

NORMAS URBANÍSTICAS. INDICE GENERAL.

TÍTULO PRELIMINAR.

Art. 0.0.0.1.	Naturaleza jurídica.	1
Art. 0.0.0.2.	Vigencia y circunstancias de revisión.	1
Art. 0.0.0.3.	Relaciones e incidencias con el planeamiento municipal vigente con anterioridad. Regulación de las situaciones disconformes con las Normas Subsidiarias.	1
Art. 0.0.0.4.	Relaciones e incidencias con el planeamiento de rango superior.	2
Art. 0.0.0.5.	Documentación de las Normas Subsidiarias e interpretación de sus contenidos.	2

TÍTULO 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO, SISTEMAS GENERALES Y ÁREAS DE REPARTO.

Art. 1.0.0.1.	Clasificación del suelo.	4
Art. 1.0.0.2.	Sistemas generales de dotaciones sociales públicas.	4
Art. 1.0.0.3.	Delimitación de áreas de reparto.	5

TÍTULO 2. AUTORIZACIONES Y LICENCIAS.

Art. 2.0.0.1.	Actos sometidos a licencia municipal.	6
---------------	---------------------------------------	---

TÍTULO 3. NORMAS DE PROTECCIÓN.

CAPÍTULO 1. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

Art. 3.1.0.1.	Protección del suelo.	7
Art. 3.1.0.2.	Protección de terrenos forestales y de la vegetación.	7
Art. 3.1.0.3.	Protección del paisaje.	7
Art. 3.1.0.4.	Protección de acuíferos subterráneos.	7
Art. 3.1.0.5.	Control de los residuos sólidos urbanos.	7
Art. 3.1.0.6.	Control de impacto sobre la salud.	8
Art. 3.1.0.7.	Seguimiento y ejecución de las medidas protectoras.	8
Art. 3.1.0.8.	Medidas a aplicar durante la ejecución de obras.	9
Art. 3.1.0.9.	Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente.	9

CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

Art. 3.2.0.1.	Protección de cauces públicos.	9
Art. 3.2.0.2.	Control de vertidos de residuos al dominio público hidráulico.	10
Art. 3.2.0.3.	Protección de recursos: Abastecimientos independientes con aguas públicas superficiales y subterráneas.	11

CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES.

Art. 3.3.0.1.	Naturaleza.	11
Art. 3.3.0.2.	Sistemas Generales de Infraestructuras Territoriales.	11
Art. 3.3.0.3.	Carreteras.	11
Art. 3.3.0.4.	Caminos rurales.	12
Art. 3.3.0.5.	Vías pecuarias.	12
Art. 3.3.0.6.	Líneas férreas.	13
Art. 3.3.0.7.	Red eléctrica.	13
Art. 3.3.0.8.	Oleoductos.	13
Art. 3.3.0.9.	Red de abastecimiento de agua.	14
Art. 3.3.0.10.	Red de saneamiento y depuración de aguas residuales.	14

CAPÍTULO 4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO INMUEBLE HISTÓRICO.

Art. 3.4.0.1.	Identificación.	14
SECCIÓN 1ª. EDIFICIOS E INSTALACIONES.		
Art. 3.4.1.1.	Normas generales.	14
Art. 3.4.1.2.	Normas específicas de protección para edificios e instalaciones urbanas.	15
Art. 3.4.1.3.	Normas específicas de protección para inmuebles singulares.	16
Art. 3.4.1.4.	Normas específicas de protección de edificios e instalaciones agrarios.	16
SECCIÓN 2ª. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.		
Art. 3.4.2.1.	Protección de yacimientos arqueológicos.	17
TÍTULO 4. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.		
Art. 4.0.0.1.	Actuaciones urbanísticas.	18
Art. 4.0.0.2.	Desarrollo de las Normas Subsidiarias.	18
Art. 4.0.0.3.	Ejecución de las Normas Subsidiarias.	18
Art. 4.0.0.4.	Condiciones previas al desarrollo de las actuaciones urbanísticas.	18
Art. 4.0.0.5.	Actuaciones urbanísticas previstas.	18
Art. 4.0.0.6.	Criterios de ordenación.	19
Art. 4.0.0.7.	Actuaciones de consolidación.	19
Art. 4.0.0.8.	Actuaciones de sistema general viario.	20
Art. 4.0.0.9.	Actuaciones de sistema general de espacios libres.	20
Art. 4.0.0.10.	Actuaciones de sistema general de equipamientos sociales.	21
Art. 4.0.0.11.	Actuaciones de sistema general de infraestructuras.	21
Art. 4.0.0.12.	Actuaciones de extensión.	21
Art. 4.0.0.13.	Actuaciones de protección hidráulica.	22
Art. 4.0.0.14.	Actuaciones de mejora del medio natural.	22
Art. 4.0.0.15.	Iniciativas en la formulación del planeamiento de desarrollo.	23
Art. 4.0.0.16.	Relaciones e incidencias entre las distintas actuaciones.	23
Art. 4.0.0.17.	Orden de prioridades y plazos de ejecución.	23
Art. 4.0.0.18.	Áreas de reparto y aprovechamiento medio.	24
TÍTULO 5. NORMAS DE URBANIZACIÓN.		
CAPÍTULO 1. RED VIARIA.		
Art. 5.1.0.1.	Condiciones de accesibilidad de la parcela.	26
Art. 5.1.0.2.	Condiciones del nuevo viario.	26
Art. 5.1.0.3.	Aparcamientos.	26
Art. 5.1.0.4.	Materiales aconsejables.	26
CAPÍTULO 2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.		
Art. 5.2.0.1.	Abastecimiento a través de la red municipal.	27
Art. 5.2.0.2.	Criterios de diseño.	27
Art. 5.2.0.3.	Red contra incendio en la zona industrial.	28
CAPÍTULO 3. RED DE SANEAMIENTO.		
Art. 5.3.0.1.	Criterios de dimensionado.	28
Art. 5.3.0.2.	Criterios de diseño.	29
CAPÍTULO 4. RED EXTERIOR DE ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PÚBLICO, Y TELEFONÍA.		

Art. 5.4.0.1.	Red exterior de electricidad y alumbrado público.	29
Art. 5.4.0.2.	Red de telefonía.	29
TÍTULO 6.	NORMAS DE EDIFICACIÓN Y USO EN SUELOS URBANO Y URBANIZABLE SECTORIZADO.	
CAPÍTULO 1.	NORMAS GENERALES.	
Art. 6.1.0.1.	Alcance.	30
SECCIÓN 1ª.	VIARIO Y ALINEACIONES.	
Art. 6.1.1.1.	Viario.	30
Art. 6.1.1.2.	Alineaciones.	30
SECCIÓN 2ª.	PARCELARIO.	
Art. 6.1.2.1.	Parcela urbanística.	30
Art. 6.1.2.2.	Condiciones de las parcelas.	30
SECCIÓN 3ª.	EDIFICACIÓN.	
Art. 6.1.3.1.	Ubicación de los edificios en las parcelas.	31
Art. 6.1.3.2.	Condiciones de salubridad de las viviendas. Patios y espacios libres interiores.	31
Art. 6.1.3.3.	Altura de los edificios.	32
Art. 6.1.3.4.	Edificabilidad de la edificación entremedianeras.	33
Art. 6.1.3.5.	Edificabilidad de la edificación aislada.	33
Art. 6.1.3.6.	Sótanos.	33
Art. 6.1.3.7.	Estética de los edificios.	33
Art. 6.1.3.8.	Vuelos y salientes.	33
Art. 6.1.3.9.	Condiciones de edificación en los casos de no coincidencia entre la parcela catastral y la parcela urbanística.	34
SECCIÓN 4ª.	USOS.	
Art. 6.1.4.1.	Espacio libre.	35
Art. 6.1.4.2.	Equipamiento comunitario.	35
Art. 6.1.4.3.	Terciario.	35
Art. 6.1.4.4.	Residencial.	35
Art. 6.1.4.5.	Industrial.	35
Art. 6.1.4.6.	Aparcamientos.	35
Art. 6.1.4.7.	Uso ganadero.	36
Art. 6.1.4.8.	Compatibilidad de usos.	36
CAPÍTULO 2.	NORMAS ESPECÍFICAS.	
Art. 6.2.0.1.	Ámbitos y elementos sujetos a regulación específica.	37
SECCIÓN 1ª.	ÁREA CASCO ANTIGUO (ACA).	
Art. 6.2.1.1.	Características.	37
Art. 6.2.1.2.	Normas específicas.	37
SECCIÓN 2ª.	ÁREA INTERMEDIA Y PERIFERIA (AIP).	
Art. 6.2.2.1.	Características.	38
Art. 6.2.2.2.	Normas específicas.	38
SECCIÓN 3ª.	ÁREA INDUSTRIAL TIPO 1 (AI1).	

Art. 6.2.3.1.	Características.	39
Art. 6.2.3.2.	Normas específicas.	39
SECCIÓN 4ª.	ÁREA INDUSTRIAL TIPO 2 (AI2).	
Art. 6.2.4.1.	Características.	39
Art. 6.2.4.2.	Normas específicas.	39
SECCIÓN 5ª.	CONJUNTO DE EDIFICACIÓN UNITARIA (CEU).	
Art. 6.2.5.1.	Características.	40
Art. 6.2.5.2.	Normas específicas.	40
SECCIÓN 6ª.	EDIFICIO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y SERVICIOS URBANOS (EC/SU).	
Art. 6.2.6.1.	Características.	40
Art. 6.2.6.2.	Normas específicas.	40
SECCIÓN 7ª.	ESPACIO LIBRE (EL).	
Art. 6.2.7.1.	Características.	41
Art. 6.2.7.2.	Normas específicas.	41
SECCIÓN 8ª.	EDIFICIO PROTEGIDO.	
Art. 6.2.8.1.	Características.	41
Art. 6.2.8.2.	Normas específicas.	41
SECCIÓN 9ª.	ZONA RESIDENCIAL TIPO 1 (ZR1).	
Art. 6.2.9.1.	Características.	41
Art. 6.2.9.2.	Normas específicas.	41
SECCIÓN 10ª.	ZONA RESIDENCIAL TIPO 2 (ZR2).	
Art. 6.2.10.1	Características.	42
Art. 6.2.10.2	Normas específicas.	42
SECCIÓN 11ª.	ZONA INDUSTRIAL TIPO 1 (ZI1).	
Art. 6.2.11.1	Características.	43
Art. 6.2.11.2	Normas específicas.	43
SECCIÓN 12ª.	ZONA INDUSTRIAL TIPO 2 (ZI2).	
Art. 6.2.12.1	Características.	43
Art. 6.2.12.2	Normas específicas.	43
CAPITULO 3.	SECTORES DE MANTENIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL 83.	
Art. 6.3.0.1	Características.	44
Art. 6.3.0.2	Normas de edificación y uso.	44
TÍTULO 7.	NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.	
CAPÍTULO 1.	NORMAS GENERALES.	
Art. 7.1.0.1.	Criterios de clasificación y categorías de suelo, y ámbito de aplicación de las normas generales.	45

Art. 7.1.0.2.	Edificios e instalaciones autorizables según el destino de los mismos.	45	
Art. 7.1.0.3.	Condiciones de emplazamiento, implantación y edificación.	46	
CAPÍTULO 2. NORMAS ESPECÍFICAS.			
SECCIÓN 1ª. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA			
Art. 7.2.1.1.	Dominio público hidráulico.	47	
Art. 7.2.1.2	Vías pecuarias.	47	
SECCIÓN 2ª SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA.			
Art. 7.2.2.1.	Complejo Serrano de Interés Ambiental "Monte Palacio".	47	
Art. 7.2.2.2.	Cerros Testigos.	47	
CATÁLOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS.			49

NORMAS URBANÍSTICAS.

TÍTULO PRELIMINAR.

Artículo 0.0.0.1. Naturaleza jurídica.

El documento del que forman parte estas normas urbanísticas es unas Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal y Catálogo, de los tipos especificados en los artículos 75 b) y 77, 93, respectivamente, del Real Decreto Legislativo 1/1992, adaptadas a la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA),

Artículo 0.0.0.2. Vigencia y circunstancias de revisión.

1. Las Normas Subsidiarias tienen vigencia indefinida, no estando prevista, por otra parte, su sustitución por un Plan General.
2. Con independencia de su vigencia indefinida, se deberá contrastar la oportunidad de revisar o modificar las Normas Subsidiarias en los siguientes supuestos y circunstancias:
 - a) Cuando transcurran ocho años contados a partir de su aprobación definitiva.
 - b) Si se aprobase un plan urbanístico de rango superior y así lo disponga o haga necesario.
 - c) Si las reservas de suelo con destino a equipamientos comunitarios y espacios libres establecidas en las Normas Subsidiarias llegaran a resultar insuficientes, ya sea por motivo de la evolución demográfica del municipio o como consecuencia de la aprobación de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.
 - d) Si se alterasen sustancialmente las previsiones de las Normas Subsidiarias en cuanto a programa de suelo con destino a viviendas o a industrias.
 - e) Si se pretendiesen modificaciones que alteren sustancialmente las determinaciones de las Normas Subsidiarias respecto a la clasificación o calificación del suelo.
 - f) Cuando otras circunstancias de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a las determinaciones básicas de las Normas Subsidiarias y así lo acuerde motivadamente el Ayuntamiento.
 - g) Si se delimitase algún yacimiento arqueológico y la normativa urbanística aplicable al mismo fuere incompatible con su protección.

3. Previa o simultáneamente al desarrollo de la actuación de extensión AE.3, se valorará la conveniencia y oportunidad de ampliar el ámbito de la misma en su sector oriental, mediante la correspondiente modificación de las Normas Subsidiarias, con el fin de incorporar el vial de enlace, definido en la documentación gráfica, entre la prolongación de la calle Fernando Villalón y el vial perimetral previsto.

Artículo 0.0.0.3. Relaciones e incidencias con el planeamiento municipal vigente con anterioridad. Regulación de las situaciones disconformes con las Normas Subsidiarias.

1. Las Normas Subsidiarias sustituyen al planeamiento vigente con anterioridad, ya sea incorporando sus determinaciones o bien modificándolas.
2. Los actuales edificios, instalaciones y usos disconformes con las determinaciones de las Normas Subsidiarias quedarán en la situación legal de fuera de ordenación regulada en el artículo 34 de la LOUA. El régimen urbanístico aplicable será el establecido en el apartado 3 de la Disposición Adicional Primera de la LOUA.

3. Se aplicará expresamente el régimen urbanístico establecido en el apartado 3, 1ª) de la Disposición Adicional Primera de la LOUA en los siguientes casos:

- a) Asentamientos en suelo no urbanizable “El Palomar” y “Las Mesas”, identificados en el Plano de Ordenación nº 2.
- b) Actuación de mejora de medio natural AMMN.1.
- c) Usos pecuarios en suelo urbano disconformes con las determinaciones de la Normas Subsidiarias.

Artículo 0.0.0.4. Relaciones e incidencias con el planeamiento de rango superior.

El municipio de Parada está afectado por el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Sevilla, formulados en desarrollo de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y aprobados el 8 de enero de 1.987. El Catálogo incluye un espacio protegido en el territorio municipal, el Complejo Serrano de Interés Ambiental “Monte Palacios”, (CS-19).

Las determinaciones de estos documentos vinculan al planeamiento municipal en los términos establecidos en los mismos, por lo que se han tenido en cuenta en la redacción de las Normas Subsidiarias.

Artículo 0.0.0.5. Documentación de las Normas Subsidiarias e interpretación de sus contenidos.

Las Normas Subsidiarias se componen de los siguientes documentos:

- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.
- MEMORIA DE ORDENACIÓN.
- NORMAS URBANÍSTICAS.
- PLANOS DE ORDENACIÓN.

La Información Urbanística es un documento de carácter analítico, soporte de las determinaciones de las Normas Subsidiarias. Sin ser por tanto un documento de carácter normativo, es indispensable para entender el contenido de las Normas Subsidiarias y, muy especialmente, para contrastar, en su momento, la oportunidad de una eventual revisión de la misma.

