite de esta actuación.

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización. En el primer documento se indicará el sistema de ejecución, y se señalarán las distintas etapas y orden de ejecución, en su caso.

Artículo 164. I-II El Álamo.

1. Descripción y ámbito.

Son suelos situados entre el polígono ganadero «Las Catorce» y el camino del Álamo y hasta la vía de borde «Vía Borrachos».

Superficie aproximada: 9,48 ha.

2. Objetivo.

Cerrar la corona de la periferia proyectada de industria, afines al medio agrícola, conformando la periferia Norte del núcleo urbano.

3. Determinaciones.

Esta actuación pertenece al Área de Reparto: «Industria-Norte» (I-I, I-II, I-III, V-II y V-III).

Uso global asignado: industrial.

Uso pormenorizado a ordenar: industrial y con un máximo del 30% de los suelos netos lucrativos, de uso terciario o industria compatible. No se admite el uso residencial.

Edificabilidad: 0,65 m² de techo por m² de zona.

El viario y las alineaciones obligadas son los señalados en el plano de ordenación correspondiente.

Cesiones de suelo para Sistemas Locales: 14% s/zona industrial, de los cuales, al menos, 10% son para zona verde, con localización obligada según plano de ordenación correspondiente.

Aprovechamiento medio 0,602341 u.a./m² suelo (u.a. unidades de aprovechamiento).

Al equilibrar los sectores en el cálculo del aprovechamiento medio, se incluye en este sector 5.684,31 m² (incluido exterior) de Sistema General, suelo que será delimitado por el Ayuntamiento, en el inicio de esta actuación, entre los suelos de actuación de Sistemas Generales, de las unidades V-II y V-III.

Dentro de este sector se incluyen 5.323,5 m² calificados como Sistema General (incluido interior).

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización. En el primer documento se indicará el sistema de

ejecución, y se señalarán las distintas etapas y orden de ejecución, en su caso.

Artículo 165. I-III Aceña.

1. Descripción y ámbito.

Dentro de la periferia norte industrial, esta actuación recoge los suelos situados entre los suelos urbanos industriales de Ctra. de Écija y Camino de Bancalera con límite a la Vía Borrachos y a distancia del cementerio.

La superficie aproximada es de 7,73 ha.

2. Objetivo.

Preconfigurar el límite norte frente al cementerio y prolongar el eje viario paseo central, iniciado con las actuaciones Huerta de Dios y Bancalera.

Formaliza también una frontera clara con los usos residenciales al sur.

3. Determinaciones.

Esta actuación pertenece al Área de Repartos: «Industria-Norte» (I-I, I-II, I-III, V-II, V-III).

Uso global asignado: industrial.

Uso pormenorizado a ordenar: industrial y con un máximo del 30% de los suelos netos lucrativos, de uso terciario o industria compatible. No se admite el uso residencial.

Edificabilidad: 0,65 m² de techo por m² de zona.

El viario y las alineaciones obligadas son los señalados en el plano de ordenación correspondiente.

Cesiones de suelo para Sistemas Locales: 14% s/zona industrial, de los cuales, al menos, 10% son para zona verde, con localización obligada según plano de ordenación correspondiente.

Aprovechamiento medio: 0,602341 u.a./m² suelo (u.a. unidades de aprovechamiento).

Al equilibrar los sectores en el cálculo del aprovechamiento medio, se incluye en este sector 4.876,93 m² (incluido exterior) de Sistema General, suelo que será delimitado por el Ayuntamiento, en el inicio de esta actuación, entre los suelos de actuación de Sistemas Generales, de las unidades V-II y V-III.

Dentro de este sector se incluye 4.952,93 m² de suelo de Sistema General (incluido interior).

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización. En el primer documento se indicará el sistema de ejecución, y se señalarán las distintas etapas y orden de ejecución, en su caso.

Artículo 166. I-IV PP4I-B.

1. Descripción y ámbito.

Entre los suelos ya clasificados en las anteriores Normas Subsidiarias, en la margen izquierda de Ctra. a Puente Genil queda un último sector que se recoge en este planeamiento general, como sector ya delimitado así en la Modificación NN.SS. de aprobación definitiva de 13-12-1999, si bien se ha adaptado su límite a nuevas circunstancias urbanísticas. Ver Modif. NN.SS. Aprob. prov. Pleno 2-5-2007. La superficie aproximada es de 12,16 ha.

2. Objetivo.

Ordenar el último sector de los suelos industriales calificados en esta margen de la carretera de Puente Genil, articulando con anteriores sectores industriales. Recuperar medioambientalmente los suelos de cantera en desuso.

3. Determinaciones.

Esta actuación conforma como único sector, el Área de Reparto: «Industrial-PP4I-B (pre-sectorizado)».

Uso global asignado: industrial.

Uso pormenorizado a ordenar: industrial, y con un máximo del 30% de los suelos netos lucrativos, de uso terciario o industria compatible. No se admite el uso residencial.

Edificabilidad: 0,6 m² de techo por m² de zona.

El viario y las alineaciones obligadas son los señalados en el plano de ordenación correspondiente.

Cesiones de suelo para Sistemas Locales: 14% s/zona, de los cuales, al menos, 10% son para zona verde, con localización obligada según plano de ordenación correspondiente.

Aprovechamiento medio: 0,5513133 u.a./m² suelo (u.a. unidades de aprovechamiento).

Dentro de esta actuación se incluyen 10.658,8 m² de suelo de Sistema General (incluido interior).

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización. En el primer documento se indicará el sistema de ejecución, y se señalarán las distintas etapas y orden de ejecución, en su caso.

Artículo 167. I-V Pol. Ind. Las Chaparras.

1. Descripción y ámbito.

En la margen derecha de la carretera salida a Estepa (doblamiento Puente Genil-Estepa/Autovía A-95) se extiende un amplio suelo de suelo industrial aislado del núcleo urbano, localizado al sur del entronque de la nueva propuesta de carretera variante Estepa-Marinaleda-Écija con dicha autovía. La superficie aproximada es de 26,1 ha.

2. Objetivo.

Situar de forma autónoma del núcleo urbano unos importantes suelos para actividades económicas y con buena accesibilidad territorial, de forma inmediata respecto a Estepa y a Puente Genil.

3. Determinaciones.

Esta actuación pertenece al Área de Reparto: «Industrial-El Chaparral».

Uso global asignado: industrial.

Uso pormenorizado a ordenar: industrial y con un máximo del 30% de los suelos netos lucrativos, de uso terciario o industria compatible. No se admite el uso residencial.

Edificabilidad: 0,62 m² de techo por m² de zona global (Ind-Terc).

El viario y las alineaciones obligadas son los señalados en el plano de ordenación correspondiente.

Cesiones de suelo para Sistemas Locales: 14% s/zona, de los cuales, al menos, 10% son para zona verde, con localización obligada según plano de ordenación correspondiente.

Aprovechamiento medio: 0,5713 u.a./m² suelo (u.a. unidades de aprovechamiento).

Se incluye a los efectos de su obtención 20.527,7 m² de Sistema General, incluido interior.

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización. En el primer documento se indicará el sistema de ejecución, y se señalarán las distintas etapas y orden de ejecución, en su caso.

Artículo 168. V-I Acondicionamiento Trocha Pte. Genil.

Se trata de reurbanizar el tramo, aún no ejecutado, del viario (suelo público) situado entre las actuaciones I-I «Las Huertas» y R-IV Las Eras Norte, hasta el cruce con el viario de borde o vía Los Borrachos. Superficie 1.675,9 m².

Antes de la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, se tramitará la desafectación perimetralmente de 130 m lineales en la anchura del viario de la actuación de la vía pecuaria «Vereda Trocha Puente Genil» y en atención a la superficie que pudiera afectar a esta actuación, y será sometido, de forma preceptiva, a informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 169. V-II Enlace Vía Borrachos.

Dentro del área de reparto «Industria-Norte», un tramo del viario de borde (vía Los Borrachos) de Sistema General,

no está incluido en ningún sector; estos suelos se obtienen como sistema general incluido externo y según el equilibrio del sector en el cálculo del aprovechamiento medio. Tiene una superficie de 2.482,06 m².

La ejecución material del viario de borde, Vía Borrachos, que discurre por el borde noreste, desde su enlace con carretera Puente Genil hasta enlazar con carretera Écija, se irá ejecutando dentro de cada sector correspondiente, salvo este tramo (incluido en esta actuación), el tramo de la actuación V-1 «Reforma Las Catorce» y el tramo comprendido en la actuación I-II «El Álamo», que se ejecutará unitariamente mediante proyecto de urbanización que se simultaneará con dichas actuaciones.

Artículo 170. V-III Enlace Norte Vía Borrachos.

Cierra el último tramo del viario de borde noreste, entre el bulevar camino cementerio hasta la carretera de Écija. Tiene una superficie de 13.229,6 m² de los que 3.697,5 m² son suelo ya de dominio público. Incluye un tratamiento de espacio libre sobre el antiguo cauce del arroyo Palancón y sus inmediaciones se desarrollará mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Artículo 171. V-IV Paseo Huerta de Dios (2).

Lindando con la Actuación Urbanística R-II Huerta de Dios, y para conformar junto con la actuación V-6 Paseo Huerta de Dios (1), un paseo urbano como prolongación de las calles Álamos y Nueva. Tiene una superficie de 4.893 m², y pertenece a las áreas de reparto, Residencial-crecimiento exterior (R-Ia, R-Ib, R-II, R-IV, E-Ia, E-Ib y V-IV).