La Memoria de Ordenación contiene los objetivos y criterios de las Normas Subsidiarias y justifica sus determinaciones. Sin ser, en sentido estricto, un documento de carácter normativo, permite entender las Normas en su conjunto y puede operar complementariamente en la interpretación de las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación, o bien subsidiariamente en aquellos aspectos no contenidos en estos documentos.

Las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación son los documentos normativos de las Normas Subsidiarias. Entre ambos establecen la ordenación urbanística del municipio, ya sea complementándose en sus determinaciones, o bien abordando aspectos específicos de la misma según se requiera expresión gráfica o escrita de estas determinaciones.

Las Normas Urbanísticas prevalecerán sobre los Planos de Ordenación en la especificación de dimensiones lineales. Los planos de ordenación prevalecerán sobre las Normas Urbanísticas en la especificación de superficies de suelo. De entre los distintos Plano de Ordenación prevalecerán los de mayor grado de detalle sobre los de menor, incluidos los del planeamiento de desarrollo -Planes Especiales, Estudios de Detalle y Planes Parciales-.

Los planos de ordenación corresponden a las siguientes denominaciones:

- 01. ESTRUCTURA TERRITORIAL. (E. 1:20.000)
- 02. DETERMINACIONES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE. (E. 1:20.000).

03. NÚCLEO URBANO DE PARADAS. ESTRUCTURA URBANA. (E. 1:4.000).
04. NÚCLEO URBANO DE PARADAS. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ÁREAS DE REPARTO. (E. 1:4.000).
05. NÚCLEO URBANO DE PARADAS. ACTUACIONES URBANÍSTICAS. (E. 1:4.000).
06. NÚCLEO URBANO DE PARADAS. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO. (E. 1:2.000).
07. NÚCLEO URBANO DE PARADAS. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. (E. 1:4.000).
08. NÚCLEO URBANO DE PARADAS. INFRAESTRUCTURAS: ABASTECIMIENTO DE AGUA. (E. 1:4.000).
09. NÚCLEO URBANO DE PARADAS. INFRAESTRUCTURAS: SANEAMIENTO. (E. 1:4.000).
10. NÚCLEO URBANO DE ARAHAL, TÉRMINO MUNICIPAL DE PARADAS. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO (E. 1:2.000)

TÍTULO 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO, SISTEMAS GENERALES Y ÁREAS DE REPARTO.

Artículo 1.0.0.1. Clasificación del suelo.

1. En el territorio municipal de Paradas se distinguen las siguientes clases de suelo, delimitadas en la documentación gráfica correspondientes:

a) Suelo urbano, con dos subclases:

a1) Suelo urbano consolidado.

a2) Suelo urbano no consolidado,

b) Suelo urbanizable sectorizado.

c) Suelo no urbanizable, con dos categorías de especial protección:

c1) Suelo no urbanizable de especial protección correspondiente a las vías pecuarias (artículo 39 reglamento de Vías Pecuarias).

c2) Suelo no urbanizable de especial protección correspondiente al dominio público hidráulico.

2. En desarrollo del suelo urbano consolidado se establece, en su caso, una categoría de suelo urbano no consolidado constituido por los siguientes suelos:

a) Suelos correspondientes a viviendas interiores.

b) Suelos correspondientes a actuaciones de reforma interior desarrolladas en virtud del artículo 6.1.1.1., apartado 3 de estas normas urbanísticas, excluidos los vinculados al viario público preexistente, que mantendrán la consideración de urbanos consolidados.

3. En relación con el apartado 2.b) anterior, se aplicarán los siguientes criterios para determinar la superficie de suelo que queda vinculada a un vial preexistente.

a) En suelos residenciales, el correspondiente a las viviendas que cumplan los requisitos de viviendas exteriores en relación con el vial.

b) En suelos no residenciales se seguirá el criterio establecido para la determinación de las alturas autorizables en el caso de parcela con frente a más de un vial con diferentes alturas autorizables.

Artículo 1.0.0.2. Sistemas generales de dotaciones sociales públicas..

Atendiendo a su naturaleza, las dotaciones públicas se clasifican en espacios libres, equipamientos sociales, servicios urbanos e infraestructuras. Y atendiendo a su rango, en dotaciones generales y locales.

Según el artículo 10 de la LOUA, se consideran sistemas generales, aquellas dotaciones que por su carácter supramunicipal, su función o destino específico, sus dimensiones o por su posición estratégica, integran o deben integrar la estructura urbana actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. El resto de la dotaciones especificadas en la documentación gráfica, y aquellas otras que resulten de los planes especiales y parciales, se considerarán perteneciente al sistema local.

a) Sistema general de espacios libres (SGEL).

- Recinto ferial (SGEL.1).

- Espacio libre Cruz de La Fuente (SGEL.2).

- Parque Fuente del Cañuelo (I) (SGEL. 3)

- Parque Fuente del Cañuelo (II) (SGEL.4).
- Conjunto de las plazas de España, Andalucía y San Juan de Letrán (SGEL.5).
- Jardines de Gregorio Marañón (SGEL.6).
- Espacio libre de protección sector industrial (SGEL.7).

b) Sistema general de equipamientos sociales (SGES).

- Ampliación colegio Luis Vives, edificio calle Estación (SGES.1).
- Colegio Luis Vives, edificio calle Estación (SGES.2).
- Residencia de ancianos "San Inocencio" (SGES.3).
- Casa de La Cultura (SGES.4).
- Consultorio Médico (SGES.5).
- I.E.S. San Albino (SGES.6).
- Conjunto polideportivo Joaquín Espinar Reyes (SGES.7)

c) Sistema general de servicios urbanos (SGSU).

- Sede del Ayuntamiento (SGSU.1).
- Mercado de abasto (SGSU.2).
- Cementerio (SGSU.3).

d) Sistema general de infraestructuras:

- Instalaciones de abastecimientos de agua en calle Ermita (SGI.1).

Artículo 1.0.0.3. Delimitación de áreas de reparto.

1. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado:

- Área de reparto AR.1, constituida por los sectores de suelos urbano no consolidado SUNC.S1,S5 y S8, más un 5 % de la superficie de estos, de suelo de sistemas generales.
- Área de reparto AR.2, constituida por los sectores de suelo urbano no consolidado SUNC.S3, S6, S9 y S10, más un 5% de la superficie de estos, de suelo de sistemas generales.

2. Áreas de reparto en suelo urbanizable sectorizado:

- Área de reparto AR.3, constituida por el sector de suelo urbanizable sectorizado SUBS.S3, más un 5% de la superficie de estos, de suelo de sistemas generales.
- Área de reparto AR4, constituida por el sector de suelo urbanizable sectorizado SUBS.S6, más un 5 % de la superficie de estos, de suelo de sistemas generales.
- Área de reparto AR5, constituida por el sector de suelo urbanizable sectorizado SUBS.S7 más el sistema general de espacios libres SGEL7.

3. No se incluyen en áreas de reparto, los siguientes suelos:

- a) Por aplicación del apartado 2 del artículo 58 de la LOUA: Sectores de suelo urbano no consolidado S4 y S7, y suelos urbanos no consolidados especificados en el apartado 2 del artículo 1.0.0.1 de estas normas urbanísticas.
- b) Por encontrarse en desarrollo o ejecución: Sectores de suelo urbano no consolidado S2 y de suelo urbanizable sectorizado S1, S2, S4 y S5.

TITULO 2. AUTORIZACIONES Y LICENCIAS.

Artículo 2.0.0.1. Actos sometidos a licencia municipal.

Quedan sujetos a previa licencia, con independencia de otras autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable en cada caso, además de los actos previstos en el artículo 242 del Real Decreto Legislativo 1/1992 y en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, los siguientes:

- a) Talas transformadoras del uso forestal en el ámbito del Complejo Serrano de Interés Ambiental "Monte Palacios" definido en el título 6 de estas normas urbanísticas.
- b) Cerramientos en general y, en particular, los lindantes a las vías pecuarias y a los caminos rurales, y los realizados con fines cinegéticos.
- c) Las obras e instalaciones en cauces naturales que afecten a la libre circulación de la fauna piscícola.
- d) Remoción de terrenos en los ámbitos de los yacimientos arqueológicos protegidos.
- e) Las actividades extractivas.
- f) La captación de agua subterránea o superficial.
- g) La instalación de vertederos y depósitos de residuos o desechos.
- h) Vertido de aguas residuales a cauces naturales.

TÍTULO 3. NORMAS DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

Artículo 3.1.0.1. Protección del suelo.

Cuando sea precisa la realización de taludes se proyectarán con pendientes similares a las de los taludes naturales y se revegetarán para evitar procesos erosivos.

Artículo 3.1.0.2. Protección de terrenos forestales y de la vegetación.

1. A los montes o terrenos forestales, considerados en los términos establecidos en el art. 2 del Reglamento Forestal, se les aplicarán las determinaciones de la Ley y el Reglamento Forestal.
2. En las actuaciones de revegetación se utilizarán preferentemente especies autóctonas o de similar porte o textura.

Artículo 3.1.0.3. Protección del paisaje.

1. En la realización de obras que afecten al relieve del terreno se procurará el máximo respeto a las formas y modelados naturales.
2. El planeamiento de desarrollo de las Normas Subsidiarias resolverá el perímetro del núcleo urbano con soluciones de fachada urbana.
3. En el vallado de parcelas exteriores al núcleo urbano se procurará la máxima inserción en el paisaje.
4. La autorización de actividades extractivas requerirá la formulación y ejecución, en su momento, de un Plan de Restauración del Espacio Natural, según dispone el R.D. 2994/82, con el siguiente contenido mínimo:
 - Evaluación paisajística y ecológica del entorno.
 - Objetivos de la restauración.
 - Diseño de la revegetación: Especies a utilizar, métodos y cuidados de la implantación.
 - Periodización de las actuaciones de regeneración.
 - Presupuesto.
5. Los Planes Parciales y Especiales para el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, deberán contener un estudio paisajístico del sector en el que se establezcan las correspondientes medidas correctoras.

Artículo 3.1.0.4. Protección de acuíferos subterráneos.

En el ámbito de protección de los acuíferos subterráneos se aplicará la siguiente normativa:

- a) No se autorizarán instalaciones industriales que produzcan residuos sólidos o líquidos capaces de contaminar el acuífero por su composición química o bacteriológica, ni vertederos o depósitos de residuos o desechos, cualquiera que sea la naturaleza de los mismos.
- b) La autorización de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas requerirá estudio hidrogeológico e informe de la administración competente en el que se garantice que no supone riesgo alguno para la calidad de las aguas.

Artículo 3.1.0.5. Control de los residuos sólidos urbanos.

1. El sistema de gestión de residuos sólidos urbanos incorporará la recogida selectiva de los mismos, y se extenderá a los nuevos crecimientos -urbanos no consolidados y aptos para urbanizar-, a medida que estos se urbanicen y consoliden por la edificación.

2. Los residuos urbanos serán conducidos a vertederos controlados y legalizados.

3. Los escombros y demás residuos inertes serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados. Los proyectos de obra especificarán los vertederos que prevean utilizar.

Artículo 3.1.0.6. Control de impacto sobre la salud.

1. La red de conducción de saneamiento deberá estar siempre por debajo de la de abastecimiento de agua (cincuenta centímetros 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.

2. En los suelos industriales, 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.

3. El planeamiento de desarrollo que afecte a los suelos industriales -Planes Especiales y Parciales-, clasificarán a las industrias por sus efectos ambientales de manera que las potencialmente más contaminantes se sitúen en las zonas más alejadas de las áreas habitadas y más ventiladas en relación con la dirección de los vientos dominantes.

4. 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.

5. 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).

Artículo 3.1.0.7. 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 finalice alguna obra de desarrollo de las Normas Subsidiarias se procederá a la restauración ambiental y paisajística de la zona de actuación, eliminando adecuadamente cualquier desecho de los materiales utilizados y desmantelando las instalaciones provisionales necesarias 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:

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

Artículo 3.1.0.8. Medidas a aplicar durante la ejecución de obras.

Durante la ejecución de cualquier tipo de obra se tendrán en cuenta las siguientes medidas de protección ambiental:

1. Con el fin de evitar el polvo en suspensión como consecuencia de la manipulación de tierras y escombros en tiempo seco, se realizarán riegos periódicos y se entoldarán los camiones utilizados para su transporte al vertedero.
2. El tráfico de la maquinaria de obra se planificará de forma que produzca las mínimas molestias a la población. Las maquinarias estarán dotadas de silenciadores, y en caso necesario se crearán caminos de obra provisionales que reduzcan al mínimo el tránsito de la maquinaria por las áreas residenciales.
3. La gestión de los residuos producidos durante la ejecución de obras se atenderá a las determinaciones de este capítulo.

Los cambios de aceite de la maquinaria de construcción se realizarán en centros autorizados (talleres, estaciones de engrase, etc.), o bien, en el propio parque de maquinaria, en cuyo caso se entregarán los aceites usados a empresas autorizadas o se realizará su gestión completa mediante la oportuna autorización.

Artículo 3.1.0.9. Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente.

El Ayuntamiento formulará unas Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente para regular determinaciones complementarias al planeamiento urbanístico en materia de control de ruidos, control de vertidos, limpieza pública, recogida y tratamiento de residuos, etc. Así mismo, formulará un Programa de Restauración de Áreas Degradadas por vertidos incontrolados de residuos.

CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

Artículo 3.2.0.1. Protección de cauces públicos.

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Aguas (T.R.L.A.), de 20 de julio de 2001 y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D.P.H.) (R.D. 849/86, de 11 de abril), las actuaciones de ocupación y uso en los cauces públicos y márgenes correspondientes, se atenderán a las siguientes determinaciones:

- a) En zonas de servidumbre: Las bandas de 5 metros de anchura adosadas a los cauces públicos serán de uso público, en los términos regulados en el R.D.P.H., con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas. (Art. 6 al 8 del R.D.P.H.).
- b) En zonas de policía: En las bandas de 100 metros de anchura adosadas a los cauces, con las excepciones del apartado siguiente, estarán sometidas a autorización previa del Organismo de Cuenca las siguientes actuaciones:
 - Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
 - Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
 - Extracciones de áridos.
 - Acampadas colectivas que necesiten autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
 - Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.
- c) En zonas inundables: En las zonas de policía de los arroyos del Manco y del Pilar clasificadas como urbanas o urbanizables, serán autorizables las actuaciones urbanísticas previstas en las Normas Subsidiarias que les afectan y, en general, cualquier otra obra, ocupación o uso conforme con la Ley, sin que sea precisa en ningún caso la intervención en la autorización de las mismas del Organismo de Cuenca, una vez ejecutadas actuaciones previstas en el estudio de inundabilidad aprobado por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

d) En cauces públicos: En los cauces públicos, definidos como el ámbito del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, será precisa la autorización previa del Organismo de Cuenca para cualquier actuación de uso u obra en los mismos.

Artículo 3.2.0.2. Control de vertidos de residuos al dominio público hidráulico.