Artículo 172. V-V Adaptación Viario borde PP3R.

1. Dado que el Plan Parcial PP3R se encuentra en ejecución y el trazado del viario de borde, no es conforme totalmente con el recogido en este Plan General, se recoge la obtención de los suelos mínimos suficientes para acordar un trazado del viario que enlazará con la Glorieta en carretera de Estepa. Superficie estimada de 463,5 m².

2. Objetivo.

Adaptar el viario de borde la actuación PP3R al trazado más preciso recogido en este Plan General.

3. Determinaciones.

Uso: Viario.

Son suelos de Sistema General.

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Proyecto conjuntamente con el Plan Parcial PP3-R.

Artículo 173. E-I Ampliación Polideportivo (a y b) (integrada con E-1 de suelo urbano no consolidado).

[Ver artículo 157. E-1 Ampliación Polideportivo (1)]

1. Descripción, ámbito y objetivos.

Se clasifican como urbanizable, para Sistema General en ampliación del actual Polideportivo municipal y su ampliación en suelo urbano no consolidado, los suelos existentes entre estos y el canal del arroyo Pilancón.

Ello supone una superficie de 13.102,3 m², además de la ampliación del polideportivo, la prolongación junto al canal del viario-paseo.

2. Determinaciones.

Suelo Urbanizable.

Uso global: equipamiento.

Sistema General incluido y externo en el Área de Reparto: «Residencial-crecimiento exterior».

3. Desarrollo y ejecución.

Conjuntamente con los suelos E-1 «Ampliación Polideportivo (1)», mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

Sección 4.ª En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable ordenado en régimen en trámite o en ejecución

Artículo 174. Actuaciones urbanísticas en trámite o en ejecución.

Las siguientes actuaciones urbanísticas mantienen todas las determinaciones urbanísticas de los documentos de planeamiento de desarrollo, tanto en trámite de aprobación, aprobados o en ejecución.

En caso de incumplir los plazos de ejecución señalados en el desarrollo de las anteriores Normas Subsidiarias y, en su defecto, los definidos en la normativa urbanística de este Plan General, se adaptaría sus determinaciones de forma semejante a las de los sectores similares, mediante modificación del planeamiento general.

Actuación Urbanística	Determinaciones Urbanísticas según planeamiento aprobado
tR-I PP3-R	Modif. NN.SS. (Aprob.Def. 5-10-00). Plan Parcial (Aprob.Def. 25-1-07)
tR-III Las Eras Sur	Modif. NN.SS. (Aprob.Def. 7-7-06). Plan Parcial (Aprob.Def. 29-1-07)
tI-I PP4-ID. (PP4I-2c)	Modif. NN.SS.(Aprob.Def. 13-12-99). Plan Parcial (Aprob.Def. 28-6-01). Modif. NN.SS. (z. ind. El Bujeo) (Aprob. Prov. 27.7.01).

R-III Las Eras Sur (determinaciones del documento PGOU aprob. inicial, equivalentes a las del documento de desarrollo aprobado).

1. Descripción y ámbito.

Suelos situados entre camino de Las Eras y el nuevo trazado de vía de borde urbano. Se ordena una superficie de 7,8 ha, aproximada.

2. Objetivo.

Dentro de los suelos residenciales en los crecimientos exteriores, en suelo urbanizable, el Ayuntamiento ha definido su política sobre vivienda, concentrando la vivienda de protección pública en este sector, en el cual, el Ayuntamiento actuará en su desarrollo y ejecución. El resultado de la cantidad de suelo residencial (crecimiento extensión) de vivienda libre y de suelo para vivienda de protección, es el resultado de parámetros convenidos con el 39,7% de los propietarios del suelo del sector (el resto es municipal de distinto origen), los cuales reciben el 15% del aprovechamiento subjetivo correspondiente a este 39,7% de la propiedad del suelo, en suelo neto residencial y como viviendas libres definidas en este sector, y el Ayuntamiento además de desarrollar y ejecutar estos suelos reciben el resto de suelo residencial, que lo serán para vivienda de protección pública mediante proyectos unitarios.

3. Determinaciones.

Esta actuación pertenece al Área de Reparto: Residencial-Crecimiento exterior dentro del suelo urbanizable sectorizado.(R-I, R-II, R-III, R-IV y E-I).

Uso global asignado: residencial.

Uso pormenorizado a ordenar:

a) Crecimiento extensión-vivienda libre, para los suelos netos resultantes de la ordenación, el cual recogerá el 15% del aprovechamiento subjetivo perteneciente al 39,7% de la propiedad del suelo del sector a ordenar (de propiedad particular, ya que el resto es municipal), así convenido entre el Ayuntamiento y el particular (propietarios de aquél 39,7% indicado).

b) Al resto de los suelos netos resultante de la ordenación, se señala como Proyecto unitario-vivienda de protección pública.

Se define la vivienda libre (en crecimiento de extensión) como uso característico en el Área de reparto al que perte-

nece esta actuación por ser este uso mayoritario en el mismo. Coeficientes de homogeneización (para el cálculo del aprovechamiento medio del área de reparto) son: 1 para viv. libre y 0,8 para viv. de protección pública.

Área de reparto: está formada por los sectores Las Eras sur (R-III) (esta actuación), Las Eras Norte (R-IV), Huerta de Dios (R-II), y Camino de Casariche (R-I), así como el sistema general adscrito de Ampliación Polideportivo (E-I).

Aprovechamiento medio del área de reparto: 0,619219 u.a./m².

(u.a.=unidades de aprovechamiento de uso característico de uso residencial, crecimiento extensión y vivienda libre.)

Este sector R-III Las Eras Sur con 78.271 m² aprox. a ordenar tiene incluido unos 5.290,78 m² de sistema general interior, siendo el resto considerado como zona, no necesitando para reequilibrar este sector de sistema general incluido externo alguno, por lo que en la práctica puede considerarse, como un área de reparto independiente del resto de los sectores con los que está perfectamente equilibrado.

La densidad máxima de viviendas es de 30 viv.c./ha.

(viv.c.=vivienda característica de vivienda zona crecimiento extensión.)

Dentro de la zona Proyecto unitario, se estima para el cálculo del aprovechamiento medio, que el 50% es como subzona a) Proyecto unitario de viviendas como conjunto ordenado de edificación y espacios libres integrados, de edificabilidad 0,75 m²t/m²z, y el resto es como subzona b) Proyecto unitario en hilera, con edificabilidad 0,85 m²t/m²z, lo cual en su conjunto tendrá una edificabilidad de 0,80 m²t/m²z.

La edificabilidad de la zona crecimiento-extensión es de 0,75 m²t/m²z.

Cesiones de suelo para sistemas locales: 30 m²/100 m² constr. resid. (mínimo 10% s/zona de zona verde). Localización de uso obligado en el Plan General, al menos 11.147,51 m² de zona verde y 5.094,7 m² de equipamiento a definir.

El viario y las alineaciones obligadas, son las señaladas en el plano de ordenación correspondiente.

Es obligado, caso de utilizar el volumen permitido, en tres alturas según el artículo 108 proyectos unitarios de viviendas-vivienda en hilera, localizar la edificación de tres alturas en el eje central norte-sur, (planos alineaciones: itinerario obligatorio) sobre viario de mayor latitud, con arbolado y aparcamiento a ambos lados.

(Nota: Se admite hasta un 15% de la edificabilidad, por zona, para uso terciario integrado en el proyecto unitario. La equivalencia de vivienda entre medianera-residencial extensión respecto a vivienda en proyecto unitario es de 0,65 viv. entrem.-extensión = 1 viv. proy. unit.)

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización; en el primer documento se señalará o se indicará el sistema de ejecución y las distintas etapas y orden de ejecución en su caso.

Como resulta de la propia política municipal y convenio con el 39,7% de la propiedad de los suelos del sector, el Ayuntamiento desarrollará y ejecutará esta actuación.

Sección 5.ª En Suelo No Urbanizable

Artículo 175. V-a Accesos al cementerio.

Se reservan suelos frente al cementerio para acondicionar los accesos al mismo y zona de espacios libres y aparcamientos. Se desarrollará mediante proyecto técnico.

Se estima una superficie de 5.903 m², de los cuales unos 2.027 m² son dominio público (camino del cementerio).

Debe proyectarse en coordinación con la actuación V-III «Enlace Norte vía Borrachos».

Artículo 176. V-b Acondicionamiento Ctra. Pte. Genil.

Acondicionar el tramo de la carretera de Puente Genil frente a la zona industrial, solucionando los accesos al mismo.

Se desarrollará mediante proyecto técnico del organismo competente, Junta de Andalucía (carretera).

Superficie 8.280 m².

VIARIO

Artículo 177. iV-a Autovía A-92 Estepa/A-45 Lucena.

Esta autovía se refiere al tramo del «Eje transversal interno de Andalucía» que enlaza la A-92 en Estepa con la A-45 en Lucena (actualmente está en Estudio Informativo, siendo el trazado recogido en este Planeamiento General, por el que apuesta el Ayuntamiento de Herrera).

Complementariamente, esta actuación conlleva la creación de nudos de enlace, «Nudo Entre Arroyos» y otros de carácter estratégico de acceso a la nueva estación AVE-Carretera a Casariche.

Se desarrollará mediante proyecto técnico del organismo competente, Junta de Andalucía (Carreteras).

Artículo 178. iV-b Variante carretera Écija-Marinaleda-Estepa.