1. Se consideran vertidos los que se realicen directa o indirectamente al dominio público hidráulico, cualquiera que sea el procedimiento o técnica utilizada (Art. 100 TRLA).
2. Los vertidos de residuos cumplirán las siguientes normas generales (Art. 42 PHG):
 - a) Todos los vertidos estarán sujetos a autorización administrativa, comprobándose el cumplimiento de las condiciones exigibles, en función de los objetivos de calidad definidos.
 - b) En ningún caso se autorizarán vertidos que afecten a acuíferos, que contengan sustancias incluidas en la relación I del Anexo III del RDPH. Para el resto de los vertidos que afecten a acuíferos, solo serán autorizables si el estudio hidrogeológico preceptivo demostrase su inocuidad.
 - c) La normativa reguladora de los vertidos industriales en redes urbanas, no podrá ser menos estricta que la de vertidos a cauce público.
3. Los vertidos de residuos sólidos urbanos cumplirán las siguientes condiciones (Art 43 PHG):
 - a) Los residuos sólidos arrastrables quedarán fuera de las zonas inundables.
 - b) Los depósitos de escombreras de sólidos no inertes o lavables por las aguas, llevarán un colector de lixiviados y de escorrentías, y los efluentes recibirán el tratamiento administrativo de los vertidos líquidos.
 - c) La implantación de vertederos de residuos sólidos exigirá un estudio suficiente de la posible afección a las aguas subterráneas.
 - d) Simultáneamente con la tramitación de la autorización de los vertederos, deberá tramitarse la autorización de vertido de los líquidos generados, que será condición necesaria para la puesta en marcha del vertedero.
 - d) Las aguas de lluvia exteriores al vertedero serán desviadas del mismo.
 - e) Se fomentarán las transformaciones de los vertederos de residuos sólidos urbanos, con el fin de evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.
 - f) Los residuos sólidos procedentes de obras y los procedentes de explotaciones forestales serán asimilables en su tratamiento a los residuos urbanos.
4. Los vertidos de residuos sólidos industriales no tóxicos ni peligrosos tendrán la misma regulación que los residuos sólidos urbanos del apartado anterior (Art. 44 PHG).
5. Los vertidos de residuos tóxicos y peligrosos cumplirán las siguientes condiciones (Art. 45 PHG).
 - a) Son residuos tóxicos y peligrosos los que contengan alguna de las sustancias y materias que figuran en el anexo de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, de residuos tóxicos y peligrosos.
 - b) La gestión de los residuos sólidos peligrosos, incluida su eliminación mediante el vertido controlado, requiere autorización administrativa.
6. Los vertidos sólidos de explotaciones mineras y/ sobrantes de la ejecución de obras en zonas rurales tendrán el tratamiento que corresponda a su legislación específica y, en su defecto, la de los vertidos inertes industriales.

Artículo 3.2.0.3. Protección de recursos: Abastecimientos independientes con aguas públicas superficiales y subterráneas.

1. El abastecimiento independiente con aguas públicas superficiales requerirá la obtención de concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca. (Art. 122 al 125 del R.D.P.H.).
2. El abastecimiento independiente con aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m³/año, requerirá la obtención de concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, y si este volumen fuera menor, bastará con la comunicación al Organismo de Cuenca. (Art. 184 al 188 del R.D.P.H.).

CAPITULO 3. PROTECCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES.

Artículo 3.3.0.1. Naturaleza.

Las infraestructuras territoriales especificadas en este Capitulo y en la documentación gráfica correspondiente, forman parte, en calidad de elementos de los Sistemas Generales de Infraestructuras Territoriales, de la estructura general del territorio municipal, con independencia de su adscripción a ámbitos territoriales más extensos. En consecuencia, su regulación normativa es suma de la legislación sectorial que en cada caso les afecte y de la derivada de su carácter de Sistema General regulado por la legislación urbanística y por el propio Plan Urbanístico Municipal.

Artículo 3.3.0.2. Sistemas Generales de Infraestructuras Territoriales.

Forman parte de los Sistemas Generales de Infraestructuras Territoriales del municipio, las siguientes:

- Carreteras.
- Caminos rurales.
- Vías pecuarias.
- Líneas férreas.
- Red eléctrica.
- Oleoductos.
- Red de abastecimiento de agua.
- Red de saneamiento y depuración de aguas residuales.

Artículo 3.3.0.3. Carreteras.

1. La red de carreteras consta de los siguientes elementos:
 - Vías de gran capacidad: A-92.
 - Vías convencionales, red principal: A-361 y A-364.
 - Vías convencionales, red secundaria: SE-211, SE-216, SE-217 y SE-218.
2. La zona de protección de las carreteras es el ámbito delimitado por dos líneas paralelas y a ambos márgenes de la carretera, situadas a 100, 50 o 25 metros de la misma, según afecte a vías de gran capacidad, a la red principal de vías convencionales o a la red secundaria de vías convencionales, respectivamente, medidas a partir de la arista exterior de la explanación en la que se ubica la infraestructura. Este ámbito es comprensivo de las denominadas en la legislación de carreteras zonas de dominio público adyacente, de servidumbre legal, de afección y de no edificación.
3. En la zona de protección definida en el apartado anterior, las actuaciones de edificación, ocupación o uso que le afecten requerirán autorización de la entidad competente en materia de carreteras, con independencia de las restantes autorizaciones que sean procedentes.

Artículo 3.3.0.4. Caminos rurales.

1. La red de camino rurales consta de los siguientes elementos:

- Camino del Birrete.
- Camino del Cañuelo.
- Camino de Carpia.
- Camino de Las Cruces.
- Camino de La Cruz.
- Camino de Enmedio.
- Camino de Las Lobas.
- Camino de Mairena.
- Camino de Los Ochavos
- Camino de Piqueras.
- Camino del Puerto.
- Camino de Roales.
- Camino de San Pablo.
- Camino de Torrijos.
- Camino Trocha del Pradillo.

2. Los caminos rurales son de dominio y uso público.

3. La anchura de los caminos rurales será la existente, de acuerdo con los datos y antecedentes que obren (Inventario de Bienes, Catastros de riqueza rústica y urbana, etc.) Y, como mínimo, la establecida en la legislación y normativa correspondiente. No obstante, mediante el Plan Especial podrá alterarse la anchura de los caminos rurales y ajustar y pormenorizar su trazado.

4. La autorización de cualquier tipo de obra, instalación o actuación de carácter privado situada a una distancia menor de 10 m. del eje aparente del camino rural requerirá el deslinde previo del mismo en un tramo suficientemente amplio para garantizar la integridad del camino. El deslinde de los caminos rurales se realizará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Autonómica 7/1999 de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, su reglamento de desarrollo y las propias Ordenanzas Locales, sin perjuicio de la legislación básica del Estado que, en su caso, resulte de aplicación.

5. El uso del camino rural será el de tránsito de ganado, vehículos agrícolas y el de personas como itinerario alternativo a la red de carreteras con fines recreativos, deportivos o culturales. La pavimentación, en su caso, procurará la máxima integración en el entorno evitando los pavimentos propios de vías para tránsito rodado. En ningún caso se admitirán usos de carácter privado ni la invasión del camino rural por los cerramientos de las fincas colindantes.

Artículo 3.3.0.5. Vías pecuarias.

1. La red de vías pecuarias consta de los siguientes elementos:

- Cañada Real de Carmona.
- Cañada Real de Osuna.
- Cañada Real de Sevilla a Marchena.
- Cañada Real de Sevilla.
- Cañada Real de la Puebla de Cazalla.
- Cordel de Morón de la Frontera.
- Cordel de Los Tunantes.
- Cordel de San Antonio.
- Cordel de Paterna.
- Vereda de Fuentes de Andalucía.
- Vereda de Las Alboraidas.
- Descansadero/abrevadero de Paterna.

2. De acuerdo con el art. 2 de la Ley de Vías Pecuarias, las vías pecuarias son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma.

3. En el marco de estas Normas Subsidiarias se definen como zonas de protección de las vías pecuarias, hasta que se proceda a su deslinde, los siguientes ámbitos:

a) Zona de protección de vías pecuarias: La franja de terreno cuya anchura sea el doble de la anchura legal de la vía pecuaria, es decir, 75 m. las cañadas, 37 m. los cordeles y 20 m. las veredas, y cuyo eje coincida con el eje del espacio identificable como vía pecuaria en su estado actual.

b) Zona de protección de abrevaderos y descansaderos: El terreno incluido en un círculo cuyo radio sea el doble del radio del círculo equivalente a la superficie legal de estos espacios y cuyo centro se sitúe en el centro aproximado del espacio identificable como abrevadero o descansadero en su estado actual.

4. La autorización de cualquier tipo de obra, instalación o actuación de carácter privado situada en la zona de protección de las vías pecuarias definida en el apartado anterior, requerirá el deslinde previo de un tramo de la vía pecuaria de longitud mínima 1.000 m. y cuyo punto medio coincida con el lugar de la actuación. El deslinde de las vías pecuarias se realizará mediante el acto administrativo regulado en el artículo 8.1. de la Ley de Vías Pecuarias y 17 del Reglamento correspondiente.

5. Los usos y actuaciones admisibles en las vías pecuarias serán los establecidos en la Ley y el Reglamento de Vías Pecuarias.

6. Los edificios e instalaciones que se construyan en parcelas colindantes a vías pecuarias se separarán de estas una distancia mínima de 10 m.

Artículo 3.3.0.6. Líneas férreas.

1. La red de líneas férreas consta de un tramo de la línea Utrera/La Roda de Andalucía.

2. La zona de protección de las vías férreas es el ámbito delimitado por dos líneas paralelas y a ambos márgenes de la línea férrea, situadas a 25 o 50 metros de la misma, según afecte a suelo urbano o urbanizable y no urbanizable, respectivamente, medidas a partir de la arista exterior de la explanación en la que se ubica la infraestructura. Este ámbito es comprensivo de las denominadas en la legislación ferroviaria zonas de dominio público, de servidumbre y de afección.

3. En la zona de protección definida en el apartado anterior, las actuaciones de edificación, ocupación o uso que le afecten requerirán autorización de la entidad competente en materia ferroviaria, con independencia de las restantes autorizaciones que sean procedentes.

Art. 3.3.0.7. Red eléctrica.

1. La red eléctrica está constituida por líneas de media tensión de 20 kv.

2. La zona de protección de las líneas eléctricas es el ámbito delimitado por dos líneas paralelas y a ambos márgenes de la línea eléctrica, situadas a 10 metros de la misma, medidos a partir de la proyección vertical sobre el terreno del conductor más exterior. Este ámbito incluye las distancias de seguridad para líneas eléctricas de media tensión establecidas en la legislación correspondiente.

3. En la zona de protección definida en el apartado anterior, las actuaciones de edificación, ocupación o uso que le afecten requerirán autorización de la entidad competente en materia de líneas eléctricas, con independencia de las restantes autorizaciones que sean procedentes.

Art. 3.3.0.8. Oleoductos.

1. La red de oleoductos consta de un tramo del oleoducto Málaga-Arahal.

2. La zona de protección de los oleoductos es el ámbito delimitado por dos líneas paralelas y a ambos márgenes del oleoducto, situadas a 10 metros del mismo, medidos a partir de su proyección vertical sobre el terreno.

3. En la zona de protección definida en el apartado anterior, las actuaciones de edificación, ocupación o uso que le afecten requerirán autorización de la entidad competente en materia de oleoductos, con independencia de las restantes autorizaciones que sean procedentes.

Artículo 3.3.0.9. Red de abastecimiento de agua.

1. La red de abastecimiento de agua consta de los siguientes elementos:

- Red de abastecimiento municipal El Palomar/Paradas.
- Sistema de abastecimiento del Plan Écija.

2. Como medida de protección de la red se aplicarán las siguientes determinaciones:

- a) Prohibición de realizar trabajos de arada o cava a profundidad superior a 70 cm.
- b) Prohibición de plantar árboles a menos de 2 m. del eje de la conducción.

Artículo 3.3.0.10. Red de saneamiento y depuración de aguas residuales.

1. La red de saneamiento y depuración de aguas residuales consta de la infraestructura municipal prevista en las Normas Subsidiarias compuesta por colector sobre la margen derecha del arroyo de El Manco, estación de bombeo desde la cuenca del arroyo El Manco a la del arroyo del Pilar, y EDAR en la margen izquierda del arroyo del Pilar.

2. Como medida de protección de la red se aplicarán las siguientes determinaciones:

- a) Prohibición de realizar trabajos de arada o cava a profundidad superior a 70 cm.
- b) Prohibición de plantar árboles a menos de 2 m. del eje de la conducción.

CAPÍTULO 4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO INMUEBLE HISTÓRICO.

Artículo 3.4.0.1. Identificación.

Los elementos protegidos se identifican, además de en este capítulo, en los planos de ordenación y en el anexo nº 1 a estas normas urbanísticas.

SECCIÓN 1ª. EDIFICIOS E INSTALACIONES.

Artículo 3.4.1.1. Normas generales.

1. El Ayuntamiento y, en su caso, los demás Organismos competentes, velarán con especial atención el cumplimiento por parte de los propietarios de edificios o instalaciones protegidos del deber de destinarlos efectivamente al uso establecido en las Normas Subsidiarias y conservarlos en condiciones idóneas de seguridad, salubridad y ornato público.

2. En el supuesto de incumplimiento por los propietarios del deber de conservación, los Ayuntamientos y, en su caso, los demás Organismos competentes ordenarán de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras de conservación necesarias, con indicación del plazo de ejecución. Si transcurrido este plazo el propietario no actuase, el Ayuntamiento o los Organismos competentes realizarán las obras, con carácter preferente respecto a otras actuaciones, a costa de los propietarios.

3. Las demoliciones solo serán autorizable, en su caso, mediante declaración de ruina en los términos regulados en el artículo 247 del Real Decreto Legislativo 1/1999 y artículo 17 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística, salvo cuando se trate de elementos añadidos ajenos al edificio o instalación protegidos.

4. Las parcelas correspondientes a edificios o instalaciones protegidos serán indivisibles en tanto subsistan estos. No obstante, cuando debido a las dimensiones o forma de la parcela existan partes

de la misma sin relación espacial o funcional con el elemento protegido, podrá proponerse mediante Estudio de Detalle, en el que queden suficientemente justificadas estas circunstancias, la segregación de la parcela. En todo caso, la parcela segregada correspondiente al elemento protegido deberá ser compatible con las condiciones de edificación establecidas para el mismo.

5. Al objeto de la aplicación de las medidas particularizadas de protección se establecen las siguientes categorías de inmuebles:

- a) Edificios e instalaciones urbanos, con tres niveles de protección, A, B y C.
- b) Inmuebles singulares.
- c) Edificios e instalaciones agrarios.

Artículo 3.4.1.2. Normas específicas de protección para edificios e instalaciones urbanos.

1. Nivel de protección A.

a) Se aplicará el nivel de protección A a los siguientes inmuebles:

- P01. Iglesia Parroquial de San Eutropio y Sacristía.
- P02. Ermita de San Albino.
- P03. Cúpula de la Capilla del Ayuntamiento.

b) En el nivel de protección A solo serán autorizables las siguientes obras:

b1) Consolidación: Conjunto de obras de carácter estructural cuya finalidad es mantener el edificio o una parte del mismo en las condiciones de estabilidad necesarias para su uso, sin modificar las características de la estructura portante original en su aspectos esenciales.

b2) Adecentamiento: Conjunto de obras menores de carácter superficial (revocos, pintura, carpintería interior, pequeñas instalaciones, etc.), que no suponen modificación estructural ni de distribución.

2. Nivel de protección B.

a) Se aplicará el nivel de protección B a los siguientes inmuebles:

- P04. Edificio en plaza de San Juan de Letrán nº 3.
- P05. Edificio en calle Larga nº 2.
- P06. Edificio en calle Larga nº 17.
- P07. Edificio en calle Larga nº 27.
- P08. Edificio en calle Larga nº 29.
- P09. Edificio en calle Larga nº 32.
- P10. Edificio en calle Larga nº 33.
- P11. Edificio en calle Larga nº 35.
- P12. Edificio en calle Larga nº 37.
- P13. Edificio en calle Larga nº 38.
- P14. Edificio en calle Larga nº 40.
- P15. Edificio en calle Larga nº 53.
- P16. Edificio en calle Larga nº 58.
- P17. Edificio en calle Larga nº 62.
- P18. Edificio en calle Ramón Gómez de la Serna nº 15.
- P19. Edificio en calle Ramón Gómez de la Serna nº 22.
- P20. Edificio en calle Padre Barea nº 40.
- P21. Edificio en calle Padre Barea nº 44.
- P22. Edificio en calle Padre Barea nº 46.
- P23. Edificio en calle Padre Barea nº 56.

b) En el nivel de protección B serán admisibles, además de las obras del nivel de protección A, las siguientes:

b1) Modernización, consistentes en el conjunto de obras cuya finalidad es la adecuación de la organización del edificio a las necesidades actuales de uso, tales como redistribución interior, sustitución del sistema general de instalaciones o incorporación de un sistema nuevo, sustitución de carpinterías exteriores, colocación de aislamientos, impermeabilización, etc.

b2) Demoliciones de edificaciones auxiliares independientes del edificio principal, así como demoliciones parciales en el edificio principal integradas en obras de rehabilitación del mismo, hasta un máximo del 20 % de la superficie construida de aquel.

b3) Ampliación en planta compatible con la normativa de edificación y uso que afecte al edificio.

b4) En las fachadas solo serán admisibles obras de consolidación o adcentamiento en las que se mantengan las configuración de huecos, elementos compositivos y ornamentales, materiales, acabados, cerrajerías, etc., así como la restitución de elementos originales de la fachada.