Esta actuación consiste en la creación de una variante que conecte, las carreteras de Écija y Marinaleda con Estepa-autovía A-95, evitando la travesía del núcleo urbano.

Se desarrollará mediante proyecto técnico de los organismos competentes, Diputación y Junta de Andalucía.

Artículo 179. iV-c Carretera Écija según ampliación embalse San Calixto.

Como consecuencia de la ampliación del embalse de San Calixto, la cota de inundación se eleva, obligando a realizar un nuevo trazado en el tramo norte de la carretera a Écija.

Se desarrollará mediante proyecto técnico del organismo competente, Junta de Andalucía.

Artículo 180. iV-d Acceso Norte Los Chaparros (I-V).

Glorieta de acceso norte del Polígono Industrial Las Chaparros a la carretera A-340 (Herrera-Estepa).

Artículo 181. iV-e Acceso Limite Término Estepa.

Glorieta de acceso sur del Polígono Industrial Las Chaparros y caminos rurales a la carretera A-340 (Herrera-Estepa).

MEJORA MEDIO RURAL

Artículo 182. M-a Plan Especial de saneamiento ambiental Cerro Martos.

Se trata de corregir medioambientalmente las actividades que existen en Cerro Martos, mediante un Plan Especial, según los criterios del punto 5.2.2.5 de la Memoria de Ordenación y el contenido del artículo 121 Plan Especial de saneamiento ambiental.

Artículo 183. M-b Plan Especial Mejora de las Vías Pecuarias.

Ante la situación de no deslinde de la red municipal de las vías pecuarias y en atención al nuevo planeamiento urbanístico y, en general, a cualquier mejora de trazado, con trascendencia supramunicipal, este Plan General recoge esta actuación para resolver de forma derivada de este planeamiento, aquellos suelos pecuarios susceptibles de mejora y en un momento posterior a la aprobación de este Plan General, una vez que se conozcan exactamente, una vez deslindadas las vías pecuarias, sobre qué suelos puede operar este Plan Especial, con acciones de desafectación, modificación de trazados, permuta de suelos, etc., dentro de los criterios de la Consejería de Me-

dio Ambiente (Junta de Andalucía) y los programas y proyectos pecuarios que se definan.

Artículo 184. M-c Plan Especial Recuperación de Canteras Abandonadas.

Dentro de los distintos programas medioambientales de la Administración, el Ayuntamiento promocionará la redacción en planes especiales tendentes a la recuperación paisajística de canteras clausuradas, todo ello sin menoscabo de las obligaciones de los concesionarios de la explotación de las mismas, en cuanto a recuperación ambiental de estos suelos.

Artículo 185. M-d Plan Especial ribera baja Pilancón.

Dentro de los distintos programas medioambientales de la Administración, el Ayuntamiento promociona la redacción de un plan especial, cuyo objetivo es la mejora y conservación de la vegetación de ribera del tramo bajo del arroyo Pilancón hasta el río Genil.

Artículo 186. M-e Mejora y mantenimiento encauzamiento Pilancón y Los Borrachos.

Si bien el encauzamiento del arroyo Pilancón y el arroyo de Los Borrachos no necesitan medidas correctoras según el Estudio de Inundabilidad redactado para este Plan General, no obstante se recomienda algunas mejoras para ambos cauces.

CAPÍTULO CUARTO

Establecimiento del orden de prioridades

Artículo 187. Etapas, órdenes y prioridades y razón de dependencia.

1. La ejecución de las actuaciones urbanísticas definidas en este Plan General, se realizarán en función a su adscripción a una de las tres etapas sucesivas de cuatro años, tras la aprobación definitiva de dicho planeamiento.

2. El planeamiento de desarrollo correspondiente a cada actuación urbanística, deberá proyectarse para su aprobación inicial dentro de los 24 meses primeros de la etapa correspondiente; además este planeamiento de desarrollo fijará los plazos para cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, así como para solicitar licencia de edificación tras adquirir el derecho del aprovechamiento urbanístico.

3. El Ayuntamiento al finalizar la primera etapa de cuatro años deberá analizar el grado de desarrollo del Plan General y en función de la dinámica local y las necesidades de suelo detectadas, podrá reprogramar la segunda etapa sólo con actuaciones que provengan de alguna de las dos primeras etapas cuatrienales, optando para las actuaciones pendientes, en su caso, por aplicar el artículo «Sustitución de la iniciativa privada».

4. El Ayuntamiento podrá autorizar, en cualquier momento, el desarrollo y ejecución en la primera etapa o actual, actuaciones urbanísticas previstas en la segunda etapa.

5. Pertenecen a la primera etapa, a la segunda etapa, y a la tercera etapa, con expresión entre paréntesis de la razón de dependencia en la ejecución, (al menos simultánea), con otras actuaciones urbanísticas, las siguientes actuaciones.

En la primera etapa están las actuaciones que responden a suelos actualmente con problemas de infraurbanización, iniciativa privada o pública con previsión de desarrollarlas, y sobre todo que sean importantes para el crecimiento ordenado del modelo urbano.

6. Se prohíbe iniciar cualquier actuación urbanística de la tercera etapa, antes de ocho años desde la aprobación definitiva de esta Plan General.

Si transcurrido este tiempo hubiera necesidad de desarrollar alguna actuación de la tercera etapa, el Ayuntamiento tendrá que iniciar una revisión parcial de este Plan General, con el siguiente contenido:

· Actualizar el límite del Suelo Urbano Consolidado, dando cumplida justificación del grado de consolidación de los suelos nuevos que se incorporan a esta categoría.

· Reprogramar según nuevas etapas que no superen los ocho años. Recoger en la nueva programación aquellas actuaciones de este Plan General, ahora recogidas en la primera y/o segunda etapa, que por su grado de desarrollo no puedan considerarse como Suelo Urbano Consolidado, y aquellas actuaciones, al menos, de la primitiva tercera etapa que sean necesarias para absorber nuevos crecimientos. En cualquier caso, se justificará el cumplimiento de los requisitos de crecimientos según el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (Norma 45.4) y cualquier Planeamiento Subregional, Reglamento o norma alusiva que fuera aprobada.

· Se ajustarán las áreas de reparto resultantes de la reprogramación de la actuaciones urbanísticas predefinidas, señalando su aprovechamiento medio según están definidos en este Plan General.

No obstante, podrá, en este periodo de ocho años, permitirse algunas actuaciones urbanísticas de la tercera etapa con otras, mediante el uso del a citada Revisión Parcial del Plan General, siempre que: esté justificada la necesidad de dicho cambio; no se altere el equilibrio de cargas y beneficios de otros sectores iniciados; se respete la coherencia de los crecimientos evitando desarticulación de la estructura del modelo urbano; y especialmente en este caso, para justificar el cumplimiento de los crecimientos señalados en el P.O.T.A. (Norma 45.4), se tome para su cálculo, como base de partida, la cuantificación de la población y suelos urbanos clasificados usados en la aprobación definitiva de este Plan General, para igual justificación.

Primera etapa

Aa-2	Glorieta PP4I-A°	
Aa-3	Viario Ctra. Écija	
I-1	Ctra. Écija Norte	(Aa-3 Viario Ctra. Écija)
I-2	Ctra. Écija Sur	(Aa-3 Viario Ctra. Écija)
R-1	Blanco White	(V-2 Viario borde Las Arenitas)
R-2	Rguez. Marín	(V-2 Viario borde Las Arenitas)
R-3	Nebrija	(V-2 Viario borde Las Arenitas)
R-4	Falla	(V-2 Viario borde Las Arenitas)
V-2	Viario borde Las Arenitas	
R-5	Era de Pedro	
R-9	(UA-4)	
X-3	Cervantes Senda	
T-I	El Bujeo	(Aa-2 Glorieta PPRI-A)
tR-I	PP3-R	
V-V	Adap.via bord. PP3R	(tR-I PP3-R)
R-Ia	Los Rabanes	
V-I	Por Los Rabanes Conv. Urbco.	(R-Ia Los Rabanes)
R-III	Las Eras Sur	
I-IV	PP4I-B	(V-b Acondicionamiento Ctra. Pte. Genil)
V-b	Acondto. Ctra. Pte. Genil	
tI-I	PP4I-D	
iV-a	Autovía A92 Estepa-A45 Lucena	
M-a	PE. Saneamiento Ambiental. Cerro Martos	

Segunda etapa

Aa-1	Paseo Canal	
R-6	Villalón	
R-7	García Lorca	
R-8	Ánimas Sta. Teresa	
X-1	Senda Sur	(V-V4 Adaptación borde PP3-R y se recom. V-4 Enlace viario sur)
X-2	Prolong.Cervantes	(Se recom. V-4 Enlace viario sur y V-5 Glorieta Ctra. Estepa)
V-3	Apertura Huerto	
V-4	Enlace Viario Sur	(X-1 Senda Sur)
V-5	Glorieta Ctra. Estepa	(X-2 Prolong. Cervantes)
E-1	Ampl. Polidep. (1)	
T-1	Banquera	
V-1	Reforma Los Catorce	
R-Ib	Camino Casariche	
E-Ia	Ampl. Polidep. (a)	(E-1 Ampl. Polideportivo (1))
I-V	Pol.ind. Las Chaparras	(iV-d Acc. Norte Las Chaparras e iV-e Acc. lim. Térm. Estepa)
iV-d	Acceso Norte El Chaparral	(I-V Pol. Ind. Las Chaparras)
iV-e	Acceso límite Término Estepa	(I-V Pol. Ind. Las Chaparras)

Tercera Etapa

R-II	Huerta de Dios	(V-3 Apertura Huerto)
R-IV	Las Eras Norte	(recom. R-III Las Eras Sur)
V-b	Paseo Hta. Dios (1)	(V-IV Paseo Hta. Dios (2))
V-IV	Paseo Hta. Dios (2)	(V-b Paseo Hta. Dios (1))
E-Ib	Ampl.Polideportivo(b)	(E-1 y E-Ia Ampl. Polidep.)
I-I	Las Huertas	(V-II Enlace vía Borrachos)
I-II	El Álamo	(V-1 Reforma Los Catorce y V-II Enlace Vía Borrachos)
I-III	Aceña	
V-II	Enlace vía Bchos.	(I-I Las Huertas, recom. V-1 Reforma Las Catorce)
V-III	Enlace Norte vía Borrachos	
V-a	Accesos al Cementerio	
iV-b	Vte.Écija/Marinaleda/Estepa	
iV-c	Ctra. en amp.embalse S. Calixto	
M-b	PE mejora vías pecuarias	
M-c	PE recuperación Canteras	
M-d	PE ribera Pilancón	
M-e	Mejora-mantemto. encauzamiento Pilancón y Los Borrachos	

DOCUMENTO COMPLEMENTARIO NÚM. 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE HERRERA

Parte normativa-articulado

(Este documento sólo contiene, del documento completo, la parte normativa en forma de articulado, es decir, el punto 3.)

INDICE

k) Memoria de este documento complementario núm. 2.

- 1.1. Objetivo y justificación.
- 1.2. Alcance.
- 1.3. Documentación.
- l) Memoria complementaria de ordenación.
 - 2.1. Determinaciones urbanísticas en el sector X-1 Senda Sur.
 - 2.2. Punto 5.4.2 del anterior Documento Complementario (febrero 2008).
 - 2.3. Punto 3.2 del anterior Documento Complementario (febrero 2008).
 - 2.4. Punto 6.1 del anterior Documento Complementario (febrero 2008).
- m) Normas Urbanísticas complementarias.
 - 3.1. Artículo 145c X-1 Senda Sur.
 - 3.2. Artículo 133c Las actuaciones urbanísticas y sectores en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado. (nuevo punto 2.7).
 - 3.3. Artículo 182 M-a Plan Especial de saneamiento ambiental Cerro Martos. (eliminar).
- 3. Normas Urbanísticas complementarias.
 - 3.1. Artículo 145c. X-1 Senda Sur.

Artículo 145c. X-1 Senda Sur.

l) Descripción y ámbito.

Son suelos vacantes situados al final de calles Arroyo Pilancón y Senda. La superficie aproximada es de 1,80 ha (corresponde en parte a la antigua unidad de actuación UA-11 de las anteriores Normas Subsidiarias).

d) Objetivos.

Completar la trama urbana en el sector sur del núcleo urbano con usos terciario e industria compatible.

Determinaciones.

Esta actuación pertenece al Área de Reparto: «Mixto», (X-1, X-2, X-3, V-4, V-5 y V-6).

Uso global asignado: terciario e industria compatible.

Uso pormenorizado a ordenar: zona terciaria e industria compatible.

Edificabilidad parcela neta: 1,6 m² de techo por m² de parc. neta.

El viario y alineaciones obligadas son los señalados en el plano de Ordenación correspondiente.

Se cede suelo para sistema local en una cuantía de 2.045 m² destinándose a zona verde.

Aprovechamiento medio: 1,040812 u.a./m² suelo (u.a. unidades de aprovechamiento).

Este sector se reequilibra con 58,64 m² de sistema general, que el Ayuntamiento delimitará, en el inicio del trámite de la actuación, entre los suelos de V-4 y/o V-5.

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Plan Especial, y Proyecto de Urbanización subsiguiente.

3.2. Artículo 133c. Las actuaciones urbanísticas y sectores en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado. (nuevo punto 2.7); en negrita nuevo punto.

Artículo 133c. Las actuaciones urbanísticas y sectores en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado.

1. Las distintas actuaciones urbanísticas en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado forman una unidad de ordenación por lo que serán objeto indiviso como ámbito de la figura de planeamiento de desarrollo que corresponda. A su vez éstas actuaciones constituyen distintos sectores.

Los sectores están constituidos por las distintas zonas de uso global, reguladas por las determinaciones de zona correspondientes, y constituido también, en su caso, por los suelos de sistema general incluidos interiores, para su ordenación.

2. Las actuaciones urbanísticas en suelo urbano no consolidado:

2.1. Son las delimitadas y definidas sus determinaciones urbanísticas, en este Plan General, y de forma particularizada.

2.2. Serán actuaciones urbanísticas, aquellas que se definen como consecuencia de cambio de uso global de la parcela definida como «Industria atípica en su trama urbana», cuando en éstas se opera un cambio a uso residencial, a uso mixto, o a uso terciario, según la zona donde esté ubicado este suelo.

2.3. También se consideran actuaciones urbanísticas, y como suelo urbano no consolidado, aquellas parcelas de más de 1.000 m² que transformen su uso actual terciario o industrial, a residencial («núcleo tradicional» o «crecimientos-extensión») o a «mixto, de uso residencial e industria compatible», o bien aquellas parcelas de más de 2.000 m² que transforme su uso actual, industrial a uso terciario.

2.4. Son suelos urbanos no consolidados la parte de suelos ligados a las nuevas viviendas interiores que aparezcan como transformación de una parcela calificada como residencial y tenga más de 1.000 m². La cesión del 10% del aprovechamiento medio se tomará sobre la edificabilidad de las nuevas viviendas interiores que aparezcan. De forma similar se operaría en zona mixta, sólo para aquellas parcelas cuyo uso anterior fuera residencial.

En los casos anteriores cuando se generan nuevos viarios, también se considera suelo urbano no consolidado, aquellos suelos ligados a dichos viarios.

Cuando en la transformación de una parcela de más de 2.000 m², calificada como «terciario o industrial compatible», se generan viarios, son suelos urbanos no consolidados aquellos suelos ligados a dichos viarios; consecuentemente sobre el aprovechamiento de estos suelos se cederá el 10% al Ayuntamiento.

2.5. Sub-ámbitos en el suelo no consolidado y el número de viviendas: Se establecen, para cualquier suelo urbano no consolidado, es decir predelimitado o no, dos sub-ámbitos, sólo para contabilizar el número máximo y global de viviendas, en función del grado de netificación de los suelos; uno ligado a los viarios preexistentes (totalmente urbanizados o con carencias menores), y otro, el resto de los suelos a ordenar; el régimen urbanístico es el mismo para ambos suelos, según la zona a la que pertenezcan.

Los dos sub-ámbitos son:

Sa (ligado a viarios preexistentes).

Sb (no ligado a viario preexistente).

En Sa, con fachada inmediata a los viarios preexistentes, se permitirá el número de viviendas resultado de dividir, la edificabilidad que consuman las viviendas que presenten, al menos, dos estancias, entre dormitorios y comedor o estar, a los viarios preexistentes, entre 130 (tomado así para la vivienda, como superficie-tipo en metros cuadrados). En función del proyecto de edificación, la superficie edificable que consuman aquellas viviendas y otros usos lucrativos con acceso directo desde viario preexistente, supondrán una proporción determinada respecto a la edificabilidad total del proyecto, estando esta edificabilidad dentro de los límites de la normativa de su zona, aplicada sobre la ordenación propuesta para estos suelos, y sin que ello suponga superar el aprovechamiento medio (ver caso en art. 134.a-1.2). Para calcular la superficie de Sa, se tomará esta misma proporción respecto a la superficie total del suelo (lucrativo y sistema local y nuevo viario, en su caso), donde se actúa. El resto del suelo, sería la superficie de sub-ámbito Sb, sobre la que aplicará la densidad de 40 viv./ha, para calcular el segundo sumando del número máximo de viviendas permitido globalmente.

En la Actuaciones Urbanísticas predelimitadas, identificadas en este Plan General como (R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-8, X-1, X-2, y X-3), en su desarrollo, se aplicará esta norma (sub-

ámbitos a y b) para definir el número máximo de viviendas permitidas, en función del proyecto de edificación. Consecuentemente, el parámetro «número máximo de viviendas» contenido en los artículos: 136, 138, 139, 140, 143, 145, 146, y 147, se adaptará a esta norma.

2.6. Estos suelos, así considerados como urbanos no consolidados, y según el futuro uso global a ordenar, respecto a los suelos dotacionales, cumplirán lo siguiente:

- Uso global residencial: Se formará una individual e independiente área de reparto, incluyendo suelo externo, como sistema general adscrito, de 10 m² por cada 100 m² construidos.

- Uso global terciario o industrial compatible: Se formará una individual e independiente área de reparto, incluyendo el 10% de suelo externo, como sistema general adscrito.

- Uso global mixto, de uso residencial e industria compatible: Cumplirán cada zona, las condiciones de residencial, o de terciario-industria compatible. A los efectos del cálculo del aprovechamiento medio-previo, y en cuanto a cesiones se ha tomado, para estos sectores mixtos, un 50% de zona uso global residencial, y el resto de zona uso global terciario-industria compatible, si bien se adaptará cada caso según la proporción de cada uso.

- Si la parcela de uso residencial, es mayor de 5.000 m², cederá además, 5% de suelo de sistema local, a ordenar dentro del planeamiento de desarrollo que recoja dicho ámbito.