3. Nivel de protección C.

a) Se aplicará el nivel de protección C a los siguientes inmuebles:

- P24. Edificio en calle Maestro Castejón nº 46.
- P25. Edificio en calle Hermanos Machado nº 3.
- P26. Edificio en calle Cantarero nº 17.

b) En el nivel de protección C se aplicará a la primera crujía del edificio las normas de protección del nivel B.

Artículo 3.4.1.3. Normas específicas de protección para inmuebles singulares.

1. Las normas específicas de protección para inmuebles singulares se aplicarán a los siguientes elementos:

- P27. Fuente del Cañuelo, en la calle Cruz de la Fuente.
- P28. Cruz de la Fuente, en la calle Cruz de la Fuente.
- P29. Chimenea de antigua fundición en calle Ganivet.

2. A los inmuebles singulares protegidos se les aplicará, en lo que les afecte, la normativa del nivel de protección A.

Artículo 3.4.1.4. Normas específicas de protección de edificios e instalaciones agrarios.

1. Las normas específicas de protección de edificios e instalaciones agrarios se aplicarán a los siguientes inmuebles:

- P30. Cortijo El Palomar.
- P31. Casa El Palomar.
- P32. Cortijo Los Galindos.
- P33. Molino de Los Arenales.
- P34. Cortijo de Carpia.
- P35. Cortijo de Monte Palacio.
- P36. Cortijo de La Mocheta.
- P37. Cortijo de Monte Carcón.
- P38. Cortijo de Orbaneja.

2. A los edificios e instalaciones agrarios protegidos se les aplicará la siguiente normativa:

a) Al conjunto de la edificación se le aplicará el nivel de protección B.

b) A los elementos singulares tales como miradores, torres de contrapeso, palomares, portadas a patios y jardines, etc., se les aplicará el nivel de protección A.

c) La realización de edificios de nueva planta en el entorno de edificios agrarios protegidos deberá ir precedida de la formulación de Estudio de Detalle, en el que se valoren las distintas alternativas de emplazamiento del nuevo edificio y se justifique la no afección a los valores protegidos.

SECCIÓN 2ª. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

Artículo 3.4.2.1. Protección de yacimientos arqueológicos.

1. En el momento de la redacción de estas Normas no existen en Paradas yacimientos arqueológicos inventariados. En los yacimientos arqueológicos que pudieran delimitarse como consecuencia de la realización de excavaciones o hallazgos casuales, se aplicarán las siguientes determinaciones, establecidas para las Zonas de Servidumbre Arqueológica en el artículo 75 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía:

a) La realización de obras o actuaciones de cualquier clase que lleven aparejadas la remoción de terrenos se notificará previamente a la Consejería de Cultura.

b) Corresponde a los promotores de las obras o actuaciones remitir a la Consejería de Cultura la notificación a que se refiere el apartado anterior, 15 días antes, como mínimo, de la iniciación de las obras computados a partir de la recepción de la mencionada notificación.

c) Recibida la notificación, la Consejería de Cultura podrá ordenar la realización de catas o prospecciones arqueológicas, en el plazo de los quince días a que se refiere el apartado anterior, fijando los plazos y condiciones que resulten necesarios, lo que deberá ser ejecutado por el promotor de las obras, según se establece en el artículo 48.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

d) La realización de las obras y actuaciones a que hace referencia el apartado a) de este artículo estará sometida en todo momento a la inspección de la Consejería de Cultura.

e) Si las condiciones de edificación y uso establecidas en esta Normas Subsidiarias fueran incompatibles con la protección del yacimiento arqueológico, se procederá a la suspensión de licencias en el ámbito del mismo y a la modificación o revisión del planeamiento para su adecuación.

3. Los hallazgos casuales de restos arqueológicos deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de cinco días y adoptará cuantas medidas estime necesarias para la protección del lugar donde se hubiere producido.

TÍTULO 4. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Artículo 4.0.0.1. Actuaciones urbanísticas.

1. En estas Normas se denominan actuaciones urbanísticas a aquellas actuaciones sobre el núcleo urbano o el territorio realizadas en el marco de la legislación y el planeamiento urbanísticos que requieren acciones de ordenación urbanística detallada y/o de ejecución.
2. Las actuaciones urbanísticas previstas expresamente en este Título no agotan las posibilidades de desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias; el Ayuntamiento podrá regular otras actuaciones urbanísticas de similar o distinta naturaleza, en los supuestos y circunstancias previstos en la legislación urbanística y en estas Normas.

Artículo. 4.0.0.2. Desarrollo de las Normas Subsidiarias.

1. Las Normas Subsidiarias se desarrollarán en los ámbitos establecidos al efecto.
2. El suelo urbano consolidado no requiere actuaciones de ordenación detallada.
3. El suelo urbano no consolidado se ordenará cuando sea preciso mediante Planes Especiales.
4. El Suelo urbanizable sectorizado se ordenará mediante Planes Parciales, salvo que estuviera calificado como sistema general, en cuyo caso se ordenará mediante Planes Especiales o mediante Planes Parciales por inclusión en los ámbitos de los respectivos sectores.
5. El suelo no urbanizable se ordenará, cuando sea preciso, mediante Planes Especiales.
6. Los Planes Parciales que desarrollen los sectores AE-5 y AE-6 deberán ser informados por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, al objeto de constatar la no afección al cordel de Morón.

Artículo 4.0.0.3. Ejecución de las Normas Subsidiarias.

1. Las Normas Subsidiarias se ejecutarán en los ámbitos de unidades de ejecución mediante alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.
2. La delimitación de unidades de ejecución y la determinación de los sistemas de actuación se establecerá en el planeamiento de desarrollo de cada actuación.

Artículo 4.0.0.4. Condiciones previas al desarrollo de las actuaciones urbanísticas.

Previamente a la formación de los instrumentos de desarrollo previstos para cada actuación urbanística, no se autorizarán licencias de urbanización, parcelación o edificación, salvo en los supuestos previstos en la Ley. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá autorizar estos actos sin estar formulado los instrumentos de desarrollo, cuando se trate de suelos urbanos no consolidados y no se comprometa la ordenación urbanística y se garantice el cumplimiento de las cargas que pudieran corresponder en su momento a los particulares.

Artículo 4.0.0.5. Actuaciones urbanísticas previstas.

Atendiendo a su naturaleza las Normas Subsidiarias prevén los siguientes tipos de actuaciones urbanísticas:

- Actuaciones de consolidación (AC).
- Actuaciones de sistema general viario (ASGV).
- Actuaciones de sistema general de espacios libres (ASGEL).
- Actuaciones de sistema general de equipamientos sociales (ASGES).

- Actuaciones de sistema general de infraestructuras (ASGI).
- Actuaciones de extensión (AE).
- Actuaciones de protección hidráulica (APH)
- Actuaciones de mejora del medio natural (AMMN).

Artículo 4.0.0.6. Criterios de ordenación.

1. El planeamiento de desarrollo contendrán un estudio paisajístico en el que se considere la inserción de las actuaciones urbanísticas en el paisaje urbano y territorial y se establezcan, en su caso, medidas correctoras. Si estas actuaciones incluyesen bordes urbanos, se ordenarán estos con tratamiento de fachada al objeto de mejorar la imagen externa del núcleo urbano.

2. En el caso de las actuaciones AE1, AC4, AE5 y AE6, situadas en puntos de alta visibilidad desde los principales accesos al núcleo urbano, la ordenación pormenorizada especificada en el apartado anterior prestará especial atención al mantenimiento del relieve del terreno, al tratamiento, en su caso, de los taludes resultantes de explanaciones y a la utilización de las áreas libres como componente de la ordenación de los bordes.

3. El planeamiento de desarrollo incorporará las medidas correctoras de la Declaración de Impacto Ambiental de las Normas Subsidiarias con el suficiente grado de detalle, conforme al alcance y contenido de las distintas figuras de planeamiento y en la medida que corresponda su aplicación.

Artículo 4.0.0.7. Actuaciones de consolidación.

1. Corresponden a actuaciones dirigidas a la compleción y reforma, en su caso, del tejido urbano, la dotación de equipamientos comunitarios y espacios libres integrados en la actuación, la mejora de la urbanización, y otros fines análogos, a desarrollar mediante Planes Especiales, en suelos clasificados como urbanos no consolidados.

2. Los Planes Especiales contendrán, además de las previstas en la LOUA y RP, las siguientes determinaciones:

a) Definirán, completarán y pormenorizarán, según los casos, las determinaciones de la LOUA, del RP y de las Normas Subsidiarias, en cuanto a infraestructuras de urbanización, uso, edificación y parcelación y reservas de suelos para dotaciones sociales públicas según los estándares definidos en el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, con el criterio de flexibilización del destino de las reservas de suelo para equipamientos sociales.

b) Ajustarán, en su caso, la delimitación del área de reparto correspondiente, en el ámbito del Plan Especial, excluyendo de ella los terrenos para los que se mantengan las condiciones de edificación existentes y aplicando a los restantes el aprovechamiento medio fijado por las Normas Subsidiarias (artículo 58.3 LOUA).

c) Delimitarán unidades de ejecución y establecerán los sistemas de actuación para la totalidad del ámbito.

3. Actuaciones de consolidación previstas:

a) AC.1. Corresponde al sector urbano no consolidado y destino industrial situado en la periferia septentrional del núcleo urbano, en la margen exterior de la calle Turina, con una superficie de 2,83 has. El Plan Especial ordenará el ámbito de la actuación de acuerdo con las especificaciones del apartado 2 anterior, completando y cerrando el sector.

b) AC.2. Situada en la periferia septentrional, margen izquierda de la carretera a Carmona, y clasificada como urbana no consolidada con destino residencial, corresponde a la modificación de las Normas Subsidiarias vigentes, "Polígono Las Lagunetas" aprobada por la C.P.U el 24/6/1.992, que mantiene las condiciones de desarrollo y ejecución establecidas en la misma.

c) AC.3. Corresponde al sector urbano no consolidado y destino residencial situado entre el sector Las Lagunetas y el colegio Luis Vives, al norte del núcleo urbano, con una superficie de 0,47 has. El Plan Especial ordenará ámbito de la actuación de acuerdo con las especificaciones del apartado 2 anterior, resolviendo la continuidad y articulación con los suelos colindantes y el borde urbano del sector.

d) AC.4. Corresponde al sector de suelo urbano no consolidado y destino residencial e industrial comprendido entre el límite del suelo urbano consolidado del sector de la margen izquierda de la carretera a Arahal y de la margen exterior de la calle Wenceslao Fernández Flores, y un nuevo vial perimetral previsto desde la carretera de Arahal al camino del Birrete, con una superficie de 2,16 has el subsector residencial y 4,76 has el industrial. El Plan Especial ordenará el ámbito de la actuación de acuerdo con las especificaciones del apartado 2 anterior, completando el sector urbano consolidado, definiendo la nueva fachada urbana en un enclave de alta visibilidad desde la campiña, y resolviendo la transición entre el subsector industrial y el residencial, donde se localizarán preferentemente las dotaciones públicas del sector.

e) AC.5. Corresponde al sector de suelo urbano no consolidado y destino residencial e industrial situado al sureste del núcleo urbano, con una superficie de 5,03 has el subsector residencial y 2,57 has el industrial. El Plan Especial ordenará el ámbito de la actuación de acuerdo con las especificaciones del apartado 2 anterior, resolviendo la transición entre los suelos residenciales y los industriales, así como con los suelos colindantes, y ordenando el extenso borde urbano del sector.

La ejecución de este sector, cuyo ámbito incluye un tramo de la vía pecuaria cañada real de La Puebla, queda condicionada a la conclusión del expediente de desafectación del mismo.

Así mismo, la ejecución de este sector está supeditada a la ejecución de las actuaciones previstas en el estudio de inundabilidad del arroyo El Manco aprobado por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Artículo 4.0.0.8. Actuaciones de sistema general viario.

1. Corresponde a actuaciones de nuevos elementos del sistema general viario o reforma del existente, no integradas en actuaciones de consolidación o extensión, localizadas indistintamente en suelo urbano no consolidado, urbanizable o no urbanizable.
2. La ordenación detallada de las actuaciones de sistema general viario se realizarán mediante Plan Especial o Proyecto de Urbanización, y se ejecutarán, cuando afecte a carreteras, por convenio entre el Ayuntamiento y las administraciones titulares de las mismas, y en los restantes casos por imputación como cargas exteriores a los suelos urbanos no consolidados y urbanizables.
3. Las actuaciones de sistema general viario previstas se especifican en los planos de ordenación correspondientes.

Artículo 4.0.0.9. Actuaciones de sistema general de espacios libres.

1. Son actuaciones de elementos del sistema general de espacios libres localizadas en suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado.
 2. La ordenación detallada se realizará mediante Plan Especial, salvo la ASGEL.3 que se realizará por el Plan Parcial de la AE.6. La gestión del suelo, por inclusión en áreas de reparto. La ejecución, por imputación como carga exterior a los suelos urbanos no consolidados y urbanizables sectorizados, artículo 113.1.j) de la LOUA, en la misma proporción establecida para la delimitación del área de reparto correspondiente y, en su defecto, por el Ayuntamiento.
2. Actuaciones de sistema general de espacios libres previstas:

a) ASGEL.1. Corresponde a los terrenos situados en torno a la Cruz de la Fuente, en el perímetro oriental del núcleo urbano, margen izquierda de la carretera a Marchena, frente a la Fuente del

Cañuelo, clasificados como urbano no consolidado, con superficie de 0,26 has. La actuación tiene por objeto la ordenación como espacio libre de los suelos afectados.

b) ASGEL.2. Corresponde a los terrenos situados en la periferia oriental del núcleo urbano, margen derecha de la carretera a Marchena, junto al Molino de los Arenales, en los que queda incluida la Fuente del Cañuelo, clasificados como suelo urbano no consolidado y como suelo urbanizable, con superficies respectivas de 1,43 has y 1,61 has. La actuación tiene por objeto la ordenación del ámbito afectado como espacio libre con rango de parque urbano.

c) ASGEL.3. Corresponde a los terrenos situados en el perímetro oeste y norte de la actuación de extensión industrial AE.6, clasificados como suelo urbanizable, con superficie de 3,21 has. La actuación tiene por objeto la protección paisajística de la AE.6.

Artículo 4.0.0.10. Actuaciones de sistema general de equipamientos sociales.

1. Son actuaciones de sistema general de equipamientos sociales en suelo urbano no consolidado o urbanizables sectorizados.

2. Actuaciones de dotaciones públicas previstas:

a) ASGES.1. Corresponde a los terrenos de la ampliación del colegio Luis Vives, edificio de calle Estación, incluido el vial perimetral que configura el nuevo límite de la parcela, clasificados como urbano no consolidado, con superficie de 0,41 has. La actuación tiene por objeto la ordenación del borde urbano en este sector, en continuidad con la AC.3, colindante, y la regularización y ampliación de las parcelas de equipamientos existentes. El desarrollo de la actuación se realizará mediante Estudio de Detalle. El sistema de gestión será por ocupación directa a partir de su inclusión en área de reparto conjuntamente con sectores de suelo urbano no consolidado y, en su defecto, por expropiación.

Artículo 4.0.0.11. Actuaciones de sistema general de infraestructuras.

1. Corresponde a actuaciones de nueva infraestructura de urbanización o reforma de la existente, de carácter local o general, localizadas indistintamente en suelo urbano, apto para urbanizar o no urbanizable.

2. Actuaciones de infraestructuras previstas:

a) AI.1. Corresponde a la actuación de infraestructura general de saneamiento de la cuenca del arroyo de El Manco y su trasvase a la cuenca del arroyo de El Pilar y estación depuradora. La modalidad de desarrollo y ejecución será objeto de convenio entre el Ayuntamiento y administraciones competentes en materia de redes generales de saneamiento y depuración de aguas residuales.

Artículo 4.0.0.12. Actuaciones de extensión.

1. Corresponde a actuaciones de extensión del núcleo urbano en suelo urbanizable sectorizado, a desarrollar mediante Planes Parciales, los cuales delimitarán las unidades de ejecución y establecerán los sistemas de actuación.

2. Actuaciones de extensión previstas:

a) AE.1. Situada en la periferia occidental del núcleo urbano, márgenes derecha e izquierda de la carretera a Arahal, y clasificada como urbanizable con destino industrial, corresponde al sector PI.1 del suelo apto para urbanizar de las Normas Subsidiarias vigentes, con Plan Parcial aprobado por la CPOTU el 8/2/2.002, que mantiene las condiciones de desarrollo y ejecución establecidas en el mismo.

b) AE.2. Situada en la periferia oriental del núcleo urbano, y clasificada como urbanizable con destino residencial, corresponde al sector PR.1 del suelo apto para urbanizar de las Normas

Subsidiarias vigentes, con Plan Parcial aprobado por la CPOTU el 23/10/1.997, que mantiene las condiciones de desarrollo y ejecución establecidas en el mismo.

c) AE.3. Corresponde al sector de suelo urbanizable sectorizado y destino residencial situado en la periferia oriental, con una superficie de 20,07 has. El Plan Parcial ordenará el ámbito de la actuación, resolviendo la continuidad con los suelos colindantes, así como el extenso borde urbano de este sector, y localizará preferentemente las dotaciones sociales públicas en las inmediaciones de los sistemas generales de espacio libres SGEL.3 y 4, "Parque de la Fuente del Cañuelo".

La ejecución de este sector, cuyo ámbito incluye un tramo de la vía pecuaria cañada real de La Puebla, queda condicionada a la conclusión del expediente de desafección del mismo.

d) AE.4. Situada en la periferia meridional del núcleo urbano, y clasificada como urbanizable con destino residencial, corresponde a los sectores Los Carrascales 1ª y 2ª fases del suelo apto para urbanizar de las Normas Subsidiarias vigentes, con Planes Parciales aprobados por la CPOTU el 28/6/1.994 y el 27/9/1.995, respectivamente, que mantienen las condiciones de desarrollo y ejecución establecidas en los mismos. No obstante, la autorización de edificaciones en la zona delimitada como inundable en el estudio de inundabilidad del arroyo del Manco aprobado por la confederación Hidrográfica del Guadalquivir, requerirá la realización previa de las actuaciones previstas en el mismo.

e) AE.5. Corresponde al sector de suelo urbanizable sectorizado y destino industrial situado en la margen derecha de la carretera SE-211, de enlace de Paradas con la autovía A-92, con superficie de 4,54 has. El Plan Parcial ordenará el ámbito de la actuación, resolviendo el acceso desde la carretera SE-211, así como el perímetro de la actuación conformándolo como fachada urbana.

f) AE.6. Corresponde al sector de suelo urbanizable sectorizado y destino industrial situado en la margen izquierda de la carretera SE-211, de enlace de Paradas con la autovía A-92, con superficie de 19,63 has. El Plan Parcial, que incluirá el sistema general de espacios libres SGEL.7, perimetral al mismo, ordenará ambos ámbitos, resolviendo el acceso al sector desde la carretera SE-211 y el perímetro de la actuación conformándolo como fachada urbana.

Artículo 4.0.0.13. Actuaciones de protección hidráulica.

1. Corresponden a actuaciones de defensa frente a posibles inundaciones.

2. Actuaciones de protección hidráulica previstas:

a)APH.1. Corresponde al encauzamiento del arroyo del Manco de acuerdo con las especificaciones del denominado "Estudio de inundabilidad de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Paradas", redactado en marzo de 2.004 e informado favorablemente por la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir el 21 de abril de 2.004.

Artículo 4.0.0.14. Actuaciones de mejora del medio natural.

1. Corresponde a actuaciones de mejora y restauración de las condiciones de determinadas áreas de suelo no urbanizable especialmente degradadas, localizadas generalmente en la periferia del núcleo urbano.

2. Actuaciones de mejora del medio natural previstas:

a) AMMN1. Corresponde a la cantera situada en la margen derecha de la carretera a Arahal, próxima al núcleo urbano de Paradas. La actuación tiene por objeto la recuperación de la cantera como espacio libre periurbano, corrigiendo el alto impacto visual desde uno de los principales accesos a Paradas.

b) AMMN2. Corresponde al sector de suelo no urbanizable situado en la margen exterior de la carretera SE-211, de enlace de Paradas con la autovía A-92, en el tramo de la misma comprendido entre el cementerio y el camino del Birrete, en el que la ocupación periurbana asocia una alta

degradación del medio natural por la elevación de la rasante del terreno hasta la cota de la carretera mediante la formación de escombreras, en uno de los puntos de mayor visibilidad de la campiña desde el núcleo urbano. La actuación tiene por objeto la recuperación de las condiciones del medio natural, especialmente el perfil del terreno, sin descartar la erradicación de las ocupaciones y usos periurbanos existentes.

3. El desarrollo de las AMMN se realizará mediante Plan Especial, el cuál determinará las condiciones de ejecución del mismo.

Artículo 4.0.0.15. Iniciativas en la formulación del planeamiento de desarrollo.

Será de iniciativa privada la formulación del planeamiento de desarrollo de las actuaciones urbanísticas de consolidación -AC- y de extensión -AE-, y de iniciativa pública el correspondiente a las actuaciones de urbanísticas de sistemas generales viario -ASGV-, de espacios libres -ASGEL- y de equipamientos sociales -ASGES-, las de protección hidráulica -APH- y la de mejora del medio natural -AMMN-, con la excepción de aquellas que queden incluidas en ámbitos de actuaciones de consolidación o extensión, que se ordenarán conjuntamente con estas. No obstante, en las circunstancias y mediante los procedimientos establecidos en la LOUA podrán reconsiderarse estas iniciativas.

Artículo 4.0.0.16. Relaciones e incidencias entre las distintas actuaciones.

1. Con carácter general, al objeto de resolver la articulación entre las distintas actuaciones urbanísticas y la dotación de infraestructuras de urbanización, el planeamiento de desarrollo deberá justificar, en su caso, mediante la documentación oportuna, la continuidad de las redes viarias y de infraestructuras de cada actuación urbanística con sus colindantes.

2. Específicamente, se establecen las siguientes vinculaciones en la ordenación detallada y ejecución de las actuaciones urbanísticas:

- a) Las actuaciones ASGV.2, ASGV.3 y ASGV.6 se ordenarán y ejecutarán previa o simultáneamente a las actuaciones AE.3, AC.4 AE.6, respectivamente.
- b) La actuación ASGEL.3 se ordenará y ejecutará previa o simultáneamente a la actuación AE.6.
- c) La actuación APH.1 se ejecutará previa o simultáneamente a la actuación AC.5.

Artículo 4.0.0.17. Orden de prioridades y plazos de ejecución.

1. El desarrollo y ejecución de las actuaciones previstas en las Normas Subsidiarias se realizará en dos etapas sucesivas de cuatro años.

2. Pertenecen a la primera etapa las siguientes actuaciones urbanísticas:

- Actuaciones de consolidación AC.1, 3 y 4.
- Actuaciones de sistema general viario ASGV.3, 4 y 6.
- Actuaciones de sistema general de espacios libres ASGEL.1 y 3.
- Actuaciones de sistema general de equipamientos sociales ASGES.1.
- Actuación de infraestructuras AI.1
- Actuaciones de extensión AE.5 y 6.
- Actuaciones de mejora del medio natural AMMN.1 y 2.

3. Pertenecen a la segunda etapa las siguientes actuaciones urbanísticas:

- Actuación de consolidación AC.5.
- Actuaciones de sistema general viario ASGV.1, 2 y 5.
- Actuación de sistema general de espacios libres ASGEL 2.
- Actuación de extensión AE.3.
- Actuación de protección hidráulica APH.1.

4. El planeamiento de desarrollo de las actuaciones urbanísticas de iniciativa privada deberá presentarse para su aprobación inicial dentro de los dos primeros años de cada etapa. La ejecución deberá iniciarse dentro de los cuatro años de cada etapa.

5. El Ayuntamiento podrá autorizar el desarrollo y ejecución en la primera etapa de actuaciones urbanísticas previstas inicialmente en la segunda etapa.

Artículo 4.0.0.18. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.

1. Área de reparto AR1, constituida por los sectores de suelo urbano no consolidado SUNC.S1, S5 y S8, más un 5% de la superficie de estos, de suelo de sistemas generales.

PARÁMETROS ÁREA DE REPARTO AR.1.

ÁMBITOS	SUPERF (m2)	A. O. m2t/m2s	C.P.	A.C.		A.M.		Saldo (AC - AM)	
				m2t.u.c/m2s.	m2u.c.	m2t.u.c/m2s.	m2u.c.	m2t.u.c/m2s.	m2u.c.
SUNC.S1	28.273	0,6000 ZI.1	1,000	0,6000	16.964	0,5715	16.159	+ 0,0285	+ 803
SUNC.S5	47.587	0,6000 ZI.1	1,000	0,6000	28.552	0,5715	27.197	+ 0,0285	+ 1.356
SUNC.S8	25.706	0,6000 ZI.1	1,000	0,6000	15.424	0,5715	14.692	+ 0,0285	+ 733
S.G	5.058	0,0000	---	0,0000	0,000	0,5715	2.892	- 0,5715	- 2.892
AR.1	106.624	---	---	---	60.940	0,5715	60.940	---	0,000

A..O = Aprov. objetivo/ C.P. = Coef. ponderación/ A.C = Aprov. característico/ A.M = Aprov. medio/ u.c = unidades características

2. Área de reparto AR2, constituida por los sectores de suelo urbano no consolidado SUNC.S3, S6, S9 y S10, más un 5 % de la superficie de estos de suelo de sistemas generales.

PARÁMETROS ÁREA DE REPARTO AR.2.

ÁMBITOS	SUPERF (m2)	A. O. m2t/m2s	C.P.	A.C.		A.M.		Saldo (AC - AM)	
				m2t.u.c/m2s.	m2u.c.	m2t.u.c/m2s.	m2u.c.	m2t.u.c/m2s.	m2u.c.
SUNC.S3	4.669	0,6000 ZR1	1,000	0,6000	2.801	0,5714	2.668	+ 0,0286	+ 133
SUNC.S6	21.056	0,6000 ZR1	1,000	0,6000	12.634	0,5714	12.032	+ 0,0286	+ 602
SUNC.S9	27.662	0,6000 ZR1	1,000	0,6000	16.597	0,5714	15.807	+ 0,0286	+ 790
SUNC.S10	18.111	0,3000 ZR2	2,000	0,6000	10.867	0,5714	10.349	+ 0,0286	+ 518
S.G	3.575	0,0000	---	0,0000	0,000	0,5714	2.043	- 0,5714	- 2.043
AR.2	75.073	---	---	---	42.899	0,5714	42.899	---	0,000

A..O = Aprov. objetivo/ C.P. = Coef. ponderación/ A.C = Aprov. característico/ A.M = Aprov. medio/ u.c = unidades características

3. Área de reparto AR3, constituida por el sector de suelo urbanizable sectorizado SUs.S3, más un 5% de la superficie de este de suelo de sistemas generales.

PARÁMETROS ÁREA DE REPARTO AR. 3.

ÁMBITOS	SUPERF (m2)	A.O. m2t/m2s	C.P.	A.C.		A.M.		Saldo (A.C - A.M.)	
				m2t.u.c/m2s	m2u.c.	m2t.u.c/m2s	m2u.c.	m2t.u.c/m2s	m2u.c.
SUs.S3	200.695	0,6000 ZR3	1,00	0,6000	120.417	0,5714	114.677	+ 0,0286	+ 5.738
S.G.	10.035	0,0000	---	0,000	0,000	0,5714	5.734	- 0,5714	- 5.738
A.R.3	210.730	---	---	---	120.417	0,5714	120.411	---	0,000

A..O = Aprov. objetivo/ C.P. = Coef. ponderación/ A.C = Aprov. característico/ A.M = Aprov. medio/ u.c = unidades características

4. Área de reparto A.R.4, constituida por el sector de suelo urbanizable sectorizado SUBS.S6, más un 5 % de suelo de sistemas generales.

PARÁMETROS ÁREA DE REPARTO AR. 4.

ÁMBITOS	SUPERF (m2)	A.O. m2t/m2s	C.P.	A.C.		A.M.		Saldo (A.C - A.M.)	
				m2t.u.c./m2s	m2u.c.	m2t.u.c./m2s	m2u.c.	m2t.u.c./m2s	m2u.c.
SUBS.S6	45.423	0,5000 ZI2	1,00	0,5000	22.712	0,4762	21.630	+ 0,0238	+ 1.082
S.G.	2.271	0,0000	---	0,0000	0,000	0,4762	1.081	- 0,4762	- 1.082
A.R.4	47.694	---	---	---	22.712	0,4762	22.711	---	0,000

A..O = Aprov. objetivo/ C.P. = Coef. ponderación/ A.C = Aprov. característico/ A.M = Aprov. medio/ u.c = unidades características

5. Área de reparto AR.5, constituida por el sector de suelo urbanizable sectorizado SUBS.S7, más el sistema general de espacios libres SGEL.7.

PARÁMETROS ÁREA DE REPARTO AR. 5.

ÁMBITOS	SUPERF (m2)	A.O. m2t/m2s	C.P.	A.C.		A.M.		Saldo (A.C - A.M.)	
				m2t.u.c./m2s	m2u.c.	m2t.u.c./m2s	m2u.c.	m2t.u.c./m2s	m2u.c.
SUBS.S7	196.271	0,5000 ZI2	1,00	0,5000	98.136	0,4297	84.338	+ 0,0703	+13.798
S.G.	32.090	0,0000	---	0,0000	0,000	0,4297	13.789	- 0,4297	- 13.798
A.R.5	228.361	---	---	---	98.136	0,4297	98.127	---	0,000

A..O = Aprov. objetivo/ C.P. = Coef. ponderación/ A.C = Aprov. característico/ A.M = Aprov. medio/ u.c = unidades características

TÍTULO 5. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO 1. RED VIARIA.

Artículo 5.1.0.1. Condiciones de accesibilidad de la parcela.

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

Artículo 5.1.0.2. Condiciones del nuevo viario.

Salvo determinaciones específicas en los Planos de Ordenación correspondientes, el nuevo viario se atenderá a las siguientes condiciones:

1. La sección transversal de las calzadas de tráfico rodado tendrá las siguientes dimensiones mínimas:

a) En áreas residenciales:

a1) Seis metros en calzadas de dos carriles que dispongan de aparcamientos laterales en alguna de sus márgenes.

a2) Siete metros en calzadas de dos carriles que no dispongan de aparcamientos laterales.

a3) Doce metros en calzadas de cuatro carriles.

b) En áreas industriales y terciarias:

b1) Ocho metros en calzada de dos carriles.

b2) Catorce metros en calzadas de cuatro carriles.

2. La sección transversal del acerado tendrá una dimensión mínima de dos metros.

3. Excepcionalmente podrán autorizarse dimensiones inferiores a las especificadas en los apartados anteriores en acometidas de nuevo viario a viario preexistente, cuando las menores dimensiones de éste lo requieran. Pero en todo caso la sección transversal del acerado medida en cualquier punto de la misma no será menor de un metro y veinte centímetros.

4. En ningún caso se admitirán soluciones de nuevo viario en "fondo de saco".

Artículo 5.1.0.3. Aparcamientos.

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán las siguientes:

- Aparcamiento en cordón: 5,00 m x 2,00 m

- Aparcamiento en batería: 4,50 m x 2,20 m

Artículo 5.1.0.4. Materiales aconsejables.

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

a) Calzada de tráfico rodado: Macadam con riego profundo, hormigón asfáltico, losa de hormigón o adoquinado con piedra natural sobre firme de hormigón.

b) Aceras y calles peatonales: Piedra natural o baldosa hidráulica, rematadas con bordillo de piedra natural o de hormigón prefabricado. También irán rematados 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 o adoquinado con piedra natural sobre firme de hormigón.