- Si la parcela de uso terciario, es mayor de 5.000 m², cederá además, 5% de suelo de sistema local, a ordenar dentro del planeamiento de desarrollo que recoja dicho ámbito.

2.7. Para las actuaciones urbanísticas residenciales que surjan como suelo urbano no consolidado como aplicación de los puntos 2.2, 2.3, y 2.4 de este artículo, es obligado tramitar una modificación de este Plan General que justifique, en su caso, los crecimientos de viviendas-población, en cumplimiento de los límites regulado por la normativa vigente (Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, Decreto 11/2008 y/o normativa vigente en su momento), todo ello como condición previa al correspondiente planeamiento de desarrollo.

3.3 Artículo 182. M-a Plan Especial de saneamiento ambiental Cerro Martos. (eliminar).

Se elimina el citado artículo 182.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE HERRERA

DOCUMENTO COMPLEMENTARIO Y DE JUSTIFICACIÓN DE LOS CRECIMIENTOS

Parte Normativa-articulado.

(Articulado, es decir, los puntos 2.3, 4.1, 4.2, 5.1, y 5.3 de la Memoria.)

ÍNDICE DE LA MEMORIA

- n) Contenido de este Documento Complementario.
- o) La programación de las Actuaciones Urbanísticas. Revisión del Plan de Etapas y adaptación de los distintos apartados afectados en consecuencia.
 - 2.1. Programación y orden de prioridades de las actuaciones urbanísticas.
 - 2.2. Suelos a regularizar como «industria atípica en su trama urbana».
 - 2.3. Adaptación del documento de Normas Urbanísticas: nueva redacción del artículo 187.
 - 2.4. Adaptación del documento Memoria de Ordenación en lo que afecta a los puntos 5.4, 5.6 y 5.7.
- p) Datos para la evaluación de los crecimientos urbanos.

- 3.1. La población y la evolución en el último decenio.
- 3.2. El incremento de vivienda.
- 3.3. Nuevos suelos urbanizables.
- q) Desarrollar algunos artículos para su mejor comprensión y/o corregir errores advertidos.
 - 4.1. Desarrollar algunos artículos.
 - 4.2. Subsanación de errores materiales.
- r) Recoger distintas determinaciones contenidas en documentos en trámite o aprobados, o bien para realizar adaptaciones a lo existente.
 - 5.1. Sector I-IV PP4I-B y su modificación de las Normas Subsidiarias.
 - 5.2. Adaptación de la actuación V-1 «Reforma final Las Catorce».
 - 5.3. Eliminar algunos artículos de la Normativa.
- s) Adaptación del apartado 6. «Cuantificación del Plan General» (Memoria de Ordenación).
- t) Planos de Ordenación Modificación (listado de planos adjuntos a esta Memoria).

2.3. Adaptación del documento de Normas Urbanísticas: nueva redacción del artículo 187.

De acuerdo con el punto 2.1 de este documento, se modifica el contenido del artículo 187, adaptando su contenido a las previsiones de desarrollo de las actuaciones urbanísticas delimitadas en el Plan General en el transcurso de dos etapas cuatrienales contadas a partir de la aprobación definitiva del mismo. El texto de dicho artículo queda como sigue:

CAPÍTULO CUARTO

Establecimiento del orden de prioridades

Artículo 187m. Etapas, órdenes y prioridades y razón de dependencia.

1. La ejecución de las actuaciones urbanísticas definidas en este Plan General, se realizarán en función a su adscripción a una de las dos etapas sucesivas de cuatro años, tras la aprobación definitiva de dicho planeamiento.

2. El planeamiento de desarrollo correspondiente a cada actuación urbanística, deberá proyectarse para su aprobación inicial dentro de los 24 meses primeros de la etapa correspondiente; además este planeamiento de desarrollo fijará los plazos para cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, así como para solicitar licencia de edificación tras adquirir el derecho del aprovechamiento urbanístico.

3. El Ayuntamiento al finalizar la primera etapa de cuatro años deberá analizar el grado de desarrollo del Plan General y en función de la dinámica local y las necesidades de suelo detectadas, podrá reprogramar la segunda etapa con actuaciones que provengan de la primeras etapa, optando también, para las actuaciones pendientes en su caso, por aplicar el artículo «Sustitución de la iniciativa privada».

4. El Ayuntamiento podrá autorizar, en cualquier momento, el desarrollo y ejecución en la primera etapa o actual, actuaciones urbanísticas previstas en la segunda etapa.

5. Pertencen a la primera etapa ,y a la segunda etapa, con expresión entre paréntesis de la razón de dependencia en la ejecución, al menos simultánea, con otras actuaciones urbanísticas, las siguientes actuaciones:

En la primera etapa están las actuaciones que responden a suelos actualmente con problemas de infraurbanización, iniciativa privada o pública con previsión de desarrollarlas, y sobre todo que sean estratégicos para el crecimiento ordenado del modelo urbano.

Primera etapa

Aa-1	Paseo Canal	
Aa-2	Glorieta PP4I-A°	
Aa-3	Viario Ctra. Écija	
I-1	Ctra. Écija Norte	(Aa-3 Viario Ctra. Écija)
I-2	Ctra. Écija Sur	(Aa-3 Viario Ctra. Écija)
R-1	Blanco White	(V-2 Viario borde Las Arenitas)
R-2	Rguez. Marín	(V-2 Viario borde Las Arenitas)
R-3	Nebrija	(V-2 Viario borde Las Arenitas)
R-4	Falla	(V-2 Viario borde Las Arenitas)
V-2	Viario borde Las Arenitas	
R-5 Era de Pedro. R-8 Ánimas Sta. Teresa. V-3 Apertura Huerto. E-1 Ampl.Polidep.(1)		
R-9	(UA-4)	
X-1 Senda Sur (V-V4 Adaptación borde PP3-R y se recom. V-4 Enlace viario sur). X-2 Prolong. Cervantes (se recom. V-4 Enlace viario sur y V-5 Glorieta Ctra. Estepa). X-3 Cervantes Senda. V-4 Enlace Viario Sur (X-1 Senda Sur). V-5 Glorieta Ctra. Estepa (X-2 Prolong. Cervantes).		
T-1	Bancalera	
T-I	El Bujeo	(Aa-2 Glorieta PPRI-A)
tR-I	PP3-R	
V-V	Adap. vía bord.PP3R	(tR-I PP3-R)
R-Ia	Los Rabanes	
V-I	Por Los Rabanes Conv. Urbco.	(R-Ia Los Rabanes)
R-Ib	Camino Casariche	
E-Ia	Ampl. Polidep. (a)	(E-1 Ampl. Polideportivo (1))
R-II	Huerta de Dios	(V-3 Apertura Huerto)
R-IV	Las Eras Norte	(recom. R-III Las Eras Sur)
V-b	Paseo Hta. Dios (1)	(V-IV Paseo Hta. Dios (2))
V-IV	Paseo Hta. Dios (2)	(V-b Paseo Hta. Dios (1))
E-Ib	Ampl. Polideportivo (b)	(E-1 y E-Ia Ampl. Polidep.)
R-III	Las Eras Sur	
I-IV	PP4I-B	(V-b Acondicionamiento Ctra. Pte. Genil)
tl-I	PP4I-D	
V-b Acondto. Ctra. Pte. Genil. M-aPE Saneamiento. Ambiental. Cerro Martos		

Segunda etapa

T-1	Bancalera	
V-1 Reforma Los Catorce. V-b Paseo Hta. Dios (1) [V-IV Paseo Hta. Dios (2)]		
R-II	Huerta de Dios	(V-3 Apertura Huerto)
R-IV	Las Eras Norte	(recom.R-III Las Eras Sur)
V-IV Paseo Hta. Dios (2) [V-b Paseo Hta. Dios (1)]. E-Ib Ampliación Polideportivo (b) (E-1 y E-Ia ampliación polideportivo)		
I-I	Las Huertas	(V-II Enlace vía Borrachos)
I-II	El Álamo	(V-1 Reforma Los Catorce y V-II Enlace Vía Borrachos)
I-III	Aceña	
V-II	Enlace vía Bchos.	(I-I Las Huertas, recom. V-1 Reforma Las Catorce)

V-III	Enlace Norte vía Borrachos	
I-V	Pol. Ind. Las Chaparras	(iV-d Acc. Norte Las Chaparras e iV-e Acc. lím. Térm. Estepa)
iV-d	Acceso Norte El Chaparral	(I-V Pol. Ind. Las Chaparras)
iV-e	Acceso límite Término Estepa	(I-V Pol. Ind. Las Chaparras)
iV-a	Accesos al Cementerio	
iV-a	Autovía A92Estepa-A45 Lucena	
iV-b	Vte.Écija/Marinaleda/Estepa	
iV-c	Ctra. en amp.embalse S. Calixto	
M-b	PE mejora vias pecuarias	
M-c	PE recuperación Canteras	
M-d	PE ribera Pilancón	
M-e	Mejora-mantemto. Encauzamiento Pilancón y Los Borrachos	

m). Desarrollar algunos artículos para su mejor comprensión y/o corregir errores advertidos.

4.1. Desarrollar algunos artículos.

Algunas determinaciones contenidas en el articulado de la normativa, de cara a una mejor comprensión, sin cambiar su contenido, conceptos y parámetros urbanísticos, han sufrido una mejora en su exposición.