CAPÍTULO 2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Artículo 5.2.0.1. Abastecimiento a través de la red municipal.

1. La demanda de abastecimiento desde la red municipal, considerando para Paradas un nivel medio de actividad industrial y comercial, para el año horizonte 2012, se fijará con los siguientes criterios (Art 10 PHG)::

a) Población permanente e industria conectada a la red municipal, 240 litros/habitante y día. La distribución de esta demanda se supondrá uniforme a lo largo de todo el año.

b) Población estacional:

b1) Alojada en viviendas unifamiliares, 350 litros/plaza y día.

b2) Alojada en otros establecimientos distintos de la vivienda unifamiliar, 240 litros/plaza y día litros/habitante y día.

En ambos casos se considerará un periodo máximo de estacionalidad de 100 días al año.

2. Las medidas de ahorro de agua, a obtener mediante la mejora y mantenimiento de las redes de abastecimiento, permitirán la reducción de las demandas de un 6%. El ahorro de un 10 % debe ser un objetivo deseable (Art. PHG).

3. La demanda de abastecimiento se considerará satisfecha cuando (Art.10 PHG):

a) El déficit en un año sea inferior al 10 % de la demanda.

b) En dos años consecutivos, la suma de los déficit sea inferior al 16 % de la demanda anual.

c) En diez años consecutivos, la suma de los déficit sea inferior al 30 % de la demanda anual.

4. Con carácter general, y salvo estudios específicos que justifiquen otros datos, se considerará un volumen de retorno del 80 % del suministro (Art. 10 PHG).

Artículo 5.2.0.2. Criterios de diseño.

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

2. La presión estática máxima en cualquier punto de la red no será superior a sesenta metros c.d.a. (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 cualquier sector pueda quedar fuera de servicio. Al objeto de poder vaciar la red en caso de

- Mataderos 1 viv. por cabeza sacrificada al día.
- Piscina Pública 1 viv. por cada 25 m3. de capacidad.

En el caso de usos industriales 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 5.3.0.2. Criterios de diseño.

1. La red se organizará preferentemente siguiendo el sistema unitario. Su trazado discurrirá por el viario y espacios públicos no edificables, adoptándose, a ser posible, pendientes iguales a las del terreno. Respecto al resto de las instalaciones enterradas, la red de saneamiento discurrirá siempre por cotas inferiores a las de estas.

2. 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.

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

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

5. 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.

CAPÍTULO 4. RED EXTERIOR DE ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PÚBLICO, Y TELEFONÍA.

Artículo 5.4.0.1. 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. En todo caso, el trazado a la red discurrirá por el viario y espacios públicos no edificables, y se instalará preferentemente enterrada.

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, se instalarán 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" (C.I.E.). Las luminarias y sus soportes se atenderán a las determinaciones que establezca el Ayuntamiento.

Artículo 5.4.0.2. Red de telefonía

Los proyectos de urbanización incluirán la ejecución de la red de telefonía. Su trazado seguirá el del viario y espacios públicos no edificables y será preferentemente subterráneo. Su cálculo y diseño se atenderá a la normativa de las compañías gestoras del servicio.

TÍTULO 6. NORMAS DE EDIFICACIÓN Y USO EN SUELOS URBANO Y URBANIZABLE SECTORIZADO.

CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES.

Artículo 6.1.0.1 Alcance.

Las normas generales se aplicarán al conjunto de los ámbitos que se especifican en el art. 6.2.0.1., quedando por tanto excluidos de su aplicación los ámbitos especificados en el Capítulo 3 de este Título "SECTORES DE MANTENIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL 83".

SECCIÓN 1ª. VIARIO Y ALINEACIONES.

Artículo 6.1.1.1. Viario.

1. La existencia de viario es requisito necesario, aunque no suficiente, para conferir a las parcelas urbanas la condición de parcelas edificables.
2. A los efectos del apartado anterior, la red viaria urbana está constituida por el conjunto de espacios viarios exteriores a los ámbitos establecidos para la regulación de las condiciones específicas de edificación y uso, y por aquellos otros espacios viarios que se definan y ejecuten en desarrollo de estas Normas Subsidiarias.
3. La apertura de nuevo viario en suelo urbano solo será posible mediante los Planes Especiales previstos en estas Normas Subsidiarias o mediante aquellos otros que sin estar expresamente previstos acuerde el Ayuntamiento su redacción. Las condiciones del nuevo viario serán las establecidas en la documentación gráfica correspondiente o en su defecto en las Normas de Urbanización.

Artículo 6.1.1.2. Alineaciones.

Con carácter general, salvo las modificaciones propuestas en la documentación gráfica correspondiente, se mantienen las alineaciones consolidadas. No obstante, mediante Estudio de Detalle será autorizable la rectificación puntual de alineaciones con el fin de la regularización del viario. En ningún caso serán autorizables rectificaciones sistemáticas de alineaciones al objeto del ensanche del viario.

SECCIÓN 2ª. PARCELARIO.

Artículo 6.1.2.1. Parcela urbanística.

La parcela urbanística es el ámbito de implantación de los edificios e instalaciones, y es por tanto el ámbito en el que se definen y son de aplicación las condiciones de edificación y uso definidas en estas Normas Urbanísticas, salvo que sea necesaria la pormenorización de la ordenación urbanística mediante el planeamiento de desarrollo que corresponda. En general, las parcelas urbanísticas coinciden con las catastrales.

Artículo 6.1.2.2. Condiciones de las parcelas.

1. Ninguna parcela urbanística existente con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias se considerará inedificable por razón de sus dimensiones o forma.
2. Las nuevas parcelas resultantes de segregaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Para edificación entremedianeras:

- Ancho mínimo, 6 m.
- Fondo mínimo, 12 m. si el edificio si alinea en fachada y 15 m. si el edificio se retranquea.
- Superficie mínima, 90 m².
- Superficie media del conjunto de las parcelas resultantes de la segregación, 100 m².

b) Para edificación aislada:

- Ancho mínimo, 15 m.
- Fondo mínimo, 20 m. si el edificio se retranquea de la línea de fachada y 15 m. si se alinea.

3. En actuaciones con destino a vivienda en las que los actos de edificación precedan a los de parcelación, por tratarse de actuaciones unitarias de conjunto de edificios, las dimensiones mínimas de las parcelas definidas en el apartado anterior de este artículo, podrán ajustarse en base a las soluciones arquitectónicas proyectadas.

SECCIÓN 3ª. EDIFICACIÓN.

Artículo 6.1.3.1. Ubicación de los edificios en las parcelas.

1. Los edificios se ceñirán a los linderos medianeros y de fachada de las respectivas parcelas, o bien se separarán de estos una distancia mínima de tres metros, tratándose los paramentos verticales como fachadas. En todo caso se procurará ocultar con la nueva edificación las medianeras de las parcelas colindantes.
2. En el interior de las parcelas se procurará la continuidad de las alineaciones y espacios libres con los de las parcelas colindantes, evitando la creación de nuevas medianeras vistas.
3. La autorización de nuevas medianeras vistas que excedan en mas de una planta o cuatro metros respecto a las edificaciones de las parcelas colindantes, en la parte del solar que se sitúe a mas de veinte metros del lindero de fachada, requerirá la formulación de un Estudio de Detalle en el que se valore el impacto sobre las parcelas colindantes y en cuyo trámite de información pública se cite personalmente a los propietarios afectados. La aprobación del Estudio de Detalle requerirá la incorporación de medidas que minimicen el impacto, o bien la aceptación de los propietarios de las parcelas colindantes.
4. A los efectos de la aplicación de estas normas urbanísticas se entenderá por "pared o muro medianero" aquel que se ubica sobre los linderos laterales o de fondo de las parcelas.

Artículo 6.1.3.2. Condiciones de salubridad de las viviendas. Patios y espacios libres interiores.

1. En todas las viviendas se cumplirá que al menos una o dos de sus estancias, según se trate de edificios de una o dos plantas, de entre los dormitorios, estar o comedor, presenten luces directas a la calle o, en su defecto, a un espacio libre interior de las siguientes características.
 - a) La superficie mínima de espacio libre será de veinticinco metros cuadrados por cada vivienda con frente al mismo, con un mínimo de cuarenta metros cuadrados.
 - b) El espacio libre permitirá la inscripción de una circunferencia cuyo diámetro no sea menor de seis metros ni de la altura media de la edificación con frente al mismo.

2. Aquellas estancias de entre los dormitorios, el estar o el comedor, que no tengan luces directas a la calle o al espacio libre interior definido en el apartado anterior deberán tener luces directas a patios interiores de las siguientes características:

a) Tendrán una superficie mínima de nueve metros cuadrados y admitirán la inscripción de una circunferencia de diámetro no menor de tres metros ni de la mitad de la altura media de los paramentos verticales que lo circundan.

Para el parcelario existente cuyas dimensiones impidan la realización del patio de dimensiones mínimas regulado en el párrafo anterior, podrán autorizarse patios con superficie mínima de siete metros cincuenta centímetros cuadrados, que admitan la inscripción de una circunferencia de diámetro no menor de dos metros y cincuenta centímetros.

b) Si el patio interior sirviese a más de una vivienda, el diámetro mínimo del círculo inscribible será de cuatro metros y su superficie mínima de veinte metros cuadrados.

Artículo 6.1.3.3. Altura de los edificios.

1. Con la excepción del apartado siguiente, la altura de la edificación máxima autorizable será de dos plantas y siete metros y veinticinco centímetros. No obstante con el fin de regularizar la altura del nuevo edificio con la de los colindantes, podrá autorizarse mayor altura sin superar las dos plantas.

2. En aquellas parcelas construidas con altura de tres o más plantas, la altura máxima autorizable será de tres plantas y diez metros.

3. La altura libre interior de la planta baja no será menor de tres metros y la de las restantes plantas situadas sobre la rasante, dos metros y sesenta centímetros.

4. La altura de los edificios se medirá con los siguientes criterios:

a) La altura autorizable de la edificación se medirá en la vertical trazada por el punto medio de la alineación de la parcela a la calle, computándose desde la rasante de la alineación hasta la cara superior del último forjado.

b) En parcelas con doble frente, la altura autorizable de la edificación se medirá en ambos frentes con el criterio del apartado anterior. Si la altura autorizable a ambas calles fuese distinta, la mayor de las dos alturas podrá profundizar hasta la mitad del fondo de la parcela. Igual criterio se seguirá en el caso de parcelas de un único frente cuando su lindero de fondo se sitúe a distinta cota de la alineación de fachada, considerándose para ello el lindero de fondo como un segundo frente de parcela, a los efectos de medir la altura.

c) En parcelas en esquina en las que la altura autorizable en ambas calles sea distinta, la altura aplicable al conjunto de la parcela será la correspondiente a la calle de mayor altura, con un fondo máximo de doce metros.

d) En el caso de edificios que presenten fachadas 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 del espacio libre a la alineación de la parcela.

e) Los criterios de medición de altura definidos en los apartados anteriores se extenderán por analogía a aquellos casos y circunstancias no previstos expresamente en los mismos.

5. Por encima de la altura máxima será autorizable la cubierta inclinada, cuya altura medida exteriormente no superará los tres metros, salvo en el caso de edificios situados en áreas y zonas industriales en las que la altura no superará los cinco metros.

6. En el caso de cubierta plana, por encima de la altura máxima será autorizable una superficie máxima construida del 20% de la superficie de la planta inmediatamente inferior, edificada en una sola planta y separada de la línea de fachada una distancia mínima de cuatro metros.

7. En el caso de edificación industrial, se excluirán de la medición de altura el cuerpo de cubiertas y las instalaciones de tipo chimeneas, silos, tolvas, etc.

Artículo 6.1.3.4. Edificabilidad de la edificación entremedianeras.

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

- a) 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 veinte metros de distancia.
- b) El 25 % de la superficie restante de la parcela.

2. En todo caso, la edificabilidad mínima de cualquier parcela será de noventa metros cuadrados construidos, cumpliendo las condiciones de altura máxima autorizable y salubridad de las viviendas en cuanto a dimensiones mínimas de patios y espacios libre interiores.

Artículo 6.1.3.5. Edificabilidad de la edificación aislada.

La edificabilidad máxima autorizable por parcela, expresada en metros cuadrados construidos de edificación, será la que resulte de aplicar las condiciones de separación a linderos y espacios libres, en su caso, y altura de la edificación.

Artículo 6.1.3.6. Sótanos.

Los sótanos son autorizables cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) El techo de los sótanos no podrá rebasar en más de un metro la línea de rasante medida en cualquier punto de la misma.
- b) El número máximo de plantas será de dos. La altura libre de las plantas no será menor de dos metros y veinte centímetros.
- c) Cuando se prevea el acceso de vehículos a sótanos, se dispondrá en la parte superior de la rampa de acceso al mismo, un tramo horizontal no menor de tres metros de longitud medidos a partir de la alineación de fachada. La pendiente máxima de la rampa será del veinte por ciento.

Artículo 6.1.3.7. Estética de los edificios.

1. Los edificios e instalaciones deberán adecuarse a su entorno urbano. A tal fin, el Ayuntamiento podrá requerir en el trámite de licencia de obras la documentación complementaria al proyecto de arquitectura que estime oportuna para valorar el impacto sobre el entorno.
2. La composición general de las fachadas se adecuará a las colindantes en cuanto a altura de la edificación y situación de líneas de cornisas, aleros, vuelos, zócalos, etc. A tal fin, en los proyectos de arquitectura se incluirán los alzados de los edificios colindantes.
3. En la composición de las fachadas deberá incluirse y ejecutarse conjuntamente con el resto del edificio la fachada de la planta baja. Las fachadas traseras y laterales, en su caso, se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.
4. Los materiales empleados en la ejecución de las fachadas y la cubrición del edificio serán acordes con los empleados tradicionalmente, quedando expresamente prohibidos el alicatado de fachada. Así mismo, salvo en las áreas y zonas industriales, queda prohibido el uso del bloque de hormigón visto y las cubiertas de fibrocemento.

Artículo 6.1.3.8. Vuelos y salientes.

1. No se admitirán cuerpos volados cuya proyección en planta rebase la alineación de fachada.

2. Los balcones cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Deberán situarse a una altura no menor de tres metros y cincuenta centímetros.
- b) Deberán separarse de las medianeras una distancia mínima de un metro.
- c) Cada balcón se ceñirá a un único hueco, quedando expresamente prohibida la solución del balcón corrido integrando más de un hueco. La distancia máxima entre el hueco y el extremo lateral del balcón será de setenta centímetros.
- d) La protección del balcón en su frente y laterales se realizará con elementos de cerrajería.
- e) El saliente máximo del balcón será el siguiente:
 - e1) Sesenta centímetros en calles de anchura mayor de nueve metros.
 - e2) Cuarenta centímetros en calles de anchura comprendida entre nueve y cuatro metros.
 - e3) Veinte centímetros en calles de anchura menor de cuatro metros.
- f) El canto máximo de la losa del balcón será de quince centímetros.

3. Los elementos salientes en planta baja no rebasarán la línea de fachada en las siguientes medidas:

- Rejas y cierros, treinta y cinco centímetros.
- Jambas, recercados y molduras, diez centímetros.
- Zócalos, seis centímetros.

Artículo 6.1.3.9. Condiciones de edificación en los casos de no coincidencia entre la parcela catastral y la parcela urbanística.

1. Si la parcela urbanística contiene mas de una parcela catastral, las condiciones de edificación se establecen en función del alcance de la intervención según afecte a una parte o la totalidad del ámbito de la parcela urbanística:

- a) En la intervención parcial, las condiciones de edificación son las existentes. Consecuentemente no son autorizables las obras de ampliación. Las obras de reedificación, como consecuencia de demoliciones parciales reproducirán las condiciones de la edificación preexistente en cuanto a ocupación, altura, composición de fachadas, materiales, etc.
- b) La intervención completa -entendida en términos materiales o conceptuales; es decir, que no supone necesariamente la demolición y reedificación completas del inmueble sino la consideración de la intervención en el ámbito completo de la parcela urbanística-, puede realizarse mediante un proyecto edificatorio o una figura de planeamiento -Estudio de Detalle o Plan Especial, según alcance y contenido de la intervención - que afecten a la totalidad del ámbito de la parcela urbanística. En este caso las condiciones de edificación serán las del área correspondiente.

2. Si la parcela catastral contiene mas de una parcela urbanística, las condiciones de edificación deberán cumplirse en el ámbito de cada parcela urbanística, con independencia de que la intervención edificatoria afecte a la totalidad o a parte de la parcela catastral.

SECCIÓN 4ª. USOS.

Artículo 6.1.4.1. Espacio libre.

El uso espacio libre es autorizable en cualquier calificación.

Artículo 6.1.4.2. Equipamiento comunitario.

El uso equipamiento comunitario es autorizable en cualquier calificación salvo en parcelas calificadas como espacio libre con la excepción definida en el art. 6.2.8.2.

Artículo 6.1.4.3. Terciario.

La actividad terciaria es autorizable en cualquier calificación, salvo en parcelas calificadas como equipamiento comunitario o espacio libre.

Artículo 6.1.4.4. Residencial.

El uso residencial es autorizable en cualquier calificación con las siguientes excepciones:

- a) En áreas y zonas industriales.
- b) En parcelas calificadas como equipamiento comunitario o espacio libre.
- c) En sótanos de edificios.
- d) En parcelas o partes de las mismas que no den frente a un espacio viario de los definidos en el artículo 6.1.1.1. o a un espacio libre interior de las características definidas en el artículo 6.1.3.2., apartado 1.

Artículo 6.1.4.5. Industrial.

1. La implantación de actividades industriales queda condicionada al cumplimiento de los procedimientos de prevención ambiental (evaluación de impacto ambiental, informe ambiental y calificación ambiental) y de las determinaciones relativas a emisión de contaminantes atmosféricos, aislamiento acústico y gestión de residuos que resulten procedentes en aplicación de la Ley 7/94 de Protección Ambiental y sus normas de desarrollo (Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, Reglamento de Informe Ambiental, Reglamento de Calificación Ambiental, Reglamento de la Calidad del Aire y Reglamento de Residuos).

2. El procedimiento de Calificación Ambiental se instruirán y resolverán con los siguientes criterios:

- Garantizar el cumplimiento de los niveles de ruidos y vibraciones legislados, acreditando el cumplimiento de los Niveles de Emisión Exterior (N.E.E.), Niveles Acústicos de Evaluación (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en el ámbito zonal correspondiente, de acuerdo con el Reglamento de la Calidad del Aire.
- Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legislados para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.
- Análisis de la influencia sobre los accesos del tráfico generado por la actividad y fluidez de la circulación en la zona.

Artículo 6.1.4.6. Aparcamientos.

1. Deberá reservarse una plaza de aparcamiento por cada vivienda o por cada cien metros cuadrados de edificación terciaria o industrial, en los siguientes supuestos:

- a) En suelo urbano consolidado, en edificaciones de nueva planta o segregaciones de suelo con capacidad de seis o más viviendas o módulos de cien metros cuadrados de edificación terciaria o industrial.
- b) En Actuaciones de Reforma Interior, estén o no previstas expresamente en las Normas Subsidiarias. El número de plazas se fijará en relación con el incremento de viviendas o de edificación terciaria o industrial producida en el ámbito de la actuación.

c) En suelo urbano no consolidado y en el urbanizable sectorizado, por exigencia de la Ley del Suelo.

2. Las reservas de aparcamientos se establecerán integradas en el sistema viario y de espacios públicos, con las siguientes excepciones:

a) En las situaciones consideradas en el apartado 1a) anterior, en las que no se genere nuevo viario público, las reservas de aparcamientos podrán localizarse en el interior de las parcelas edificables.

b) En las actuaciones consideradas en el apartado 1b) anterior, las reservas de aparcamientos podrán localizarse hasta un máximo del 50 % en el interior de las parcelas edificables.

Artículo 6.1.4.7. Uso ganadero.

1. En suelo urbano consolidado no es autorizable el uso ganadero.

2. En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado es autorizable el uso ganadero con carácter provisional hasta que se ejecute el suelo y siempre que se localice a una distancia del suelo urbano consolidado mayor de quinientos metros.

Artículo 6.1.4.8. Compatibilidad de usos.

1. En suelos con calificación distinta a industrial no se autorizarán las siguientes actividades:

a) Actividades incluidas en los anexos 1º o 2º de la Ley de Protección Ambiental.

b) Actividades incluidas en los epígrafes 1, 3, 5 (segundo supuesto), 6, 24, 25, 29 (primer supuesto), 30, 31, 32 y 34 del anexo 3º de la Ley de Protección Ambiental.

c) Actividades incluidas en el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera del anexo al Reglamento de la Calidad del Aire.

2. En suelo con calificación industrial se aplicarán las siguientes determinaciones:

a) No se autorizarán los usos ganaderos especificados en el Anexo II de la Ley de Protección Ambiental.

b) A las parcelas colindantes con suelo residencial se les aplicarán las determinaciones del apartado 1 de este artículo.

c) Las actividades incluidas en el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera se localizarán preferentemente en los suelos industriales colindantes a la carretera A-92, AE-5 y AE-6.

3. El planeamiento de desarrollo de los suelos industriales abordará los eventuales conflictos de compatibilidad entre actividad industrial y actividad residencial colindante, o entre actividades industriales especialmente contaminantes y el resto de las actividades industriales, mediante la zonificación de las distintas actividades en atención a su grado de compatibilidad y la disposición de los equipamientos, espacios libres y elementos vegetales del viario público como barrera entre suelos en conflicto. En todo caso, en los suelos industriales inmediatamente colindantes a suelos residenciales solo se admitirán actividades compatibles con la vivienda.

4. Por motivos de vigilancia o guardería podrá autorizarse una vivienda por edificio o instalación industrial cuando su superficie sea mayor de mil metros cuadrados construidos. La superficie de la vivienda no será mayor de ciento veinte metros cuadrados construidos.

CAPÍTULO 2. NORMAS ESPECÍFICAS.

Artículo 6.2.0.1. Ámbitos y elementos sujetos a regulación específica.

1. A los efectos de la regulación de las condiciones específicas de edificación y uso se distinguen los siguientes ámbitos y elementos:

- ÁREA CASCO ANTIGUO (ACA).
- ÁREA INTERMEDIA Y PERIFERIA (AIP).
- ÁREA INDUSTRIAL TIPO 1 (AI1).
- ÁREA INDUSTRIAL TIPO 2 (AI2).
- CONJUNTO DE EDIFICACIÓN UNITARIA (CEU).
- EDIFICIO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO O SERVICIOS URBANOS (EC/SU).
- ESPACIO LIBRE (EL).
- EDIFICIO PROTEGIDO (EP).
- ZONA RESIDENCIAL TIPO 1 (ZR1).
- ZONA RESIDENCIAL TIPO 2 (ZR2).
- ZONA INDUSTRIAL TIPO 1 (ZI1).
- ZONA INDUSTRIAL TIPO 2 (ZI2).

Las “áreas” hacen referencia a ámbitos urbanos consolidados. Las “zonas”, a ámbitos no consolidados, urbanos o aptos para urbanizar. Los “conjuntos”, a grupos de edificios resultados de actuaciones edificatorias unitarias. Los “edificios” y “espacios libres” a inmuebles, edificados o no, considerados aisladamente.

SECCIÓN 1ª. ÁREA CASCO ANTIGUO (ACA).

Artículo 6.2.1.1. Características.

Corresponde al enclave histórico central del núcleo tradicional, en el que se concentran los edificios de mayor interés y singularidad y los usos más cualificados.

Artículo 6.2.1.2. Normas específicas.

Las normas de parcelación, edificación y uso de carácter general se complementarán con las siguientes:

1. La agregación de parcelas urbanísticas, con un máximo de dos, solo será autorizable cuando una de las parcelas tenga superficie inferior a 70 m². o frente inferior a 4 ms.
2. Respecto al tipo de edificación:
 - a) La edificación será de tipo entremedianeras, alineada respecto al vial, con espacios libres interiores integrados en la edificación o bien situado en el fondo de la parcela.
 - b) Excepcionalmente, en el caso de edificios de equipamiento comunitario o de servicios urbanos, podrán autorizarse otros tipos edificatorios mediante Estudio de Detalle en el que se analice y valore la articulación del nuevo edificio con los colindantes.
3. Respecto a la estética de los edificios:
 - a) La composición general de las fachadas adoptará soluciones similares a aquellas que son características de las fachadas resueltas con muro de carga; es decir: resolución de la fachada en un único plano vertical sin que sean admisibles retranqueos en alguna de sus plantas, integración en vertical de los elementos compositivos de la fachada, predominio del macizo sobre el hueco en cualquier sección horizontal de la fachada, y de la dimensión vertical de los huecos sobre la horizontal. Los vuelos serán del tipo balcón, quedando prohibidas las terrazas voladas.

b) Los materiales y acabados de fachadas, que deberán ser acordes con los utilizados tradicionalmente en esta parte del núcleo urbano, se atenderán a las siguientes determinaciones:

b1) Se emplearán preferentemente revocos de pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas la coloración será análoga a las tradicionales, evitando los tonos intensos y brillantes.

b2) En el caso de utilizarse elementos de azulejería lo será como parte de la composición de la fachada en recercados, tiras ornamentales, etc.

b3) En el caso de utilizarse ladrillos serán recochos, de coloración roja, rojiza u ocre claro.

b4) Las carpinterías serán de perfiles metálicos o de madera pintadas en colores tradicionales, quedando prohibidos los tonos brillantes y los anodizados y similares. La cerrajería de los huecos será de hierro para pintar o de madera.

c) En antepechos de azoteas no se autorizarán soluciones de falsa cubierta de tejas.

d) En cubiertas no se admitirán láminas asfálticas revestidas con metalizados vistos.

4. Respecto al uso, no se autorizará el industrial.

SECCIÓN 2ª. ÁREA INTERMEDIA Y PERIFERIA (AIP).

Artículo 6.2.2.1. Características.

Corresponde a la extensión de la zona central y a la periferia consolidada, integrada básicamente por edificios entremedianeras alineados respecto a la calle y con contenidos de uso diversos.

Artículo 6.2.2.2. Normas específicas.

Las normas de edificación y uso de carácter general se complementarán con las siguientes:

1. Respecto al tipo de edificación:

a) La edificación será de tipo entremedianeras, alineada respecto al vial, con espacios libres interiores integrados en la edificación o bien situado en el fondo de la parcela.

b) Excepcionalmente, en el caso de edificios de equipamiento comunitario o de servicios urbanos, podrán autorizarse otros tipos edificatorios mediante Estudio de Detalle en el que se analice y valore la articulación del nuevo edificio con los colindantes.

2. El uso industrial solo será autorizable en parcelas menores de cuatrocientos metros cuadrados.

SECCIÓN 3ª. ÁREA INDUSTRIAL TIPO 1 (AI1).

Artículo 6.2.3.1. Características.

Corresponde a edificación industrial y terciaria entremedianeras en parcelas de tamaño mínimo.

Artículo 6.2.3.2. Normas específicas.

Las normas de edificación y uso de carácter general se complementarán con las siguientes:

1. Las parcelas resultantes de segregaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- Anchura mínima, 10 m.
- Superficie mínima 200 m².

2. La edificación será del tipo entremedianeras, con retranqueo mínimo de cinco metros respecto del lindero de fondo.
3. La altura máxima de la edificación será de una planta y cinco metros excluido el cuerpo de cubierta.
4. La edificabilidad máxima autorizable será la que resulte de la aplicación del contenido de los apartados 1 y 2 de este artículo.
5. Los usos autorizables serán el industrial y el terciario.

SECCIÓN 4ª. ÁREA INDUSTRIAL TIPO 2 (AI2).

Artículo 6.2.4.1. Características.

Corresponde a edificación industrial y terciaria entremedianeras en parcelas de tamaño medio.

Artículo 6.2.4.2. Normas específicas.

Las normas de edificación y uso de carácter general se complementarán con las siguientes:

1. Las parcelas resultantes de segregaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - Anchura mínima, 10 m.
 - Superficie mínima, 400 m².
2. La edificación será del tipo entremedianeras, con retranqueo de cinco metros respecto del lindero de fondo.
3. Mediante Estudio de Detalle podrá ordenarse edificación aislada en ámbitos de manzanas completas. El retranqueo mínimo respecto a los linderos medianeros y de fachadas para aquellos paramentos que se separen de los mismos será de cinco metros.
4. La altura máxima de la edificación será dos plantas y ocho metros excluido el cuerpo de cubierta.
5. La edificabilidad máxima autorizable será la que resulte de la aplicación del contenido de los apartados 1, 2 y 3 de este artículo.
6. Los usos autorizables serán el industrial y el terciario.

SECCIÓN 5ª. CONJUNTO DE EDIFICACIÓN UNITARIA (CEU).

Artículo 6.2.5.1. Características.

Corresponde a conjuntos edificados resultantes de actuaciones edificatorias unitarias.

Artículo 6.2.5.2. Normas específicas.

Las normas de edificación y uso de carácter general se complementarán con las siguientes:

1. En el caso de intervención parcial -entendida en los términos del artículo 6.1.3.9.-, se aplicarán las condiciones definidas en el apartado 1a) del referido artículo.

2. En el caso de intervención completa, entendida en los términos del artículo 6.1.3.9., las condiciones de edificación serán las siguientes:

- Capacidad residencial máxima, expresada en número de viviendas, la existente.
- Edificabilidad residencial máxima, ciento veinte metros cuadrados construidos por cada vivienda existente.
- Edificabilidad otros usos no residenciales, la existente con un mínimo del diez por ciento de la edificabilidad residencial autorizable.
- Dotaciones públicas, las existentes.

3. No es autorizable el uso de industrias, talleres y almacenes.

SECCIÓN 6ª. EDIFICIO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y SERVICIOS URBANOS (EC/SU).

Artículo 6.2.6.1. Características.

Corresponde a parcelas destinadas a Equipamiento Comunitario público o privado o a Servicios Urbanos con tipologías diversas y ubicadas en cualquier área del núcleo urbano.

Artículo 6.2.6.2. Normas específicas.

Las normas de edificación y uso de carácter general se complementarán con las siguientes:

1. Las parcelas destinadas a Equipamiento Comunitario o Servicios Urbanos deberán atenerse a las condiciones establecidas para las mismas por las Administraciones y Organismos responsables de su ejecución y gestión.
2. Podrán adoptar las tipologías de edificio entremedianeras o de edificio aislado, en las condiciones de los apartados siguientes de este artículo.
3. En el caso de edificación tipo entremedianeras se atenderá a las condiciones generales de edificación.
4. En el caso de edificación de tipo aislado se establecerán unas distancias mínimas del edificio a los linderos medianeros de cinco metros. Respecto a los linderos de fachada la ubicación del edificio se resolverá en el proyecto de edificación.
5. La tipología de edificio aislado será admisible en todas las áreas definidas en este Capítulo salvo en el Área Central donde deberá atenerse a la normativa de la misma.
6. Respecto al uso, son admisibles exclusivamente los Equipamientos Comunitarios públicos o privados y los Servicios Urbanos según especificaciones de la documentación gráfica.

SECCIÓN 7ª ESPACIO LIBRE (EL).

Artículo 6.2.7.1. Características.

Corresponde al Espacio Libre destinado a parques, jardines y áreas peatonales de dominio público.

Artículo 6.2.7.2. Normas específicas.

Las normas de edificación y uso de carácter general se complementarán con las siguientes:

1. Las parcelas destinadas a Espacio Libre deberán atenerse en sus dimensiones y forma a las condiciones establecidas en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. En los Espacio Libres cuya superficie sea mayor de cinco mil metros cuadrados, podrá autorizarse edificación con destino a Equipamiento Comunitario complementario del Espacio Libre, cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Será de tipología aislada, con altura máxima de dos planta y siete metros y veinticinco centímetros excluido el cuerpo de cubierta en su caso.

b) La superficie construida no será mayor del dos por ciento de la superficie del espacio libre ni de doscientos metros cuadrados.

SECCIÓN 8ª. EDIFICIO PROTEGIDO.