Se trata de los artículos:

e) Del Título VI. Desarrollo y ejecución, el Capítulo Segundo «Sectores Áreas de Reparto y aprovechamiento tipo en el suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado», en sus dos artículos, 133 y 134; se ha modificado su redacción para una mejor regulación del número máximo de viviendas permitidas en los suelos urbanos no consolidados en función de su forma y relación con el entorno, expresado en relación con el viario urbanizado.

f) El artículo 102 «Condiciones generales de las construcciones, edificios e instalaciones» (dentro del Título IV Normas para el suelo no urbanizable y para la preservación frente al proceso de desarrollo urbano), para aclarar el tratamiento a tener en cuenta de aquellas instalaciones del sector energético: energía eléctrica, solar o fotovoltaica y eólica, telecomunicaciones, hidrocarburos y gas.

g) En el artículo 174 «Actuaciones urbanísticas en trámite o en ejecución», se elimina el desarrollo pormenorizado al sector t-R-III Las Eras Sur, por entender que al estar ya aprobado definitivamente, tanto la modificación de las Normas Subsidiarias como el propio Plan Parcial, son aquellas determinaciones las que son de aplicación, evitando así, posibles interpretaciones equívocas.

h) Se matizan las tipologías permitidas para la zona núcleo tradicional (artículo 106 «Zona núcleo tradicional»), en función del número de alturas señaladas.

i) En el artículo 167 «I-V Polígono industrial Las Chaparras», se aclara que se cederá el suelo necesario para ejecutar los accesos al sector.

Estos artículos mencionados quedan redactados (total o parcialmente modificados) como sigue: (en letra negrilla, lo que se ha innovado).

CAPÍTULO SEGUNDO

Sectores, áreas de reparto y aprovechamiento tipo en el Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado

Artículo 133m. Las actuaciones urbanísticas y sectores en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado.

1. Las distintas actuaciones urbanísticas en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado forman una unidad de ordenación por lo que serán objeto indiviso como ámbito de la figura de planeamiento de desarrollo que corresponda. A su vez éstas actuaciones constituyen distintos sectores.

Los sectores están constituidos por las distintas zonas de uso global, reguladas por las determinaciones de zona correspondientes, y constituido también, en su caso, por los suelos de sistema general incluidos interiores, para su ordenación.

2. Las actuaciones urbanísticas en suelo urbano no consolidado:

2.1. Son las delimitadas y definidas sus determinaciones urbanísticas, en este Plan General, y de forma particularizada.

2.2. Serán actuaciones urbanísticas, aquellas que se definan como consecuencia de cambio de uso global de la parcela definida como «Industria atípica en su trama urbana», cuando en éstas se opera un cambio a uso residencial, a uso mixto, o a uso terciario, según la zona donde esté ubicado este suelo.

2.3. También se consideran actuaciones urbanísticas, y como suelo urbano no consolidado, aquellas parcelas de más de 1.000 m² que transformen su uso actual terciario o industrial, a residencial («núcleo tradicional» o «crecimientos-extensión») o a «mixto, de uso residencial e industria compatible», o bien aquellas parcelas de más de 2.000 m² que transforme su uso actual, industrial a uso terciario.

2.4. Son suelos urbanos no consolidados la parte de suelos ligados a las nuevas viviendas interiores que aparezcan como transformación de una parcela calificada como residencial y tenga más de 1.000 m². La cesión del 10% del aprovechamiento medio se tomará sobre la edificabilidad de las nuevas viviendas interiores que aparezcan. De forma similar se operaría en zona mixta, sólo para aquellas parcelas cuyo uso anterior fuera residencial.

En los casos anteriores cuando se generan nuevos viarios, también se considera suelo urbano no consolidado, aquellos suelos ligados a dichos viarios.

Cuando en la transformación de una parcela de más de 2.000 m², calificada como «terciario o industrial compatible», se generan viarios, son suelos urbanos no consolidados aquellos suelos ligados a dichos viarios; consecuentemente sobre el aprovechamiento de estos suelos se cederá el 10% al Ayuntamiento.

2.5. Sub-ámbitos en el suelo no consolidado y el número de viviendas.

Se establecen, para cualquier suelo urbano no consolidado, es decir predelimitado o no, dos sub-ámbitos, sólo para contabilizar el número máximo y global de viviendas, en función del grado de netificación de los suelos; uno ligado a los viarios preexistentes (totalmente urbanizados o con carencias menores), y otro, el resto de los suelos a ordenar; el régimen urbanístico es el mismo para ambos suelos, según la zona a la que pertenezcan.

Los dos sub-ámbitos son:

Sa (ligado a viarios preexistentes).

Sb (no ligado a viario preexistente).

En Sa, con fachada inmediata a los viarios preexistentes, se permitirá el número de viviendas resultado de dividir, la edificabilidad que consuman las viviendas que presenten, al menos, dos estancias, entre dormitorios y comedor o estar, a los viarios preexistentes, entre 130 (tomado así para la vivienda, como superficie-tipo en metros cuadrados). En función del proyecto de edificación, la superficie edificable que consuman aquellas viviendas y otros usos lucrativos con acceso directo desde viario preexistente, supondrán una proporción determinada respecto a la edificabilidad total del proyecto, estando esta edificabilidad dentro de los límites de la normativa de su zona, aplicada sobre la ordenación propuesta para estos

suelos, y sin que ello suponga superar el aprovechamiento medio (ver caso en art.134.a-1.2). Para calcular la superficie de Sa, se tomará esta misma proporción respecto a la superficie total del suelo (lucrativo y sistema local y nuevo viario, en su caso), donde se actúa. El resto del suelo, sería la superficie de sub-ámbito Sb, sobre la que aplicará la densidad de 40 viv./ha, para calcular el segundo sumando del número máximo de viviendas permitido globalmente.

En la Actuaciones Urbanísticas predelimitadas, identificadas en este Plan General como (R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-8, X-1, X-2, y X-3), en su desarrollo, se aplicará esta norma (sub-ámbitos a y b) para definir el número máximo de viviendas permitidas, en función del proyecto de edificación. Consecuentemente, el parámetro «número máximo de viviendas» contenido en los artículos: 136, 138, 139, 140, 143, 145, 146, y 147, se adaptará a esta norma.

2.6. Estos suelos, así considerados como urbanos no consolidados, y según el futuro uso global a ordenar, respecto a los suelos dotacionales, cumplirán lo siguiente:

- Uso global residencial: Se formará una individual e independiente área de reparto, incluyendo suelo externo, como sistema general adscrito, de 10 m² por cada 100 m² construidos.

- Uso global terciario o industrial compatible: Se formará una individual e independiente área de reparto, incluyendo el 10% de suelo externo, como sistema general adscrito.

- Uso global mixto, de uso residencial e industria compatible: Cumplirán cada zona, las condiciones de residencial, o de terciario-industria compatible. A los efectos del cálculo del aprovechamiento medio-previo, y en cuanto a cesiones se ha tomado, para estos sectores mixtos, un 50% de zona uso global residencial, y el resto de zona uso global terciario-industria compatible, si bien se adaptará cada caso según la proporción de cada uso.

- Si la parcela de uso residencial, es mayor de 5.000 m², cederá además, 5% de suelo de sistema local, a ordenar dentro del planeamiento de desarrollo que recoja dicho ámbito.

- Si la parcela de uso terciario, es mayor de 5.000 m², cederá además, 5% de suelo de sistema local, a ordenar dentro del planeamiento de desarrollo que recoja dicho ámbito.

Artículo 134m. Área de reparto y aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado.

Cada área de reparto está definida por uno o varios sectores y la parte de sistemas generales incluidos que se señalan, tanto internos como externos a cada sector.

Están delimitados en este Plan General las siguientes áreas de reparto.

a-1.1) Régimen ordinario.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Sectores	Área de reparto	Aprovechamiento medio
R-1 Blanco White		
R-2 Rguez. Marín		
R-3 Nebrija		
R-4 Falla		
V-2 Viario Borde Las Arenitas	Residencial-Final Arenitas	0,99479 u.a./m ² a.r.
R-5 Era de Pedro		
+10 m ² /100 m ² .c. de Sist.Gral. incluido exterior	Era de Pedro. (residencial-crecimiento interior)	0,8675799 u.a./m ² a.r.
R-8 Ánima Sta. Teresa		

Sectores	Área de reparto	Aprovechamiento medio
+ 10 m ² /100 m ² .c. de Sist. Gral. incluido exterior.	G.ª Lorca. (residencial-crecimiento interior) inte-	0,8675799 u.a./m ² a.r.
R-9 UA-4	UA-4 (pre-ordenador)	0,95 u.a./m ² a.r.
X-1 Senda Sur (UA-11)		
X-2 Prolong. Cervantes		
X-3 Cervantes-Senda (UA-7)		
V-4 Enlace V. Sur		
V-5 Glorieta Ctra.Estepa	Mixto (ver nota punto 2)	1,040812 u.a./m ² a.r.
T-1 Bancalera	Terciario-Bancalera	0,7551371 u.a./m ² a.r.
I-1 Ctra. Écija-Norte (Ua-9a)	Ctra. Écija Norte	0,9535 u.a./m ² a.r.
I-2 Ctra. Écija-Sur (Ua-9b)	Ctra. Écija Sur	0,7918 u.a./m ² a.r.

(Nota: los sectores R-6 y R-7 no existen.)

a-1.2) Las áreas de reparto de un solo sector generados como consecuencia de aparición de suelo urbano no consolidado al aplicar las posibilidades de cambios de uso y/o incremento de los aprovechamientos lucrativos de una parcela, según los artículos 111 »Industria atípica en su trama urbana«, artículo 9.b) » Clasificación del suelo« (b) no consolidado), y 133 »Las actuaciones urbanísticas y sectores en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado«, tendrán los siguientes Aprovechamientos medio» según el tipo de transformación, salvo que en el cumplimiento de la normativa de zona resulte una edificabilidad menor, en cuyo caso, el aprovechamiento medio será el que resulte aplicar estas condiciones.