Artículo 6.2.8.1. Características.

Corresponde a aquellos edificios o instalaciones que por su valor arquitectónico o histórico deben ser conservados global o parcialmente.

Artículo 6.2.8.2. Normas específicas.

Las normas de edificación y uso de carácter general se complementarán con las siguientes:

1. Los usos autorizables serán los del área o zona en la que se ubique. No obstante podrán denegarse aquellos usos que no sean acordes con el decoro y dignidad del edificio.

2. En el caso de obras de reedificación parcial como consecuencia de demoliciones parciales, o de ampliación, las condiciones de edificación serán las del área o zona en la que se ubique si fuesen compatibles con las normas de protección.

SECCIÓN 9ª. ZONA RESIDENCIAL TIPO 1 (ZR1).

Artículo 6.2.9.1. Características.

Corresponde a usos residencial de densidad media y terciario, en suelos urbanos no consolidados y urbanizables sectorizados, a desarrollar mediante Plan Especial y Plan Parcial, respectivamente.

Artículo 6.2.9.2. Normas específicas.

Las normas de edificación y uso de carácter general se complementarán con las siguientes:

1. Son autorizables los usos residencial y terciario, con los siguientes límites:

- Densidad, 40 viv./ha.
- Edificabilidad, 0,600 m²c./m²s. computados sobre la superficie de la zona. De esta edificabilidad podrá destinarse hasta un máximo del 15 % a usos terciarios complementarios de la vivienda

2. No será autorizable el uso industrial.

3. Es uso obligado el dotacional en la proporción y distribución establecida para los suelos urbanizables en el Reglamento de Planeamiento. No obstante, en el caso de suelos urbanos no consolidados, podrá el Plan Especial adecuar, justificadamente, a las circunstancias particulares de cada enclave, el destino específico del suelo dotacional manteniendo en todo caso la magnitud global de la reserva.

4. Las condiciones de edificación serán establecidas por el Plan Especial o Parcial con la limitación de que la altura de la edificación no sea superior a dos plantas ni a siete metros veinticinco centímetros.

SECCIÓN 10ª. ZONA RESIDENCIAL TIPO 2 (ZR2).

Artículo 6.2.10.1. Características.

Corresponde a usos residencial de baja densidad, terciario y equipamiento en suelos urbanos no consolidados, a desarrollar mediante Plan Especial.

Artículo 6.2.10.2. Normas específicas.

Las normas de edificación y uso de carácter general se complementarán con las siguientes:

1. Son autorizables los usos residencial y terciario, con los siguientes límites:
 - Densidad, 15 viv./ha.
 - Edificabilidad, 0,300 m²c./m²s. computados sobre la superficie de la zona. De esta edificabilidad podrá destinarse hasta un máximo del 15% a usos terciarios compatibles con la vivienda.
2. No será autorizable el uso industrial.
3. Es uso obligado el dotacional en la proporción y distribución establecida para los suelos urbanizables en el Reglamento de Planeamiento. No obstante, podrá el Plan Especial adecuar, justificadamente, a las circunstancias particulares de cada enclave, el destino específico del suelo dotacional manteniendo en todo caso la magnitud global de la reserva.
4. La parcela mínima será de 500 m². La edificación será de tipo aislado con separación de la misma a todos sus linderos incluido el de fachada, y altura máxima de dos plantas y siete metros. El resto de las condiciones serán establecidas por el Plan Especial.

SECCIÓN 11ª ZONA INDUSTRIAL TIPO 1 (ZI1).

Artículo 6.2.11.1. Características.

Corresponde a usos industrial y terciario en suelo urbano no consolidado, a desarrollar mediante Planes Especiales, situados en los siguientes emplazamientos: Aledaños de calle Turina, en su margen norte (SUNC S1); franja sur de eras de calle Olivares (SUNC S5), y margen derecha, saliendo, de la prolongación de la calle Fernando Villalón (SUNC S8).

Artículo 6.2.11.2. Normas específicas.

Las normas de edificación y uso de carácter general se complementarán con las siguientes:

1. Son autorizables los usos industrial y terciario, con un límite de edificabilidad de 0,600 m²c./m²s., computados sobre la superficie de la zona.
2. No será autorizable el uso residencial, salvo en las condiciones reguladas en las normas generales de uso.
3. Es uso obligado el dotacional en la proporción y distribución establecida para los suelos urbanizables en el Reglamento de Planeamiento. No obstante, podrá el Plan Especial adecuar,

justificadamente, a las circunstancias particulares de cada enclave, el destino específico del suelo dotacional manteniendo en todo caso la magnitud global de la reserva.

4. Las condiciones de parcelación y edificación se establecerán por el Plan Especial con los siguientes limitaciones:

- a) La parcela mínima será de 200 m².
- b) La altura de la edificación no sea superior a dos plantas y nueve metros.

SECCIÓN 12ª. ZONA INDUSTRIAL TIPO 2 (ZI2).

Artículo 6.2.12.1. Características.

Corresponde a usos industrial y terciario en suelo urbanizable sectorizado, a desarrollar mediante Plan Parcial, situados junto a la Autovía A-92, a ambos márgenes de la carretera de acceso a Paradas desde la autovía.

Artículo 6.2.12.2. Normas específicas.

Las normas de edificación y uso de carácter general se complementarán con las siguientes:

1. Son autorizables los usos industrial y terciario, con un límite de edificabilidad de 0,500 m²c./m²s., computados sobre la superficie de la zona.
2. No será autorizable el uso residencial, salvo en las condiciones reguladas en las normas generales de uso.
3. Es uso obligado el dotacional en la proporción y distribución establecida para los suelos urbanizables en el Reglamento de Planeamiento.
4. Las condiciones de parcelación y edificación serán establecerán por el Plan Parcial con las siguientes limitaciones:
 - a) El 80 % de la superficie parcelable lo será en parcelas mayores de 2.000 m². El 20 % restante lo será en parcelas mayores de 400 m².
 - a) Las edificaciones que presenten frente a la A-92 serán de tipo aislado con separación mínima a linderos laterales y de fondo de 5 m. Respecto al lindero de fachada podrán situarse en la "línea límite de edificación" fijada en el Reglamento General de Carreteras.
 - b) La altura máxima de la edificación será de dos plantas y nueve metros.

CAPITULO 3. SECTORES DE MANTENIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL 83.

Art. 6.3.0.1. Características.

Corresponde los sectores que se especifican, en los que debido a su grado de desarrollo o ejecución, se mantienen las determinaciones de las Normas Subsidiarias de 1983:

- Sector "Las Lagunetas".
- Sectores "Los Carrascales" 1ª y 2ª fase.
- Sector "Huerta el Parronal".
- Sector "Los Alberos".

Art. 6.3.0.2. Normas de edificación y uso.

Se aplicarán las condiciones de edificación y uso de las Normas Subsidiarias de 1.983 y modificaciones de las mismas, así como el correspondiente planeamiento de desarrollo.

TÍTULO 7. NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES.

Artículo 7.1.0.1. Criterios de clasificación y categorías de suelo, y ámbito de aplicación de las normas generales.

1. El suelo no urbanizable de Paradas se compone de los siguientes categorías:

a) Suelo no urbanizable genérico, delimitado por la improcedencia de su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio, artículo 46. apartado k) de la LOUA.

b) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, artículo 46 apartados a) y b) de la LOUA, con las siguientes subcategorías:

- b1) Dominio público hidráulico.
- b2) Vías pecuarias.

c) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, artículo 46 apartados c) y e) de la LOUA, con las siguientes subcategorías:

- c1) Complejo Serrano de Interés Ambiental "Monte Palacio".
- c2) Cerros testigos.

2. Las normas generales se aplicarán al suelo no urbanizable genérico especificado en el apartado 1.

a) de este artículo, y a los de los apartados 1.b) y c), cuando sean compatibles con su regulación específica.

Artículo 7.1.0.2. Edificios e instalaciones autorizables según el destino de los mismos.

Con carácter general, los usos, edificios e instalaciones autorizables, en virtud de lo establecido en los artículos 50 y 52 de la LOUA, en el suelo no urbanizable que no esté adscrito a alguna categoría de protección especial, son los siguientes:

a) Obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados los terrenos, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación.

b) La vivienda unifamiliar aislada cuando esté al servicio de la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de la finca. En este caso será precisa la aprobación previa de un Proyecto de Actuación elaborado y tramitado según las determinaciones de los artículos 42 y 43 de la LOUA, establecidos para las Actuaciones de Interés Público.

c) Actuaciones de Interés Público previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, que según el artículo 42 de la LOUA, deben reunir los siguientes requisitos:

c1) Pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones obras o instalaciones para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos, que proceda o necesiten implantarse en el suelo no urbanizable, y no induzcan la formación de nuevos asentamientos.

c2) Han de ser de intervención singular, de promoción pública o privada, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social.

Artículo 7.1.0.3. Condiciones de parcelación y emplazamiento, implantación y edificación.

1. La parcelación del suelo se atenderá al contenido de la resolución de 4 de noviembre de 1.996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, que en el caso del municipio de Paradas establece unas dimensiones mínimas de 2,50 hectáreas para los terrenos de secano y 0,25 hectáreas para los de regadíos. No obstante, en el caso de infraestructuras y servicios, la parcela mínima será la necesaria para su realización, teniendo a estos efectos la consideración de infraestructura y servicio, las instalaciones del silo del antiguo Servicio Nacional del Trigo.

2. Los edificios e instalaciones en suelo no urbanizable cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se ubicarán en parcelas que cumplan las dimensiones mínimas a que se refiere el apartado anterior, aún en el caso del parcelario existente.

b) 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 y biotopos naturales, debiendo quedar expresamente justificadas estas condiciones en los correspondientes proyectos técnicos.

c) Las Actuaciones de Interés Público, reguladas en el artículo 42 de la LOUA, salvo las destinadas a infraestructuras y servicios, se emplazarán a una distancia mínima de 500 metros respecto a otras Actuaciones de Interés Público preexistentes y respecto a los límites de los suelos urbano y urbanizable sectorizado, con el fin de no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

d) Los edificios e instalaciones destinados a uso ganadero deberán situarse a una distancia mínima de quinientos metros del límite del suelo no urbanizable respecto de los límites de los suelos urbanos consolidados y no consolidados y urbanizables.

e) Los edificios e instalaciones se separarán un mínimo de diez metros respecto de los linderos de la parcela.

f) Las superficies máximas de suelo ocupadas por los edificios e instalaciones, según destino de los mismos, serán las siguientes:

f1) Para edificios e instalaciones agrarias, incluida la vivienda y excluidas las ganaderas, el 2 % de la superficie de la finca. No obstante, cuando la superficie de suelo ocupada resultante sea mayor de 2.000 m², será precisa la formulación de un Proyecto de Actuación.

f2) Para edificios e instalaciones asociados a las Actuaciones de Interés Público, el 5 % de la superficie de la finca.

f3) Para edificios e instalaciones ganaderos, el 5 % de la superficie de la finca.

g) La altura máxima de los edificios e instalaciones será de dos plantas y siete metros y veinticinco centímetros, medidos estos hasta el arranque de la cubierta -en el caso de ser inclinada-, con la excepción de los asociados a la Actuaciones de Interés Público, que será de dos plantas y nueve metros, medidos con los anteriores criterios. Estas alturas podrán ser superadas por elementos constructivos que por su naturaleza requieran mayor altura, tales como silos, tolvas, depósitos, chimeneas, etc.

h) Los cerramientos de parcelas realizados con obra de fábrica tendrán una altura máxima de 1,20 mts. medidos en cada punto del mismo. No obstante, el Ayuntamiento podrá autorizar alturas superiores, por motivos de seguridad, protección de vistas y otros análogos, cuando no se produzcan impactos visuales negativos.

CAPÍTULO II. NORMAS ESPECÍFICAS.

SECCIÓN 1ª. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

Artículo 7.2.1.1. Dominio público hidráulico.

1. De acuerdo con el artículo 46.1.a) y 2.b) de la LOUA, tiene la consideración de suelo no urbanizable de especial protección, los bienes de dominio público natural, y entre ellos el dominio público hidráulico.

2. La regulación normativa del dominio público hidráulico, en el marco del planeamiento urbanístico municipal, se especifica en el artículo 3.2.0.1 de estas normas urbanísticas.

Artículo 7.2.1.2. Vías pecuarias.

1. De acuerdo con el artículo 39.1 de Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, las vías pecuarias, con sus correspondientes anchuras legales, tienen la consideración de suelo no urbanizable de especial protección.

2. La red de vías pecuarias de Paradas, así como su regulación normativa en el marco del planeamiento urbanístico municipal, se especifican en el artículo 3.3.0.5 de estas normas urbanísticas.

SECCIÓN 2ª. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA.**Artículo 7.2.2.1. Complejo Serrano de Interés Ambiental “Monte Palacio”.**

1. Por su naturaleza de terreno forestal le afecta la Ley Forestal y el Reglamento Forestal.

2. Por su inclusión en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Sevilla en la categoría de Complejo Serrano de Interés Ambiental, se le aplicarán las determinaciones del Plan Especial del Medio Físico de la provincia de Sevilla.

3. Las Actuaciones de Interés Públicos solo serán autorizables cuando estén destinadas a dotaciones públicas o a usos turísticos no residenciales u otros análogos, y se inserten en actuaciones de rehabilitación, y ampliación, en su caso, de edificaciones existentes.

Artículo 7.2.2.2. Cerros Testigos.

1. No son autorizables las actividades extractivas.

2. La autorización de edificios e instalaciones estará supeditada a la formulación de un Estudio de Detalle, previo o simultáneo al proyecto de edificación, en el que se justifique la preservación de los valores paisajísticos del Cerro Testigo.

Sevilla, abril de 2005

Félix Sánchez Lancha, arquitecto.

CATÁLOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS.

1. EDIFICIOS E INSTALACIONES URBANOS.

a) Nivel de protección A.

- P01. Iglesia Parroquial de San Eutropio y Sacristía.
- P02. Ermita de San Albino.
- P03. Cúpula de la Capilla del Ayuntamiento.

b) Nivel de protección B.

- P04. Edificio en plaza de San Juan de Letrán nº 3.
- P05. Edificio en calle Larga nº 2.
- P06. Edificio en calle Larga nº 17.
- P07. Edificio en calle Larga nº 27.
- P08. Edificio en calle Larga nº 29.
- P09. Edificio en calle Larga nº 32.
- P10. Edificio en calle Larga nº 33.
- P11. Edificio en calle Larga nº 35.
- P12. Edificio en calle Larga nº 37.
- P13. Edificio en calle Larga nº 38.
- P14. Edificio en calle Larga nº 40.
- P15. Edificio en calle Larga nº 53.
- P16. Edificio en calle Larga nº 58.
- P17. Edificio en calle Larga nº 62.
- P18. Edificio en calle Ramón Gómez de la Serna nº 15.
- P19. Edificio en calle Ramón Gómez de la Serna nº 22.
- P20. Edificio en calle Padre Barea nº 40.
- P21. Edificio en calle Padre Barea nº 44.
- P22. Edificio en calle Padre Barea nº 46.
- P23. Edificio en calle Padre Barea nº 56.

c) Nivel de protección C.

- P24. Edificio en calle Maestro Castejón nº 46.
- P25. Edificio en calle Hermanos Machado nº 3.
- P26. Edificio en calle Cantarero nº 17.

2. INMUEBLES SINGULARES.

- P27. Fuente del Cañuelo, en calle Cruz de la Fuente.
- P28. Cruz de la Fuente, en calle Cruz de la Fuente.
- P29. Chimenea de antigua fundición en calle Ganivet.

3. EDIFICIOS E INSTALACIONES AGRARIOS.

- P30. Cortijo El Palomar.
- P31. Casa El Palomar.
- P32. Cortijo Los Galindos.
- P33. Molino de Los Arenales.
- P34. Cortijo de Carpia.
- P35. Cortijo de Monte Palacio.

P36. Cortijo de La Mocheta.
P37. Cortijo de Monte Charcón.
P38. Cortijo de Orbaneja.

Sevilla, abril de 2005

Félix Sánchez Lancha, arquitecto.