Área de reparto (mono-sector) como consecuencia de:	Aprovechamiento medio
Cambio de industria en trama residencial a uso residencial	0,8675799 u.a./m ² a.r.
Cambio de industria (atípica en su trama) a uso mixto	0,7517084 u.a./m ² a.r.*
Cambio de industria (atípica en su trama) a uso terciario	0,6363 u.a./m ² a.r.
Generación suelo residencial interior en zona residencial	0,8675799 u.a./m ² a.r.
Generación de suelo mixto ligado a nuevo viario en zona mixta	0,7517084 u.a./m ² a.r.

(*) Nota: Para el cálculo del aprovechamiento medio de las áreas de reparto uso mixto se ha considerado un 50% de zona uso global residencial y el resto de zona uso global terciaria o industria compatible, del sector.

Caso de darse otra proporción de usos se recalcularía el aprovechamiento medio en función de dichas proporciones entre uso residencial (0,8675799 u.a./m²) y uso terciario-industria compatible (0,6363 u.a./m²).

a-2) Régimen ordinario.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Sectores	Área de reparto	Aprovechamiento medio
R-Ia Los Rabanes		
R-Ib Cno. Casariche		

Sectores	Área de reparto	Aprovechamiento medio
R-II Huerta de Dios		
R-IV Las Eras Norte		
E-Ia Ampl. Polidep. (a)		
E-Ib Ampl. Polidep. (b)		
V-IV Paseo Huerta de Dios (2)	Residencial-Crecimiento exterior	0,619219 u.a./m ² a.r.
T-I El Bujeo	Terciario-El Bujeo	0,61433 u.a./m ² a.r.
I-I Las Huertas		
I-II El Álamo		
I-III Aceña		
V-II Enlace vía Borrachos		
V-III Enlace Norte vía Borrachos	Industrial-Norte	0,602341 u.a./m ² a.r.
I-V Las Chaparras	Industrial-El Chaparral	0,57130 u.a./m ² a.r.
I-IV PP4I-B	Industrial-PP4I-B (presectorizado)	0,5513133 u.a./m ² a.r.

a-3) Régimen En trámite o en ejecución.

Todas las unidades de actuaciones de las anteriores Normas Subsidiarias que esté en cualquier situación de, en trámite y/o en ejecución, mantienen las determinaciones y parámetros urbanísticos definidos en cada planeamiento que lo desarrolla.

Este régimen se extingue si se incumplen los plazos contenidos en cada planeamiento, en el marco de las anteriores Normas Subsidiarias y en este Plan General. En tal caso, cada unidad de actuación se mantiene como único sector y única Área de Reparto, adaptándose mediante Modificación de este Plan General a las determinaciones urbanísticas de sectores similares. En los Planes Especiales o Planes Parciales, de desarrollo, es obligado mantener los usos globales primitivos, aplicando la normativa de zona de uso similar contenida en este Plan General. Los plazos de desarrollo y ejecución, definido en las anteriores Normas Subsidiarias o en el planeamiento de desarrollo contabilizarán desde la fecha de aplicación de este Plan General, considerándose esta situación como prórroga de los anteriores.

Cada «unidad de actuación» relacionadas, se constituye como área de reparto.

EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Área de Reparto	
AR/tR-I	PP3-R
AR/tR-III	LAS ERAS SUR
AR/tI-I	PP4-ID

b) Sistemas Generales.

Además son Sistemas Generales externos, incluidos en las «Áreas de reparto» definidas, las siguientes actuaciones urbanísticas:

- V-1 Por Los Rabanes Conv. Urbanístico (*).
- V-2 Viario borde Las Arenitas.
- V-3 Apertura huerto.
- V-4 Enlace viario Sur.
- V-5 Glorieta Ctra. Estepa.
- V-6 Adaptación viario borde PP3R.
- E-1 Ampliación polideportivo (1).
- V-II Enlace vía Borrachos.
- V-III Enlace Norte vía Borrachos.
- V-IV Paseo Huerta de Dios (2).

- E-Ia Ampliación polideportivo (a).
- E-Ib Ampliación polideportivo (b).

Artículo 102m. Condiciones generales de las construcciones, edificios e instalaciones.

e) Las construcciones e instalaciones «ligeras» del tipo «invernaderos», así como las vinculadas al sector energético y demás infraestructuras técnicas, y a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas, quedan exentas del cumplimiento de la parcela mínima para asociar una edificación o instalación y de la ocupación máxima de la parcela; si bien en el obligado trámite de Informe Ambiental se justificara la idoneidad de los parámetros, entre otros, de la dimensión de la parcela y edificación asociada.

Sección 4.ª En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable ordenado en régimen en trámite o en ejecución

Artículo 174m. Actuaciones urbanísticas en trámite o en ejecución.

Las siguientes actuaciones urbanísticas mantienen todas las determinaciones urbanísticas de los documentos de planeamiento de desarrollo, tanto en trámite de aprobación, aprobados o en ejecución.

En caso de incumplir los plazos de ejecución señalados en el desarrollo de las anteriores Normas Subsidiarias y, en su defecto, los definidos en la normativa urbanística de este Plan General, se adaptaría sus determinaciones de forma semejante a las de los sectores similares, mediante modificación del planeamiento general.

Actuación Urbanística	Determinaciones Urbanísticas según planeamiento aprobado
tR-I PP3-R	Modif. NN.SS. (Aprob.Def. 5-10-00). Plan Parcial (Aprob.Def. 25-1-07)
tR-III LAS ERAS SUR	Modif. NN.SS. (Aprob.Def. 7-7-06). Plan Parcial (Aprob.Def. 29-1-07)
tI-I PP4-ID. (PP4I-2c)	Modif. NN.SS. (Aprob.Def. 13-12-99). Plan Parcial (Aprob.Def. 28-6-01). Modif. NN.SS. (z. ind. El Bujeo) (Aprob. Prov. 27-7-01).

[Se elimina la pormenorización de las determinaciones del Sector tR-III que están contenidas de forma más precisa en los documentos aprobados definitivamente) artículo 106 m. Zona núcleo tradicional (punto 3).]

3. Condición de edificación.

La edificación se dispondrá alineada a vial o espacio libre público y con una profundidad mínima de 4 m.

La edificación máxima autorizable por parcela expresada en metros cuadrados construidos de edificación, será la que resulte de aplicar, por cada planta los siguientes parámetros:

- El 100% de la superficie de la parte de parcela comprendida entre la alineación de fachada y una línea paralela a la misma situada a 5 m de distancia.
- El 80% de la superficie de la parte de parcela comprendida entre la línea de 5 m anterior a y una línea paralela a ésta situada a 20 m de la línea de fachada.
- El 25% de la superficie restante de la parcela.
- La ocupación en planta baja podrá llegar al 100%, si el uso no es residencial.

El número de alturas permitidas es de dos con altura máxima de 7,50 m medido desde la rasante de referencia, a cara superior del forjado de planta alta, salvo en las parcelas señaladas en el plano de Ordenación «Viario, alineaciones y

protección del patrimonio edificado», con tres alturas, y altura máxima de 10,50 m.

La tipología residencial, señalada para las nuevas edificaciones, será de vivienda unifamiliar entremedianeras; para las parcelas señaladas con tres alturas, será de tipología, vivienda unifamiliar entremedianeras, o vivienda plurifamiliar entremedianeras.

Artículo 167m.-I-V Pol. Ind. las Chaparras.

1. Descripción y ámbito.

En la margen derecha de la carretera salida a Estepa (doblamiento Puente Genil-Estepa/autovía A-95) se extiende un amplio suelo de suelo industrial aislado del núcleo urbano, localizado al sur del entronque de la nueva propuesta de carretera variante Estepa-Marinaleda-Écija con dicha autovía. La superficie aproximada es de 26,1 ha.

2. Objetivo.

Situar de forma autónoma del núcleo urbano unos importantes suelos para actividades económicas y con buena accesibilidad territorial, de forma inmediata respecto a Estepa y a Puente Genil.

3. Determinaciones.

Esta actuación pertenece al Área de Reparto: «Industrial-El Chaparral».

Uso global asignado: industrial.

Uso pormenorizado a ordenar: industrial y con un máximo del 30% de los suelos netos lucrativos, de uso terciario o industria compatible. No se admite el uso residencial.

Edificabilidad: 0,62 m² de techo por m² de zona global (Ind-Terc).

El viario y las alineaciones obligadas son los señalados en el plano de ordenación correspondiente.

Cesiones de suelo para Sistemas Locales: 14% s/zona, de los cuales, al menos, 10% son para zona verde, con localización obligada según plano de ordenación correspondiente.

Aprovechamiento medio: 0,5713 u.a./m² suelo (u.a. unidades de aprovechamiento).

Se incluye a los efectos de su obtención 20.527,7 m² de Sistema General, incluido interior; así como, los suelos necesarios para la configuración de los accesos al sector (IV-d «Acceso Norte Las Chaparras, y IV-e «Accesos Límite Término Espeta»).

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización. En el primer documento se indicará el sistema de ejecución, y se señalarán las distintas etapas y orden de ejecución, en su caso.

4.2. Subsanación de errores materiales.

Otros errores materiales detectados en razón a la oportunidad de redacción de este «documento complementario», se recogen como subsanación de errores materiales advertidos en los siguientes artículos, y en cuya redacción se han grafiado en negrilla los datos que se corrigen (también se ha corregido un error material advertido en el punto 6.2.1. Dotaciones existentes; ver en punto 6 de esta Memoria).

Los siguientes artículos quedarán redactados como siguen:

Artículo 103m. Condiciones particulares de construcciones, edificios e instalaciones.

f) Las edificaciones e instalaciones de interés público que hayan de ubicarse en el medio rural cumplirán las siguientes condiciones:

- Las edificaciones e instalaciones objeto de este artículo requerirán justificar la triple condición de, declaración de utilidad pública e interés social, necesidad de ubicación en el suelo no urbanizable, e imposibilidad de formación de nuevo asentamiento, todo ello dentro de su tramitación según arts. 42 y 43 de la LOUA.

- La declaración de utilidad pública o interés social a que se refiere el apartado anterior corresponde a las administraciones competentes.

- A los efectos del art. 42 LOUA, se emplazarán en el medio rural, las siguientes edificaciones o instalaciones:

- Industrias que hayan de localizarse fuera del núcleo urbano por estar declaradas medioambientalmente como actividades insalubres o peligrosas, y aquellas industrias o almacenes que requieran parcela mayor de 0,5 ha.

- Aquellas actividades que requieran menos de 0,5 ha podrán autorizarse por necesidad, en su caso, de ubicarse en el medio rural.

Artículo 108m. Proyectos unitarios de viviendas-viviendas en hilera (punto. 3).

3. Condiciones de edificación.

Se mantendrá la tipología del proyecto original.

Ocupación en cada planta no mayor del 80% de la parcela, ni inferior a la del proyecto original.

La altura de la edificación será en cualquier caso la del proyecto original; para nuevos proyectos será de 7,5 m, medido a cara superior del último forjado y desde la cota de la rasante media en fachada. Sólo en algunos sectores se autoriza excepcionalmente tres alturas, y en ámbitos muy controlados y justificados en función de la ordenación ya prevista en este Plan General (tómese 10,50 m con igual criterio).

La edificabilidad global para nuevos proyectos es de 1,7 m²/m², sobre parcela neta equivalente de zona crecimiento-extensión para los proyectos unitarios que engloban espacios comunes (subzona a), y de 1,4 m²/m² sobre parcela urbanística para los proyectos unitarios de viviendas en hilera (subzona b), de 2,52 m²/m² sobre parcela urbanística para los Proyectos unitarios de vivienda plurifamiliar alineada a vial en todo su perímetro (subzona c).

Sobre estas construcciones no se admitirá ningún cuerpo adicional, depósito o cualquier otro tipo de instalación que deberá estar incluido en el cuerpo edificado anterior.

Cualquier intervención parcial, en el ámbito de los proyectos unitarios (subzonas a y b) se redactará un Estudio de Detalle que garantice el resultado en el conjunto en cuanto ordenación de volumen, alineación de la edificación y composición y condiciones estéticas.

RECOGER DISTINTAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN DOCUMENTOS EN TRÁMITE O APROBADO, O BIEN PARA REALIZAR ADAPTACIONES A LO EXISTENTE

5.1. Sector I-IV PP4I-B y su modificación de las Normas Subsidiarias.

Se trata del sector I-IV PP4I-B, contenido en una Modificación de las NN.SS., aprobada provisionalmente, Pleno de 2 de mayo de 2007; de forma que en el artículo 166 «I-IV PP4I-B», ahora modificado, se recogen los parámetros urbanísticos de la mencionada modificación en trámite (los parámetros adaptados se señalan en letra negrilla).

Artículo 166m.-I-IV PP4I-B.

1. Descripción y ámbito.

Entre los suelos ya clasificados en las anteriores Normas Subsidiarias, en la margen izquierda de Ctra. a Puente Genil queda un último sector que se recoge en este planeamiento general, como sector ya delimitado así en la Modificación NN.SS. de aprobación definitiva de 13.12.1999, si bien se ha adaptado su límite a nuevas circunstancias urbanísticas. Ver Modif. NN.SS. Aprob. prov. Pleno de 2.5.2007. La superficie aproximada es de 12,16 ha.

2. Objetivo.

Ordenar el último sector de los suelos industriales calificados en esta margen de la carretera de Puente Genil, articu-

lando con anteriores sectores industriales. Recuperar medioambientalmente los suelos de cantera en desuso.

3. Determinaciones.

Esta actuación conforma como único sector, el Área de Reparto: «Industrial-PP4I-B (pre-sectorizado)».

Uso global asignado: industrial.

Uso pormenorizado a ordenar: industrial, y con un máximo del 30% de los suelos netos lucrativos, de uso terciario o industria compatible. No se admite el uso residencial.

Edificabilidad: 0,65 m² de techo por m² de zona.

El viario y las alineaciones obligadas son los señalados en el plano de ordenación correspondiente.

Cesiones de suelo para Sistemas Locales: 14% s/zona, de los cuales, al menos, 10% son para zona verde, con localización obligada según plano de ordenación correspondiente.

Aprovechamiento medio: 0,5947072 u.a./m² suelo (u.a unidades de aprovechamiento).

Dentro de esta actuación se incluyen 10.569,60 m² de suelo de Sistema General (incluido interior).

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización. En el primer documento se indicará el sistema de ejecución, y se señalarán las distintas etapas y orden de ejecución, en su caso.

5.3. Eliminar algunos artículos de la normativa.

Consecuentemente con la adaptación realizada se eliminan de forma completa o en parte, los siguientes artículos.

- Se eliminan los artículos:

Art. 141 R-6 Villalón.

Art. 142 R-7 García Lorca.

por las razones ya expuestas en este documento.

- Las actuaciones R-6 y R-7 se eliminan del artículo 128 «Actuaciones urbanísticas y figura de desarrollo, de forma que el punto 3 queda redactado como sigue:

Artículo 128m. Actuaciones urbanísticas y figuras de desarrollo (punto 3).

3. Las actuaciones urbanísticas delimitadas en este Plan General, Planos «Actuaciones Urbanísticas» y «Estructura General del Territorio», y según en la clasificación del suelo donde se encuentran, son:

Régimen ordinario.

- En suelo urbano consolidado.

. Aa-1 Paseo Cana (Proyecto urbanización).

. Aa-2 Glorieta zona Ind. Ctra. Puente Genil (reforma del PP4I-a desarrollado).

. Aa-3 Vía carrera de Écija (Proyecto de urbanización).

- En suelo urbano no consolidado:

. Residencial.

R-1 Blanco White.

R-2 Rodríguez Marín.

R-3 Nebrija.

R-4 Falla.

R-5 Era de Pedro.

R-8 Ánimas-Sta. Teresa.

R-9 (UA-4).

(R-6 y R-7 no existen).

. Mixto.

X-1 Senda Sur.

X-2 Prolong. Cervantes.

X-3 Cervantes Senda.

. Terciario.

T-1 Bancalera.

. Industrial.

I-1 Ctra. Écija Norte.

I-2 Ctra. Écija Sur.

. Viario.

V-1 Reforma las Catorce.

V-2 Viario Borde las Arenitas.

V-3 Apertura Huerto.

V-4 Enlace Viario Sur.

V-5 Glorieta Ctra. Estepa.

V-6 Paseo Huerta de Dios (1).

. Equipamiento.

E-1 Ampliación polideportivo (1).

(integrada con E-I en suelo urbanizable).

- En suelo urbanizable sectorizado.

. Residencial.

R-Ia Los Rabanes.

R-Ib Camino Casariche.

R-II Huerta de Dios.

R-IV Las Eras Norte.

. Terciario.

T-I El Bujeo.

. Industrial.

I-I Las Huertas.

I-II El Álamo.

I-III Aceña.

I-IV PP4I-B (pp4I-B + pp4I-C3).

I-V Pol. Ind. Las Chaparras.

. Viario.

V-I Por los Rabanes convenio urbanístico.

V-II Enlace vía Borrachos.

V-III Enlace Norte vía Borrachos.

V-IV Paseo Huerta de Dios (2).

V-V Adaptación vía de Borde PP-3R.

. Equipamientos.

E-1 Ampliación polideportivo (2).

(integrada con E-1 en suelo urbano no consolidado).

- En Suelo No Urbanizable.

. Viario.

V-a Accesos al cementerio.

V-b Acondicionamiento Ctra. Pte. Genil.

Régimen en trámite o en ejecución.

- En suelo urbanizable ordenado.

. Residencial.

tR-I/PP3-R (plan parcial aprob. definitiva 25-1-07).

tR-III/R-III Las Eras Sur (plan parcial aprob. definitiva 29.1.07).

. Industrial.

tI-I PP4-ID (PP4I-2c) (plan parcial aprob. definitiva 26.6.01).

Régimen Interés intermunicipal o externo.

- En suelo no urbanizable.

. Viario.

iV-a Desdoblamiento Ctra. Estepa-Pte. Genil.

iV-b Variante Ctra. Écija-Marinaleda-Estepa.

iV-c Ctra. Écija según ampliación embalse San Calixto.

iV-d Acceso Norte las Chaparras (I-V).

IV-e Acceso límite término Estepa.

. Mejora medio rural.

M-a Plan especial Cerro Martos.

M-b Plan especial mejora de las vías pecuarias.

M-c Plan especial recuperación canteras abandonadas.

M-d Plan especial ribera baja Pilancón.